GEWOON DICHTBIJ

Oosterwolde

Biznessplan 2026-2030



Voortzetting ‘Samenwerken aan een krachtig en prachtig Winkelhart Oosterwolde’

Inhoud

Inleiding.....4

Wat zijn de voordelen?.....4

Concrete resultaten.....5

Biz-gebied.....6

Begroting.....7

Ambities en doelstellingen.....8

Wat gaan we doen?.....10

Wie gaan er bijdragen?.....11

Werkwijze.....12

Meting.....12

Colofon.....13

Inleiding

Ondernemers (VHO), vastgoedeigenaren (VVWO) en de gemeente Ooststellingwerf hebben de handen ineengeslagen om van het winkelgebied Oosterwolde een plek te maken waar iedereen zich thuis voelt, met als resultaat meer bezoekers die langer verblijven en meer besteden. Om dat mogelijk te maken is de Bedrijveninvesteringszone Oosterwolde (BizO) opgericht. De BizO is van en voor ondernemers en vastgoedeigenaren uit het winkelgebied Oosterwolde.
In januari 2021 is de BizO van start gegaan. Deze eindigt op 31-12-2025. Gezien het succes hebben de drie bovenstaande partijen de wens uitgesproken om verder te gaan met de Bedrijveninvesteringszone Oosterwolde (BizO). Om de BizO naar wens te kunnen continueren is een nieuwe routekaart uitgezet en dit Biznessplan 2026-2030 opgesteld.

Wat zijn de voordelen?

Een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) is een wettelijk vastgesteld gebied waarin ondernemers en vastgoedeigenaren gezamenlijk investeren in de kwaliteit van hun bedrijfsomgeving. In het geval van het winkelgebied Oosterwolde draagt ook de gemeente bij, een derde deel. De totale investering wordt besteed aan de invulling van leegstaande panden, aantrekkelijke evenementen en het verhogen van de sfeer en veiligheid. Om de resultaten te borgen wordt professioneel managent ingezet.
De inzet van deze 'gouden driehoek' leidt tot het versterken van de lokale economie en het in stand houden van het voorzieningen niveau in onze gemeente. Zo bouwen we samen aan een toekomstbestendig winkelgebied.

Onderstaand een overzicht van algemene voordelen van een BIZ:

- *Samenwerking en organisatie:* in een BIZ zijn alle relevante partijen vertegenwoordigd (in het geval van Oosterwolde zijn dat de afgelopen periode de VHO, VVWO en de gemeente geweest). Doordat iedereen een bijdrage levert aan de BIZ, kunnen ook gezamenlijke doelen en ambities worden vastgesteld. Dit komt de samenwerking ten goede.

- *Gezamenlijk doel:* het initiatief voor een BIZ komt vanuit de partijen in het winkelgebied. Doordat zij samen een fonds opzetten en bepalen waar het fonds aan besteed wordt, ontstaat er 'commitment' en verbetering van het winkelgebied op verschillende punten.

- *Aanpak van 'free riders':* free riders zijn partijen die wel meeprofiteren van de investeringen in een gebied, maar zelf geen bijdrage leveren aan deze investeringen. De aanwezigheid van free riders kan de bereidheid van partijen om te investeren in een gebied belemmeren, omdat zij niet gediend zijn van 'profiteurs'. Een BIZ maakt juist collectieve investeringen mogelijk, waaraan iedereen in het afgebakende gebied een bijdrage levert.

- *Iedereen draagt bij:* in een BIZ worden zowel de vastgoedeigenaren alsook de ondernemers betrokken. Zij leveren allemaal een financiële bijdrage aan het investeringsfonds. Dit maakt een BIZ een eerlijk instrument om een fonds te vormen. In het geval van Winkelhart Oosterwolde is ook de gemeente aangesloten, wat het draagvlak bij ondernemers en vastgoedeigenaren heeft vergroot (samen sterk).

- *Eerlijke verdeling lasten:* de hoogte van de bijdrage aan het investeringsfonds is gebaseerd op de WOZ-waarde van het vastgoed. Deze manier van berekenen zorgt voor een eerlijkere verdeling van lasten en lusten tussen 'kleinere' en 'grotere' partijen in het winkelgebied.

Concrete resultaten Biznessplan 2021-2025

De afgelopen jaren is door alle betrokkenen hard gewerkt om tot een bloeiend winkelgebied in Oosterwolde te komen.

Structuur: Er is een structuur neergezet, waarbij we gebruik kunnen maken van professionals. Zij zetten voor ons activiteiten op, die in het verleden door ondernemers zelf moesten worden uitgevoerd. Zij kunnen nu rekenen op professionele ondersteuning. De activiteiten zijn gericht op meer bezoekers, verbetering van de gezelligheid en leefbaarheid van het winkelgebied.

De professionals zorgen overigens wel nadrukkelijk voor de benodigde betrokkenheid van de ondernemers en vastgoedeigenaren bij het organiseren van evenementen en acties. Een voorbeeld daarvan is de Koplopersgroep die nauw betrokken is bij evenementen en acties.

Activiteiten en media: Jaarlijks wordt er een evenementenkalender opgesteld. Deze wordt niet alleen gedeeld op onze eigen website www.oosterwolde.nl die is gerealiseerd, maar ook via andere mediakanalen, zoals de gemeentelijke uitgaanskalender Uutgaon, de agenda van Tip, lokale/regionale kranten en onze eigen sociale media kanalen.

Leegstand: Er is door de vastgoedvereniging actief ingezet op de invulling van leegstaande panden. De beschikbare panden staan onder andere op de website www.oosterwolde.nl vermeld.

Op dit moment zijn er nog slechts enkele leegstaande panden voor de verhuur beschikbaar. In vergelijking met andere dorpen is dit extreem laag. Bij de start van de Bizo betrof het aantal leegstaande panden nog zo'n twintig.

