

Detailhandelsvisie

Ooststellingwerf 2022-2025

gemeente ooststellingwerf

Voorwoord

Voor u ligt de detailhandelsvisie van de gemeente Ooststellingwerf.

Deze visie is een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen en vragen in en vanuit de markt en heeft primair betrekking op de dorpen Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk. Deze visie is ook van toepassing op de andere kernen in de gemeente.

De afgelopen jaren zijn er de nodige ontwikkelingen binnen de retail (=detailhandel en dienstverlening) geweest, die druk hebben gezet op de fysieke winkels in winkelgebieden en daarmee de leefbaarheid van de dorpen. Hoewel dat niet voor alle branches geldt, zijn deze ontwikkelingen versterkt door de verstrekkende economische gevolgen van de coronamaatregelen. Door de situatie in Oekraïne wordt de onzekerheid versterkt en staat het consumentenvertrouwen onder druk.

Voorliggende **detailhandelsvisie** is kort en bondig. De gemeente wil het ondernemerschap faciliteren om de leefbaarheid in de dorpen te behouden. Verandering van leegstaande winkel- of horecapanden naar een andere functie (bijv. wonen) is vaak mogelijk, maar niet overal. En de echte invulling van deze visie moet plaatsvinden door de **ondernemers en vastgoedeigenaren.**

Het is belangrijk dat de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren hun samenwerking voortzetten en goed in gesprek blijven. Zo kunnen we de opgaven voor de toekomst omzetten naar kansen voor het behouden en verbeteren van het winkellandschap in de gemeente Ooststellingwerf.

Samen werken we aan een goed winkellandschap in de gemeente Ooststellingwerf.

2. Proces



Om te komen tot de **detailhandelsvisie** hebben we een aantal stappen doorlopen.

We zijn begonnen met het inventariseren en samenvatten van bestaande informatie, waaronder het rapport “Samenwerken aan een krachtig en prachtig Winkelgebied van Oosterwolde” (Mei Klaas, 2020).

Vervolgens zijn we in gesprek gegaan met (vertegenwoordigers van) ondernemers en vastgoedeigenaren uit de dorpen Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk over de vraagstukken in de betreffende dorpen, hun wensen en ideeën.

De concept-visie is met dezelfde groepen besproken en afgerond tot voorliggende definitieve versie.



Trends ontwikkeling



3. Ontwikkelingen in de retail

Binnen de samenleving vinden veranderingen plaats die effecten hebben op de detailhandel en de horeca. De belangrijkste hiervan zijn:

- Toename van aankopen via internet.
- Er is een groeiend belang van sociale media in een omnichannelstrategie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van socials als Instagram, Pinterest, Facebook, Tik Tok etc.
- Veranderingen in het gedrag van consumenten. Zij kopen bewuster, winkelen gerichter en zijn meer uit op beleving (winkelen in combinatie met vermaak en cultuur).
- Traditionele waardeketens staan onder druk. Zo is het in de modesector lastig om voldoende marge te krijgen. Daar komt bij dat consumenten de prijzen vergelijken op internet.
- Branchevervaging. Drogisterijen verkopen ook huishoudelijke artikelen en speelgoed, supermarkten verkopen ook mediaproducten, kappers schenken koffie/thee.
- Opvolgingsvraagstuk. De komende jaren bereiken veel ondernemers de pensioengerechtigde leeftijd. Er zijn niet altijd opvolgers te vinden.
- De omzet in de dagelijkse sector (met name supermarkten) blijft onverminderd hoog.