Bewegwijzering: Er is gestart met de realisatie van een goede P-routeaanduiding. Dit traject zit op dit moment in de afrondende fase. Tevens is er een digitale, interactieve overzichtskaart ontwikkeld. Deze is eveneens te vinden op de website www.oosterwolde.nl. Via deze weg kun je heel eenvoudig alle locaties van de bedrijven in Winkelhart Oosterwolde vinden.

Keurmerk Veilig ondernemen: Op dit moment is er een structurele samenwerking tussen gemeente, brandweer, politie, ondernemers en vastgoedeigenaren. Tevens is er overleg met scholen en welzijnsorganisatie Scala. Dat heeft ertoe geleid dat er jaarlijks twee keer een schouw wordt gelopen, waarbij er wordt gekeken naar het winkelgebied op de elementen schoon, heel en veilig. Op basis daarvan worden actiepunten benoemd en uitgevoerd.

Sfeer en aankleding: Uit ons KPI-onderzoek bleek onder andere dat punten als beleving en sfeer voor verbetering vatbaar waren. Naast de al bestaande bloembakken aan de lantaarnpalen zijn er daarom grote bloembakken gerealiseerd op enkele centrale locaties in het winkelgebied. In de zomer zijn er banieren en spandoeken opgehangen om de sfeer en de onderscheidende elementen van ons winkelgebied te benadrukken. Tevens is de feestverlichting aangepakt. Er is een contract afgesloten met een nieuwe partij. Deze heeft gezorgd voor nieuwe ornamenten, geheel passend bij Winkelhart Oosterwolde. Met name de hartjesboom aan de Brink heeft veel positieve feedback opgeleverd. Hetzelfde geldt voor de gerealiseerde instawall in het hart van Oosterwolde, evenals de opvallende muurschildering op het pand van Perron 11.



Overig: Voortvloeiend uit de Biz-samenwerking zijn er ook nog meer resultaten behaald. De samenwerking heeft tot meer verbinding geleid en dat vervolgens weer tot extra projecten die buiten de Biz zijn opgepakt. Denk aan het verlichten van de beeldbepalende bomen, het plaatsen van de mobiele bomen, het herstellen van de fontein en het verbeteren van de stroomvoorziening voor de feestverlichting middels de lantaarnpalen in het gebied.

Koopstromenonderzoek: Onlangs is het koopstromenonderzoek Fryslân gepubliceerd. Hieruit blijkt dat wij als Winkelhart Oosterwolde flinke stappen hebben gemaakt op verschillende gebieden. Zo komen we als het gaat om de waardering in vergelijking met 2017 veel sterker uit de verf. Hierin doen we niet meer onder voor vergelijkbare plaatsen en scoren we met een 7,6 een ruime voldoende. Wat betreft de leegstand zijn we van 2000 m2 naar 1100 m2 gegaan en dat is het afgelopen jaar nog verder verminderd. Ook kunnen we een groei in werkgelegenheid constateren. Verder blijkt uit het onderzoek dat Oosterwolde, evenals plaatsen als Wolvega, Heerenveen, Drachten en Surhisterveen relatief veel dagelijkse omzet genereert. Hoe meer de dagelijkse sector is gelegen in de nabijheid van andere winkels, hoe meer ze daarvan zullen profiteren. In verhouding is de herkomst van de omzet in de sector recreatief 11% punten hoger dan de benchmark. Het aandeel doelgericht 2 % punten.

Als Winkelhart kunnen we op diverse punten echter nog flinke groei behalen. Om ons Winkelhart te kunnen verbeteren is groei in horeca noodzakelijk. Dit zal namelijk ook de gewenste groei in verlenging van de verblijfsduur bewerkstelligen. Ook moeten we blijven inzetten op vergroening van het centrum.Enerzijds is er de noodzaak van klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress; anderzijds past een groenere en aangenamere stedelijke omgeving ook goed bij het bezoekgedrag van de toekomst. Uit onderzoek blijkt dat een consument langer blijft in een groener winkelgebied en daar ook meer besteedt.

Het volledige onderzoek Koopstromen Fryslân 2024 is te vinden via https://koopstromen.nl/fryslan/

Conclusie is dat we de op de goede weg zijn. We hebben sprongen gemaakt, maar er zijn nog veel hordes te nemen. Gezien de resultaten van de afgelopen Biz-periode vertrouwen we er op dat we met de huidige voortzetting van de Biz een verdere groei en verbetering van Winkelhart Oosterwolde kunnen realiseren.

Zie bijlage voor factsheets koopstromenonderzoek centrum Oosterwolde.

Biz-gebied

Wenselijk is om het huidige Biz-gebied te handhaven. Dit betekent:

- 't Oost 1 t/m 15 oneven en 2 t/m 26 even
- Brink 1 t/m 41 oneven en 2 t/m 24 even
- Brinkstraat
- Burg. Oosterwijkbrink
- Quadoelenweg tot aan Domineespad 3 t/m 27
- Nanningaweg tot aan Hoogengaardelaan 1 t/m 8
- Molenweg tot pad Molensingel 2 t/m 10
- Houtwal tot Brugkampweg 3 t/m 8
- Stationsstraat
- Stationsplein 2
- Trambaan
- Dertien Aprilstraat tot Meuleveldweg 2 t/m 22a even
- Snellingerdijk tot Vrijheidshof 1 en 1A oneven en 4 t/m 10 even
- Bareldsburglaan tot Kampingerhof 1 t/m 7
- Stipeplein
- Stipepassage
- Oostenburg

Van zowel eigenaren als gebruikers (ondernemers) van de objecten in het Biz-gebied wordt jaarlijks een BIZ-bijdrage geheven. Dat betekent dat vastgoedeigenaren, die tevens gebruiker (ondernemer) zijn, tweemaal worden aangeslagen, aangezien zij ook vanuit beide posities voordelen ondervinden.



Kaartje huidige Bedrijven Investerings Zone Oosterwolde.

Begroting

Tariefschijf eigenaren	Aantal objecten	Tarief
0 - 100.000	27	€ 172,50
>100.000-200.000	43	€ 287,50
>200.000-300.000	17	€ 431,25
>300.000-400.000	7	€ 575,00
>400.000-500.000	3	€ 690,00
>500.000	8	€ 862,50
Totaal	**105**	

Tariefschijf gebruikers	Aantal objecten	Tarief
0- 100.000	29	€ 172,50
>100.000-200.000	45	€ 287,50
>200.000-300.000	14	€ 431,25
>300.000-400.000	6	€ 575,00
>400.000-500.000	3	€ 690,00
>500.000	8	€ 862,50
Totaal	**105**	

Begroting BIZO 2026-2030	
Ambitieniveau	
Biz Eigenaren	37346
BizO Gebruikers	30534
Gemeente	37346
Totaal	**105226**
Uitgaven	begroot
Sfeer en ruimtelijke kwaliteit	
KVO versterken onderlinge samenwerking	2000
Sfeerverlichting	16900
Kerstbomen	1500
Geraniumzuilen	5600
Bloemen	3000
Houders banieren	2000
Ophangen banieren	3000
Branchering en leegstand	1500
subtotaal	**35500**
Marketing en evenementen	
Koplopers	900
Acties	4500
Campagnes en zichtbaarheid, marketingkoster	4100
Evenementen	11400
Socialmedia	1700
subtotaal	**22600**
Kwaliteitsbevordering ondernemerschap	**5000**
Organisatie en administratie	
Management kosten	24000
Bankkosten	300
Verzekeringskosten	430
Secretariaat, bestuursondersteuning	7000
Telefoon en internet	450
Vergaderkosten	500
Administratie/accountantskosten	2500
subtotaal	**35180**
Overig	
Buffer 5 - 7,5 %	3500
Perceptiekosten gemeente 1,4 - 5%	3394
subtotaal	**6894**
Totaal	**105.174**

Ambities en doelstellingen

Centrale ambitie blijft het voorzieningenniveau op peil houden door het vergoten van de economische vitaliteit en aantrekkingskracht van het winkelgebied Oosterwolde, door middel van een sterke, structurele samenwerking tussen vastgoedeigenaren, ondernemers (gebruikers) en gemeente. De samenwerking streeft naar een bruisend winkelgebied met een onderscheidend winkel- en horeca-aanbod, gezellig, gastvrij en goed bereikbaar, waar de veeleisende, moderne consument graag komt. Dat moet resulteren in meer bezoekers, die langer blijven, meer besteden en in eerste aanleg afkomstig zijn uit de regio Oosterwolde.

Hoewel door ondernemers, eigenaren en de gemeente Ooststellingwerf dezelfde ambities en doelstellingen worden nagestreefd, zijn er wel accentverschillen. Zo zal het vizier van de georganiseerde ondernemers (VHO) zich vooral blijven richten op marketing en promotie en het ondersteunen van evenementen en initiatieven ter verhoging van de sfeer en aankleding van het winkelgebied. De focus van eigenaren (VVWO) blijft meer liggen op thema's en activiteiten die een direct of indirect effect hebben op meer rendement op het vastgoed, zoals bereikbaarheids- en parkeervraagstukken, actieve acquisitie en de aanpak van leegstand. De rol van de gemeente zal zich vooral moeten blijven richten op het faciliteren van initiatieven in de openbare ruimte.

Algemene doelstelling

Het gezamenlijk, als ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente, realiseren van de missie voor het winkelgebied Oosterwolde, i.c. 'Samenwerken aan een prachtig en krachtig winkelgebied van Oosterwolde, met oog voor kwaliteit, aandacht en service. Gericht op een attractief verblijfsklimaat voor bewoners, ondernemers en bezoekers uit de regio rondom Oosterwolde. Een winkelhart waar eenieder zich thuis voelt met als resultaat meer bezoekers die langer verblijven en meer besteden'.

Samenwerkingsdoelstellingen

- Een sterke, effectieve samenwerkingsvorm waarin vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente op basis van gelijkwaardigheid samenwerken aan een gemeenschappelijke visie, strategie en uitvoeringsprogramma voor het winkelgebied Oosterwolde. Het achterliggende doel is beter en intensiever contact tussen partijen, waardoor initiatieven sneller van de grond komen, problemen worden voorkomen of vroegtijdig worden opgelost, kennis en budgetten worden gebundeld en eenduidig naar buiten wordt getreden (communicatie).

- Het bouwen aan een sterk collectief van vastgoedeigenaren en ondernemers, met als doel het verbeteren van de onderlinge samenwerkingsbereidheid, de participatiegraad voor collectieve doeleinden (organiserend vermogen) en het draagvlak en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen.

- Structurele gesprekspartner voor gemeente, regio en provincie met als doel een sterkere lobby te kunnen voeren voor thema's en het ophalen van funding die in het belang zijn van de economische vitaliteit van het winkelgebied Oosterwolde. Denk aan thema's en funding gericht op bereikbaarheid, parkeren en upgrading van het winkelgebied.

Inhoudelijke doelstellingen:

- Het toekomstbestendig houden van het winkelgebied Oosterwolde door het versterken van het aanbod, het behouden van de goede bezettingsgraad van beschikbare panden en het profileren van winkelstraten.

- Het nog verder verbeteren van de bereikbaarheid van het winkelgebied Oosterwolde en de vindbaarheid van functies in het centrum door het versterken van de routing en het parkeer- en fietsbeleid bezoekersvriendelijk maken. Speciale aandacht hierbij voor de inrichting van de kop van de Stationsstraat, vanwege de bouw van nieuwe supermarkten.

- De aantrekkelijkheid van het winkelgebied Oosterwolde behouden door te blijven investeren in aankleding, uitstraling en sfeer.

- Het doorontwikkelen, coördineren en uitvoeren van een marketing- en promotiestrategie richting potentiële bezoekers en bedrijven, waarin het merk van het winkelgebied Oosterwolde (boven-) regionaal eenduidig en sterker geprofileerd wordt, zowel on- als offline.