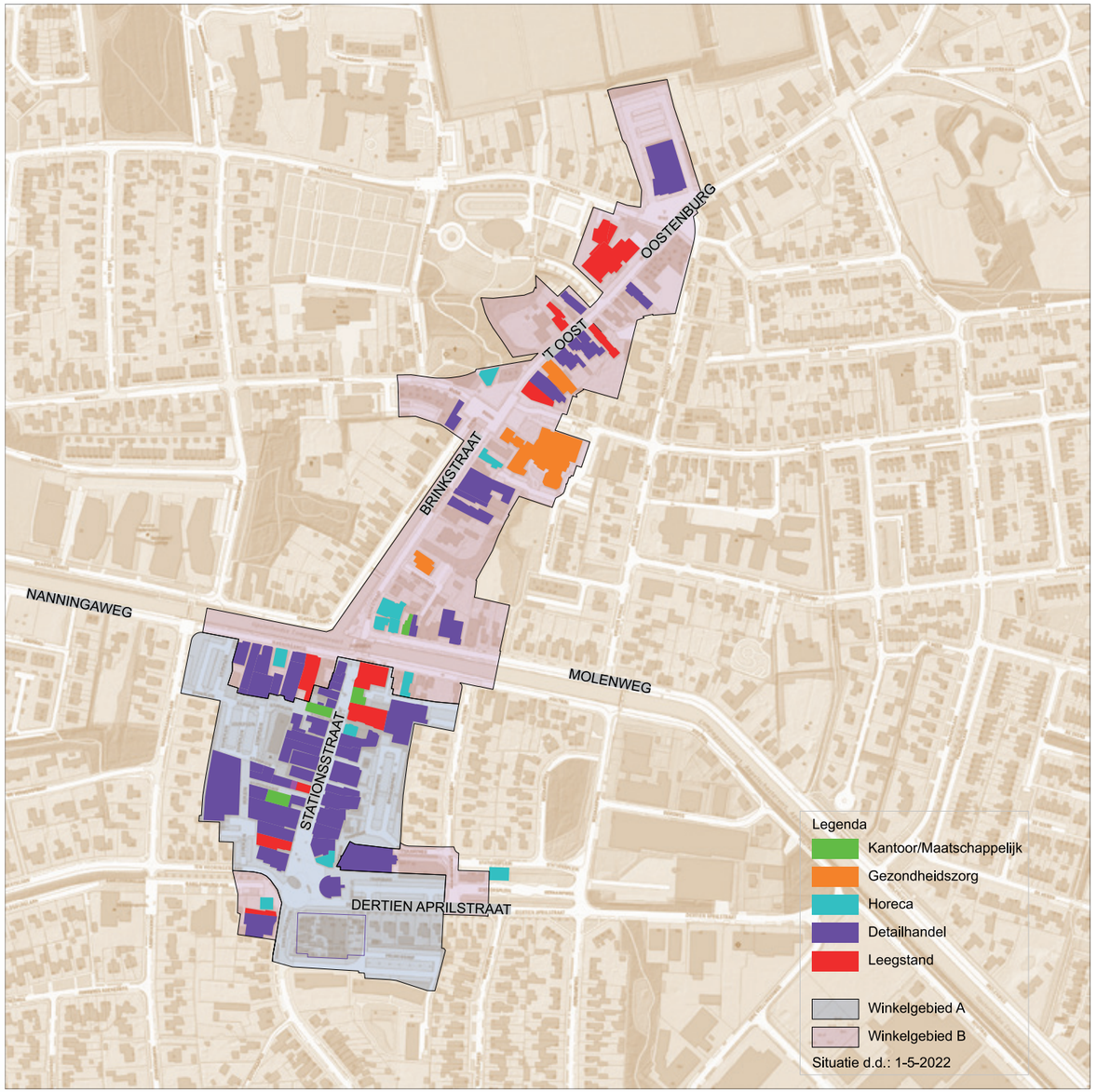
De vraag naar woningen is op dit moment enorm groot. Gecombineerd met een stijging van de huizenprijzen van ongeveer 20% in 2021 is de ombouw van een leegstaand winkelpand naar een woning op veel plekken een (financieel) interessante optie geworden.

De coronamaatregelen van de afgelopen twee jaar hebben grote effecten gehad op delen van de retail en op de horeca. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne (2022) zorgen voor een toenemende onzekerheid en een afnemend consumentenvertrouwen.