- Het kwalitatief blijven versterken van bestaande succesvolle evenementen, het ontwikkelen van nieuwe kansrijke, kleinschalige en middelgrote evenementen, gekoppeld aan een centraal beheer dat zorgt voor een nog betere spreiding, afstemming en eenduidige marketing en promotie van de evenementenkalender.

- Het verder verhogen van gastvrijheid in winkels en horecagelegenheden door een ‘mistery guestproject’.

- Het traject Keurmerk Veilig Ondernemen voortzetten. Daarmee wordt ingespeeld op de behoefte van de bezoeker om in een winkelgebied te vertoeven waar schoon, heel, veilig en gastvrijheid hoog in het vaandel staan.

- Met elkaar moeten we er naar streven om de sociale infrastructuur te vergroten (Sustainable Development Goal, SDG-doel). We willen onszelf profileren als middelpunt van de samenleving. Dit willen we bereiken door meer samenwerking op het gebied van kunst, cultuur, Appelscha 3.0 en het betrekken van inwoners bij onze activiteiten en bestuursaangelegenheden.

- Een ander duurzaam ontwikkelingsdoel (SDG) is verdere vergroening en klimaatadaptatie van Winkelhart Oosterwolde. Daarbij is er ook aandacht voor het SDG-doel om als Winkelhart minder energie te verbuiken.

- Het in kaart brengen van de kwaliteiten, competenties en vaardigheden van de ondernemers en vastgoedeigenaren. Door dit inzichtelijk te hebben, kunnen we hun betrokkenheid bij Winkelhart Oosterwolde effectief vergroten. Tevens draagt dit bij aan het behoud en opvolging binnen de diverse besturen.



Wat gaan we doen

Software

Branding van het merk Winkelhart Oosterwolde;

- Van de regio, voor de regio. Het Winkelhart Oosterwolde is niet alleen van ons, maar voor iedereen. Een plek waar iedereen terecht kan, waar je elkaar kunt ontmoeten. Winkelhart Oosterwolde als ontmoetingsplek, het hart van onze samenleving. We zien dat omliggende dorpen het moeilijk hebben om de leefbaarheid in stand te houden. Wij zien het als taak om dit, als middelpunt van onze samenleving, op te vangen.
- Het bieden van een podium voor kunst en cultuur, waardoor iedereen hier op een laagdrempelige manier kennis mee kan maken. Tevens attractief voor het aantrekken van extra toerisme.
- Marketingmachine voor de regio. Voorbeeld Beweegmaand. Hierbij ligt ook weer de focus op de SDG ('goede gezondheid en welzijn', 'vergroening' en het verbeteren van de sociale infrastructuur).
- Het voortzetten van de evenementenkalender (attractiviteit)
- Het voortzetten van een twee jaarlijkse KPI meting (meten = weten)

Versterken onderlinge binding;

- Voortzetten Keurmerk veilig ondernemen (schoon heel en veilig)
- Opstellen skills paspoort
- Kijken in de keuken (inspireren en elkaar beter leren kennen). Dit komt tevens de kwaliteit van het ondernemerschap ten goede (leren van elkaar).

Kwaliteitsbevordering ondernemerschap;

- Mistery guest traject opzetten (het verhogen van de kwaliteit in de winkel)
- Onderzoeken mogelijkheden verkiezing winkelier van het jaar.

Voortzetten werkgroepen;

- Markt (levend)
- Koplopergroep (actief op kop lopen loont)
- Samen optrekken met de OCO op het gebied van recreatie en toerisme

Hardware

- Herinrichting van de kop van de Stationsstraat. Hierbij ligt de nadruk op klimaatadaptatie en vergroening.
- Het onderzoeken van de mogelijkheid om een Horecaplein te creëren rondom bijvoorbeeld de brug (het middelpunt van het centrum)
- Het verder bestrijden van leegstand van het centrum en de kop van de Stationsstraat.
- Voortzetten schouw
- Functiediversiteit (transformatie naar wonen mogelijk boven winkels)

Wie gaan er bijdragen?

Heffingsplichtigen zijn: Conform de Wet op de BIZ zijn er drie keuzemogelijkheden ten aanzien van wie wordt aangewezen als bijdrageplichtig: a. Eigenaren (peildatum van eigendom van onroerende zaak is 1 januari) b. Gebruikers (peildatum van gebruik van onroerende zaak is 1 januari) c. Eigenaren en gebruikers.
Daarbij biedt de wet de mogelijkheid om ten aanzien van de keuzen b. en c, de eigenaar als bijdrageplichtig aan te merken, wanneer er op de peildatum geen gebruiker bekend is.
De BizOosterwolde blijft dus gelden voor eigenaren én gebruikers binnen het winkelgebied (zoals geformuleerd in hoofdstuk 'Biz-gebied) actief in een onroerende zaak, gekarakteriseerd als niet-woning. Dit kan op de begane grond zijn of op een verdieping.
Rechtvaardiging hiervoor is dat naast een verschil er ook sprake is van een combinatie van belangen. De gebruiker is gebaat bij een florerend winkelgebied en de eigenaar draagt met zijn bijdrage bij aan het 'beschermen' van zijn investering. Het betekent eveneens dat de eigenaar die tevens gebruiker is tweemaal zal worden aangeslagen, i.c. dat deze zowel voor het eigenarendeel als voor het gebruikersdeel een heffing moet betalen. Mogelijk zullen eigenaren die geen gebruiker zijn overwegen om de BizO-heffing om te slaan in de huurprijs. Mocht dat het geval zijn, dan kan dit niet tussentijds, maar pas vanaf verlenging van het huurcontract.



Werkwijze

De werkwijze die we de afgelopen jaren hebben gehanteerd, willen we graag blijven handhaven. We doelen hiermee op de samenwerking tussen het Platform Winkelhart Oosterwolde en de Stichting Bedrijveninvesteringszone Oosterwolde. De rol van een procesuitvoerder is ook van grote waarde gebleken. Het betekent een ontzorging voor alle betrokken partijen en het behoud van focus op wat daadwerkelijk van belang is: het behoud van onze identiteit, communicatie en de organisatie van activiteiten.