Oosterwolde

Centrum

- Oosterwolde is en blijft het winkelgebied voor de grotere regio en vormt het economisch hart van de gemeente Ooststellingwerf.
- De gezamenlijk missie van de ondernemers en vastgoedeigenaren als vastgelegd in de Bedrijven Investerings Zone Oosterwolde (BIZ) is: “Samenwerken aan een prachtig en krachtig winkelgebied, met oog voor kwaliteit, aandacht en service.”
- Oosterwolde heeft een zeer ruim en redelijk gevarieerd winkelaanbod. Vooral de food sector is sterk vertegenwoordigd met 3 supermarkten. Eén van deze supermarkten gaat naar een nieuw pand aan de zuidkant van het centrum. Het aanbod aan supermarkten is ruim voldoende voor de inwoners van Oosterwolde en haar verzorgingsgebied.
- De leegstand van winkelpanden in het centrum van Oosterwolde (8%) was in 2020 ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het feitelijk aantal leegstaande panden is sindsdien verminderd.
- Het winkelgebied van Oosterwolde bestaat uit 2 deelgebieden (A en B, zie tekening), die complementair zijn aan elkaar, elk een eigen identiteit hebben, elkaar versterken en samen het complete centrum van Oosterwolde vormen. Deelgebied A betreft het gebied rondom de Stationsstraat. Dat wordt beschouwd als het kernwinkelgebied. Hier ligt de nadruk op winkelen, verblijven en beleving. Voorkomen moet worden dat hier winkels leeg komen te staan. Indien structurele leegstand ontstaat heeft verandering naar dienstverlenende, maatschappelijke functies en/of kleinschalige kantoren de voorkeur. Dit om zoveel mogelijk reuring en gezelligheid in het kernwinkelgebied te behouden.
  Verandering naar woningen wordt in deelgebied A niet toegestaan, behalve op de eerste verdieping of hoger. Deelgebied B bestaat uit o.a. de Brinkstraat, ’t Oost en delen van de Nanningaweg/Houtwal (zie tekening).
  In deze gebieden is al een afwisseling aanwezig van winkels en woningen. Als in deelgebied B een winkelpand leeg komt te staan wordt medewerking verleend aan verandering van de functie, in lijn met de Gebiedsvisie Oude dorp vastgesteld door de raad in 2018. Indien de huidige supermarkt aan de Trambaan leeg komt te staan, is het wenselijk dat het pand opnieuw ingevuld wordt met winkels. Als dat uiteindelijk niet lukt en er sprake is van structurele leegstand dan is invulling van dit pand met een andere functie ook mogelijk.
- Bij de profilering van het winkelhart is het belangrijk dat alles (ruimtelijk) klopt en gastvrijheid uitstraalt. Voor de verbetering van de openbare ruimte en de beleving in winkelgebied is het belangrijk aandacht te besteden aan reclame-uitingen, gevels van panden, beplakking van etalages en de aantrekkelijkheid van parkeerterreinen.
- Horeca kan zich vestigen in het winkelhart. Concentratie van een deel van de horeca rondom de brug over de Compagnonsvaart maakt dit gebied aantrekkelijk om te verblijven.
- De ambitie van de ondernemers in het winkelhart in Oosterwolde gaat uit van minimaal stabilisatie van het aantal winkels en horecagelegenheden.
  Gelet op de ontwikkelingen binnen de retail, waarbij in het algemeen uitgegaan wordt van een verdere afname van het aantal m2, zal dit een lastige opgave zijn.





Venekoten

- Het bedrijventerrein Venekoten is bedoeld voor perifere detailhandel (=detailhandel, die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading, zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouw markt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair) en -in ondergeschikte mate- voor productie gebonden detailhandel.

- Distributielocaties voor internetverkoop is op het bedrijventerrein toegestaan. Het gaat hierbij om opslag, verpakken van goederen en transporteren. Fysieke verkoop (baliefunctie) is op het bedrijventerrein niet toegestaan.

- Het is niet wenselijk om op het bedrijventerrein Venekoten een supermarkt te vestigen. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid, combinatie aankopen en aantrekkelijkheid is het winkelhart Oosterwolde de plek voor supermarkten.



Appelscha

5.

- **Appelscha is het centrale hart in het “Drentse Ooststellingwerf”,** waar de voorzieningen zijn geclusterd, zowel op het gebied van sport, als zorg en detailhandel.
- Aan de Vaart is een winkelcentrum met twee supermarkten, een bakker en een kledingwinkel. Verder zijn er langs de Vaart nog verschillende winkels (o.a.bakker), enkele kramen, kappers, kantoren en bedrijven gevestigd in een afwisseling met woningen. Dat is kenmerkend voor een **lintdorp.**
- De leegstand van winkels is relatief hoog (>20%, cijfer uit 2020). Dat wordt in belangrijke mate veroorzaakt door een groot leegstaand gedeelte (> 1000 m2) in het nieuwgebouwde winkelcentrum.
- Het is voor Appelscha belangrijk om in te zetten op **behoud van in elk geval het aanbod van winkels** voor de dagelijkse boodschappen. Dit is essentieel voor de leefbaarheid van het dorp en de recreatieve- en toeristische aantrekkingskracht.
- Lokale initiatieven en ondernemerschap worden nadrukkelijk ondersteund.
- Het winkelcentrum met de supermarkten wordt beschouwd als de **winkelkern van Appelscha.** Hier moet voorkomen worden dat (zichtbare)leegstand ontstaat en moet ingezet worden op behoud van de winkelfunctie. Het is van belang dat invulling gezocht wordt voor de grote (niet zichtbare) leegstaande ruimte in het winkelcentrum. Dat mag ook een andere invulling zijn dan detailhandel.
- Winkels of horeca op andere plekken langs de Vaart is passend. Bij leegstand op deze plekken wordt medewerking verleend aan verandering naar een andere functie dan detailhandel/horeca.
- De ondernemersvereniging Appelscha is bezig om de verbinding tussen de Boerenstreek en het winkelgebied te versterken.