Meting

De activiteiten die vanuit de BizO worden ondersteund moeten bijdragen aan het samenwerken aan een prachtig en krachtig winkelgebied van Oosterwolde, met oog voor kwaliteit, aandacht en service en resulteren in een attractief verblijfsklimaat voor bewoners, ondernemers en bezoekers uit de regio rondom Oosterwolde. Een winkelhart waar eenieder zich thuis voelt met als resultaat meer bezoekers die langer verblijven en meer besteden.

Gedurende de looptijd van de BizO zal voortdurend gemonitord worden of de activiteiten in voldoende mate bijdrage aan het gewenste resultaat. In de jaarlijkse verslaglegging zal hierover ook gerapporteerd worden. Hiervoor wordt een set meetinstrumenten (KPI's: Kritisch Prestatie Indicatoren) ontwikkeld dat zich onder meer richt op leegstandscijfers, koopkrachtcijfers, consumentenwaardering, bezoekersaantallen (online en fysiek) en zo mogelijk omzetgegevens. Het verschil in de Koopstromenonderzoeken Provincie Fryslân (2018 en zomer 2024) worden gebruikt voor de nieuw te ondernemen acties.

Colofon

Biznessplan Bedrijven Investerings Zone Oosterwolde (BizO).

Dit rapport is in nauw overleg tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente opgesteld en door deze partijen akkoord bevonden.

Datum:

10 oktober 2024

Bijlage

Koopstromen Fryslân 2024



Koopstromen Fryslân 2024

Factsheet winkelgebied

Centrum Oosterwolde

gemeente Ooststellingwerf

Inhoud

- Voorzieningen-aanbod
- Branchering
- Werk-gelegenheid
- Bestedingen en marktaandelen
- Herkomst omzet
- Binding
- Waardering
- Bezoekgedrag
- Straat-enquêtes

Centrum Oosterwolde

KSO Fryslân

Basiskenmerken

Benchmarkindeling

Provincie:	**Friesland**	Type locatie:	**centrumlocatie**
Gemeente:	**Ooststellingwerf**	Omvang:	**> 10.000 m²**

1 *(verwijzing naar leeswijzer op laatste pagina)*

Voorzieningenaanbod

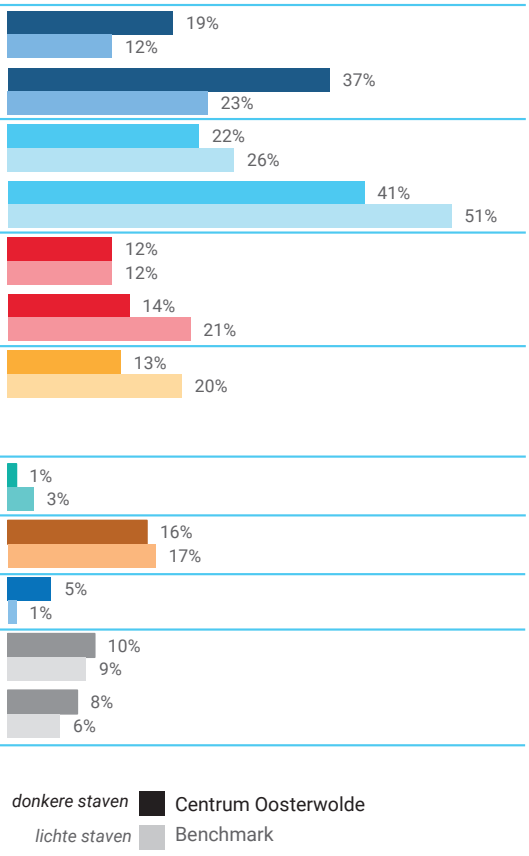
Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van het aantal verkooppunten per branche en de ontwikkeling van het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte in de detailhandelsbranches en horeca (op honderdtallen).

Branchering

Onderstaande figuur toont de branchering van het voorzieningenaanbod op basis van het aantal verkooppunten en vierkante meters. Dit betreft het aandeel dat de betreffende branche inneemt binnen het totale aantal verkooppunten of oppervlak. Enkel van detailhandel wordt het oppervlak getoond.

Verkooppunten	2017	2020	2024
Dagelijks vkp	17	18	**19**
Dagelijks m²	4.000	4.600	**5.300**
Recreatief vkp	25	26	**22**
Recreatief m²	5.800	6.200	**5.900**
Doelgericht vkp	19	17	**12**
Doelgericht m²	3.600	3.200	**2.000**
Horeca vkp	13	12	**13**
Horeca m²	-	1.000	**1.000**
Cultuur & ontspanning vkp	3	1	**1**
Diensten vkp	19	17	**16**
Overig vkp	5	5	**5**
Leegstand vkp	11	12	**10**
Leegstand m² detailhandel	1.800	2.000	**1.100**
3 **Totaal vkp**	112	108	**98**
Totaal m² detailhandel	15.200	16.000	**14.200**

2 Branchering 2024

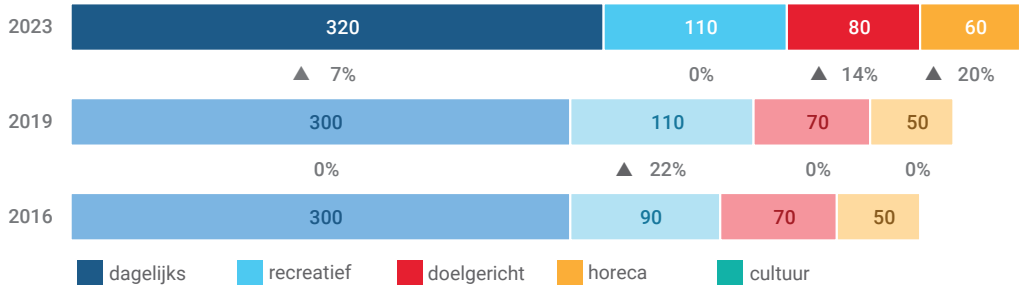


Bron: Locatus, per 1 januari getoonde jaar; 2024 per 1 april

Centrum Oosterwolde | KSO Fryslân

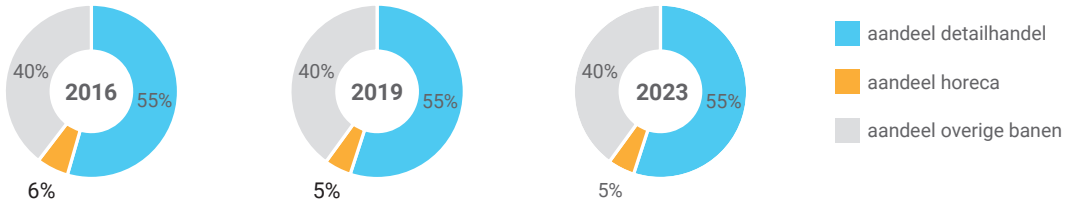
Werkgelegenheid

Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van het aantal banen in de detailhandelsbranches, de horeca en de sector cultuur & ontspanning* in dit winkelgebied. Tussen de staven zijn de groeipercentages weergegeven.



** exclusief diensten. Bij kleine omvang van de sector worden de labels soms niet weergegeven* | Bron: LISA2023, peildatum 1 april (meest recente cijfers)

Aandeel in totale werkgelegenheid

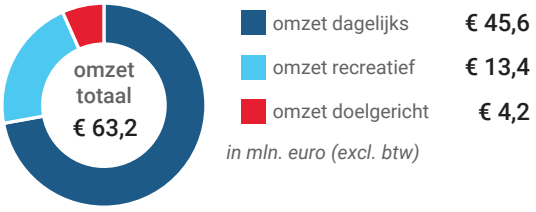


Bestedingen en marktaandelen

De linker figuur toont de omzet (toonbankbestedingen) van de fysieke detailhandel in de dagelijkse-, recreatieve en doelgerichte sector in 2024*. De rechter figuur laat zien wat het marktaandeel daarvan is binnen de totale omzet van de fysieke detailhandel in de gemeente.

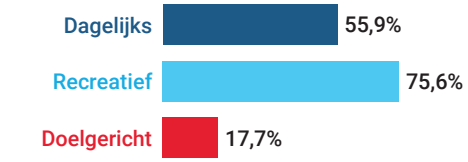
Omzet detailhandel

4



Marktaandeel

in de gemeente



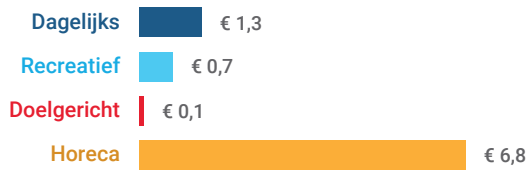
Toevloeiing toerisme in gemeente

In gemeente Ooststellingwerf komen naar schatting ook €8,9 miljoen bestedingen bij detailhandel en horeca terecht afkomstig van toerisme.

Deze bestedingen zijn niet toe te bedelen aan individuele winkelgebieden. In de figuur zijn de bestedingen uitgesplitst naar motief.

5

€ 8,9 mln.

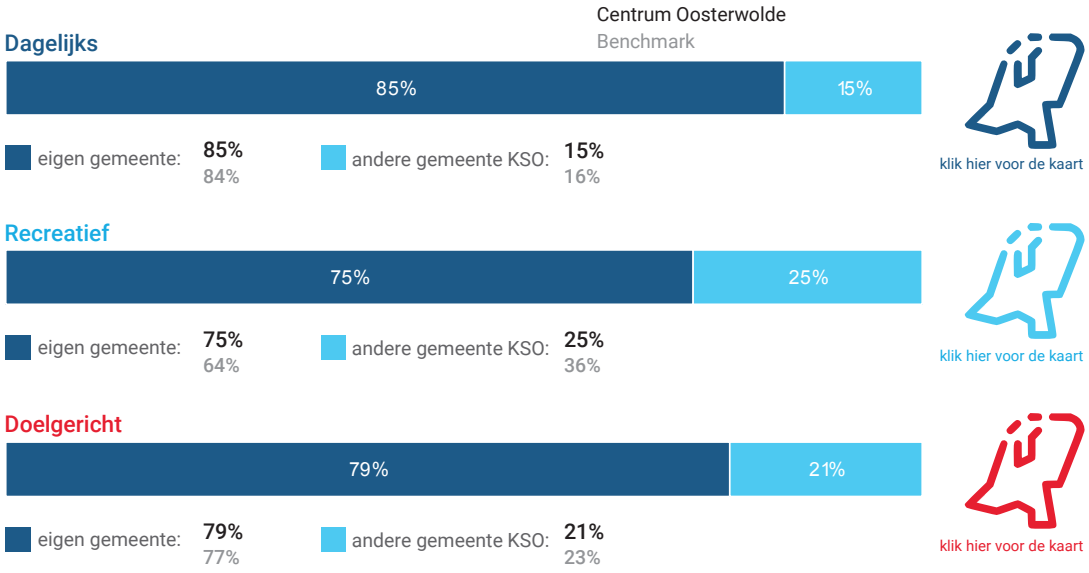


* de omzet voor 2024 is berekend op basis van de respons en kengetallen.

Centrum Oosterwolde | KSO Fryslân

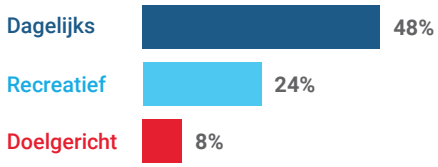
Herkomst omzet

Onderstaande figuur laat zien waar de detailhandelsomzet vandaan komt. Hoe kleiner het aandeel van de omzet dat uit de eigen gemeente afkomstig is, hoe groter de toevloeiing. Ook toont de grafiek de gemiddelde herkomstpercentages van vergelijkbare winkelgebieden (benchmark). Klikken op de kaart geeft toegang tot het online kaartendashboard. 6



Binding

Onderstaande grafiek toont de koopkrachtbinding. De binding betreft het aandeel van de bestedingen van consumenten uit de gemeente dat in dit winkelgebied terecht komt.