Haulerwijk

- Haulerwijk heeft een lokaal koopcentrum met een toestroom van de dorpen in de directe omgeving.
- De leegstand van winkels is relatief gering (2020, 5,4%).
- Het is voor Haulerwijk belangrijk in te zetten op **behoud van in elk geval het aanbod van winkels** voor de dagelijkse boodschappen. Dit is essentieel voor de leefbaarheid van het dorp en de recreatieve- en toeristische aantrekkingskracht.
- Lokale initiatieven en ondernemerschap worden waar mogelijk nadrukkelijk ondersteund.
- Er is niet sprake van een duidelijk winkelcentrum. Het inzetten op enige vorm van concentratie is niet aan de orde.
- Er wordt medewerking verleend aan eventuele verandering van leegstaande winkels of horecapanden naar een andere functie. Wonen heeft hierbij de voorkeur.
- De ondernemers in Haulerwijk hebben de wens uitgesproken om meer gebruik te gaan maken van **social media in hun marketing.** Sommigen ondernemers hebben hier al veel ervaring mee en zijn bereid om dit ter beschikking te stellen.





7. Uitvoeringsagenda

Algemeen

- In het kader van de detailhandelsvisie is de gemeente primair kader stellend en heeft de gemeente een faciliterende rol.
- De gemeente verleent medewerking aan initiatieven van ondernemers en vastgoedeigenaren binnen de kaders van haar beleid en geldende wet- en regelgeving en aan verandering van (leegstaand) vastgoed naar een andere functie dan detailhandel of horeca binnen de (deel)gebieden, als omschreven in deze visie.
  Dit om (onaanvaardbare) leegstand te voorkomen en de leefbaarheid c.q. aantrekkelijkheid van de verschillende winkelgebieden op peil te houden en te versterken.
- Voor het behoud van de supermarkten in Haulerwijk en Appelscha, wat belangrijk is voor de leefbaarheid in deze dorpen, is verdere uitbreiding van het aantal m2 super markten in het centrum van Oosterwolde niet gewenst.
- Geadviseerd wordt om in samenspraak met betrokkenen een visie op te stellen voor het aantrekkelijker maken van het parkeerterrein aan de Brugkampweg Oosterwolde. Hierbij gaat het vooral om de achterkanten van de bebouwing en de verbindende stegen naar de Stationsstraat.

Bij verandering van detailhandel naar een andere functie (bijv. wonen) is het belangrijk dat wordt voldaan aan de bij de nieuwe functie behorende parkeernormen.

In een aantal gevallen zal dat in de praktijk niet mogelijk zijn. Geadviseerd wordt om een gemeente breed parkeerfonds in te stellen, waarin een ontwikkelaar of eigenaar van een te veranderen pand een bijdrage kan doen in het geval redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan het realiseren van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Met de opbrengsten uit dit parkeerfonds kan de gemeente dan elders in het openbare gebied extra parkeerplaatsen maken, zodat de parkeerbalans kloppend blijft.

Transformatie van winkels naar woningen is passend bij de Woon(zorg)visie 2022-2026 (14 december 2021), die door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor woningen in het centrum kan specifiek gedacht worden aan de het realiseren van wooneenheden voor mensen met een zorg – of ondersteuningsbehoefte. Dit vanwege het feit dat deze wooneenheden dicht bij de voorzieningen liggen.

Ondernemers, vastgoedeigenaren

- Het is primair aan de vastgoedeigenaren en ondernemers om invulling te geven aan deze visie. Hierbij kan gedacht worden aan o.a. de volgende activiteiten:

  - Het professionaliseren van het ondernemerschap, toepassen van sociale media bij marketingactiviteiten, ondernemer coacht ondernemer.
  - Het uniformiseren van reclame-uitingen.
  - Het laten uitvoeren van een onderzoek naar de uitstraling van panden en passages en vervolgens aan de slag gaan met de adviezen.

- De samenwerking tussen de ondernemers is in de kernen Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk op orde. Geadviseerd wordt om periodiek en gestructureerd met de gemeente te overleggen over de uitvoering van de detailhandelsvisie en eventuele knelpunten.
- Er liggen nog (extra) kansen in de uitbreiding van de samenwerking met de toeristische branche en het versterken van het aanbod van diensten voor ouderen.

Colofon

Opdrachtgever	: Het college van B&W Ooststellingwerf
Procesmanager	: Marco Hormann (Weusthuis Associatie)
Redactie en tekst	: gemeente Oosterwolde Weusthuis Associatie
Ontwerp en druk	: Scheffer Media (Oosterwolde)

Aan het maken van deze visie hebben onder andere bijgedragen:

- VHO (Vereniging Hart Oosterwolde – detailhandelsvereniging)
- VVWO (Vereniging van Vastgoedeigenaren WinkelgebiedOosterwolde)
- CCO (Commerciële Club Ooststellingwerf)
- Stichting BizO (Bedrijven Investerings Zone)
- Platform Winkelgebied Oosterwolde
- Ondernemersverenigingen uit Appelscha en Haulerwijk

Gemeente Ooststellingwerf

't Oost 11 • 8431 LE Oosterwolde
T: 140516 • ooststellingwerf.nl

gemeente ooststellingwerf