Waardering

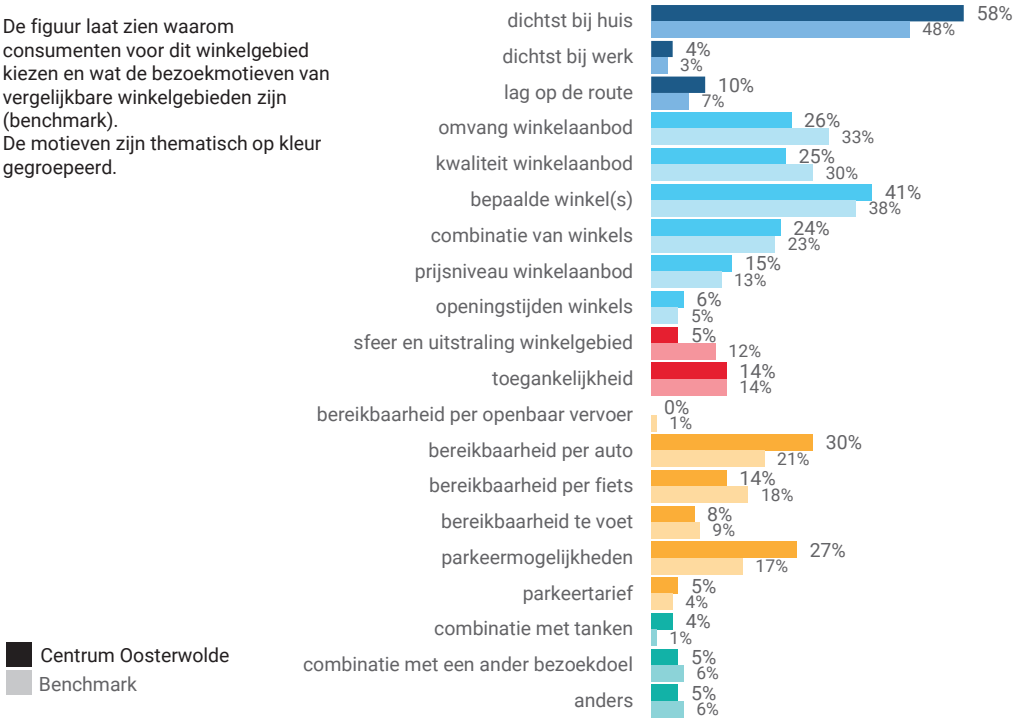
Onderstaande tabel toont de gemiddelde rapportcijfers die consumenten geven aan verschillende aspecten van een winkelgebied. Bij het aspect faciliteiten gaat het bijvoorbeeld om wc, wifi, afhaalpunt en bankjes.
De resultaten worden vergeleken met de benchmarkgebieden en de cijfers over 2017 (kern Oosterwolde).

	2024	Benchmark	2017
totaaloordeel	**7,6**	7,7	-
winkelaanbod	**7,4**	7,6	6,9
sfeer en uitstraling	**7,0**	7,3	6,0
veiligheid	**7,7**	7,6	-
netheid	**7,4**	7,5	-
aanwezigheid groen	**6,1**	6,3	-
faciliteiten	**5,9**	6,1	-
service	**7,5**	7,5	-
parkeren auto	**8,0**	7,4	7,5
stalling fiets	**7,6**	7,5	7,1
bereikbaarheid auto	**8,2**	7,6	7,5
bereikbaarheid fiets	**8,5**	8,4	-
bereikbaarheid OV	**6,8**	6,8	-
horeca	**6,6**	7,5	6,2

Centrum Oosterwolde | KSO Fryslân

Motieven

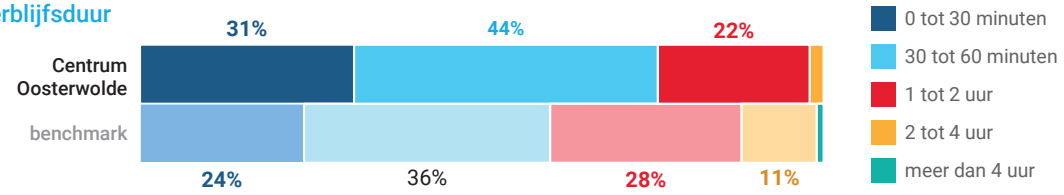
De figuur laat zien waarom consumenten voor dit winkelgebied kiezen en wat de bezoekmotieven van vergelijkbare winkelgebieden zijn (benchmark).
De motieven zijn thematisch op kleur gegroepeerd.



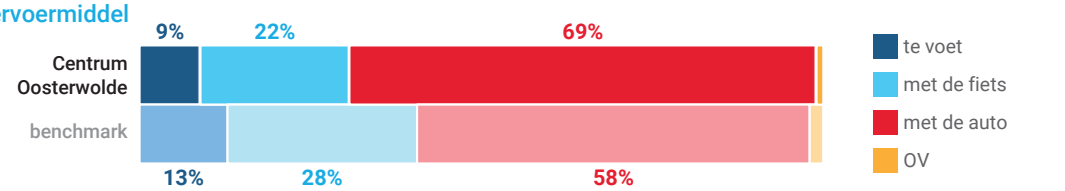
Bezoekgedrag

Onderstaande figuren laten zien hoe lang consumenten in het winkelgebied verblijven, met welk vervoermiddel ze komen en hoe vaak ze het winkelgebied bezoeken. De resultaten worden vergeleken met die van de benchmarkgebieden.

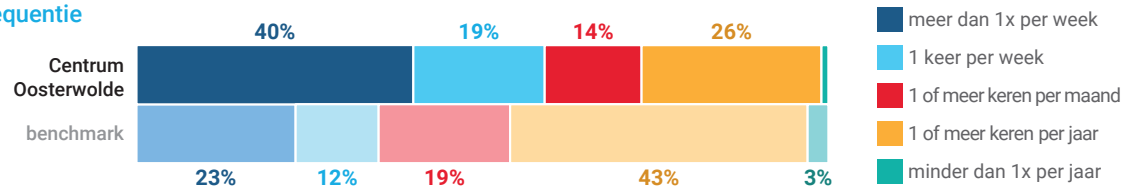
Verblijfsduur



Vervoermiddel



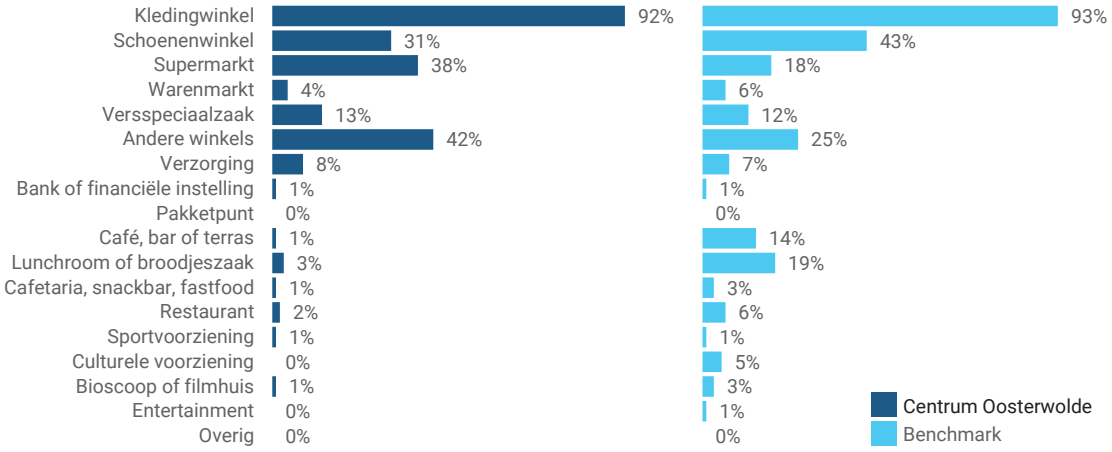
Frequentie



Centrum Oosterwolde | KSO Fryslân

Bezochte voorzieningen

De grafiek toont bezochte voorzieningen bij bezoek voor mode-aankopen.





Koopstromen Fryslân 2024

Leeswijzer

1) Type locatie

- *Centrale winkelgebieden:* het centrale winkelgebied van een plaats
- *Ondersteunende winkelgebieden*: wijk-, buurt- en stadsdeelcentra veelal sterk gericht op dagelijkse boodschappen.
- *Grootschalige winkelgebieden*: winkelgebieden met grootschalig winkelaanbod veelal in doelgerichte branches (zoals woonboulevards).

→ Indeling winkelgebieden

Omvang

Indeling van winkelgebieden o.b.v. het totaal aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte (alle branches inclusief leegstand).

2) Branches

In de figuur hiernaast is de indeling van branches en artikelgroepen weergegeven. De sector niet-dagelijks is opgesplitst in twee hoofdgroepen: recreatief en doelgericht.

Onder *Cultuur & ontspanning* vallen bijvoorbeeld fitnesscentra en escape rooms. Onder *Diensten* in winkelgebieden vallen onder andere ambachten (bijvoorbeeld kappers, schoenreparatie, enz.), banken, stomerijen, reisbureau's, enz. Van deze sectoren zijn geen koopstromen beschikbaar. Omdat dit type vestgingen wel vaak voorkomt in winkelgebieden zijn in de factsheet wel cijfers over aantallen verkooppunten en werkgelegenheid opgenomen.

Klik hier voor een gedetailleerde indeling van de branches en artikelgroepen door Locatus.

	BRANCHES KSO	ARTIKELGROEPEN
	Sector dagelijks	
	Dagelijks	levensmiddelen
		persoonlijke verzorging
Sector niet-dagelijks	**Sector recreatief**	
	Mode & Luxe	mode
		huishoudelijk
		sport en spel
		media en hobby
	Sector doelgericht	
	In & Om het huis	elektronica
		doe-het-zelf
		woninginrichting
		tuinartikelen en planten
	Detailhandel Overig	detailhandel overig
	Sector horeca	
	Horeca	dranken
		eten
		fastfood
		koffie en desserts
		horeca overig

3) Afkortingen

vkp verkooppunten
m^2 vierkante meter winkelvloeroppervlak

Leegstand

Leegstand vkp: het totale aantal leegstaande verkooppunten.
Leegstand m^2 detailhandel: het aantal leegstaande vierkante meters detailhandel (berekend conform de formule van Locatus)

→ formule Locatus

4) Bestedingen bij niet-aanwezige branches

Het kan voorkomen dat de factsheet bestedingen toont bij branches die niet in het winkelgebied zijn gevestigd. In dat geval hebben consumenten in de enquête aangegeven dat ze wel producten in de betreffende artikelgroep in het winkelgebied hebben gekocht. Veelal gaat het om artikelen zoals b.v. etenswaren bij een doe-het-zelf -zaak.

5) Toerisme/toeristische bestedingen

Bestedingen bij de detailhandel en horeca door binnen- en buitenlandse verblijfstoeristen en binnenlandse dagjesmensen.

6) Andere gemeenten KSO

Het gaat hier om gemeenten binnen het onderzoeksgebied en randgebied van KSO Fryslân.

© 2024 - Ipsos I&O | BRDG Advies
Ondanks de zorgvuldige samenstelling van deze factsheet kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Voor meer informatie en resultaten: **www.koopstromen.nl/fryslan**

Ipsos I&O

BRDG Advies
Ruimtelijk Economisch Advies & Procesmanagement

v1