WOLVEGA - HOMECENTER

TOELICHTING RAPPORTAGE VOORJAAR 2019

In deze rapportage wordt een beknopt beeld van het genoemde winkelgebied weergegeven. Na de typering van het winkelgebied geven we een beschrijving van verschillende aspecten van het winkelgebied. De beoordeling van de verschillende aspecten wordt aan het eind van de rapportage in een excel-sheet weergegeven. De beoordeling van diverse aspecten spreekt voor zich, die van enkele andere vraagt om een toelichting. Alle aspecten hebben een beoordeling gekregen op basis van het verwachtingspatroon van een bezoeker; enige subjectiviteit kan niet geheel uitgesloten worden, maar is op deze wijze zoveel mogelijk geminimaliseerd. Het moge duidelijk zijn dat de bezoeker in een dorp als Makkum een ander verwachtingspatroon heeft van het aanbod en de kwaliteit van de winkels dan in een kern als Sneek. Wanneer het gebodene min of meer overeenkomt met het verwachtingspatroon is een 'gemiddelde' beoordeling gegeven. Hetzelfde gaat op voor de sfeer en beleving in een kern. Zo nodig is direct in de tabel, doch zeker in de tekst een verdere toelichting gegeven op de scores.

TYPERING WINKELGEBIED

Wolvega is de hoofdkern van de gemeente Weststellingwerf. Weststellingwerf telt ongeveer 25.750 inwoners, het inwonertal van Wolvega ligt op 12.850, en is licht stijgend. De groei van de gemeente komt vooral voor rekening van de hoofdkern Wolvega. De komende jaren zullen er nog zo'n 300 à 400 woningen gebouwd worden, zodat het inwonertal rond de 13.000 zal komen te liggen. Het aandeel 65+'ers ligt met 24,9% in Wolvega beduidend hoger dan landelijk (18,8%) het geval is. Ook ligt dit aandeel boven het Fries gemiddelde. Er is derhalve sprake van forse vergrijzing. Op den duur zal naar verwachting het inwonertal dan ook beperkt gaan dalen. De kern Wolvega ligt geografisch gezien dichtbij Drenthe en Overijssel. Het ligt zo'n 10 kilometer van Heerenveen.

In totaal is in Wolvega sprake van een groot aanbod van ruim 83.600 m² wvo, verdeeld over 156 winkelpanden. Een aanzienlijk deel hiervan is te vinden in het centrum (zie andere rapportage), maar in vierkante meters gemeten is het grootste aanbod bij het Home Center te vinden. In totaal gaat het hier om 32 winkels, die een gezamenlijke oppervlakte (wvo) hebben van ruim 38.400 m². Het gaat uitsluitend om grootschalig aanbod. De winkels zijn allemaal gelegen aan de Frisaxstraat of Om den Noort. Een aanzienlijk deel is gevestigd in het overdekte Home Center, maar ook daarbuiten zijn winkels gevestigd. Winkels en merken als Kapenga, Trendhopper, Montel, Leolux en Pronto zijn grote trekkers. De bezoeker ziet het gebied, dat vooral op woninginrichting is georiënteerd, maar tevens een bouwmarkt en tuincentrum bevat, als een geheel. Het Home Center van Wolvega heeft een provinciale verzorgingsfunctie; de uitkomsten van het koopstromenonderzoek (2017) gaven aan dat ook van buiten de eigen regio en provincie bezoekers naar Wolvega komen.

Het aanbod is fors en de afgelopen jaren nog iets verder toegenomen. Van leegstand is nauwelijks sprake. Op het moment van meten (Locatus februari 2019) stond slechts 1 klein

pand leeg. Gemeten in m² wvo betekent dat minder dan 1% leegstand. Gemeten naar het aantal panden gaat het om 3%; dit kan beschouwd worden als frictieleegstand.

GEBIEDSASPECTEN

In het winkelgebied is een flinke variatie aan winkels te vinden, met veel bekende namen, zowel landelijk als regionaal, en in verschillende prijsklassen. In de loop der jaren heeft het Home Center een grote naam opgebouwd. Met name voor de regionale en lokale bezoekers zijn aanvullend ook de bouwmarkt en het tuincentrum van belang. De bereikbaarheid van het winkelgebied is in principe goed; via een afslag van de A32 en de ringweg ben je snel bij het Home Center. Op de borden staat het winkelgebied echter pas op het laatste moment (bij de spoorlijn) aangegeven. Ook bij het centrum of het station is geen verwijzingsbord. De looproute van het Home Center naar de Outlet is prima aangegeven; de zichtlijn is ook goed. Naar de andere winkels is dit minder. Tuindorado ligt buiten het zicht en is verder ook niet aangegeven. Praxis is wel goed zichtbaar, aangezien de bezoeker hier eerst langskomt. Al met al is de compactheid van het woninginrichtingsdeel prima; en ook de overige winkels liggen direct aansluitend.

De inrichting van de openbare ruimte is goed verzorgd, met een royale opzet, maar zeker niet ongezellig. Er is veel groen, en het oogt schoon. Horeca is zoals meestal bij dit type winkelgebieden nauwelijks aanwezig, maar wel in de winkels zelf. Binnen is het schoon en licht. De waardering van bezoekers was dan ook uitstekend tijdens het koopstromenonderzoek. Voor een grootschalig winkelgebied zijn naast de bereikbaarheid de parkeermogelijkheden heel belangrijk. Vrijwel alle bezoekers komen met de auto. De parkeerterreinen liggen direct bij de verschillende winkels voor de deur. Piekmomenten daargelaten is de capaciteit voldoende, en de kwaliteit van de parkeerplaatsen is ook goed. Bij het Home Center zijn bovendien diverse laadpunten voor elektrische auto's te vinden. Verder zijn er fietsenklemmen bij de verschillende winkels aanwezig.

ONDERNEMERS EN GEMEENTE

Een gemeentelijke detailhandelsvisie voor Weststellingwerf van recente datum is niet voorhanden. Wel wordt gewerkt aan een omgevingsvisie, waarvan de detailhandel deel gaat uitmaken. Ook het gebied bij het Home Center zal hierin aan bod komen. De eigenaar van Home Center vaart vooral een eigen koers, maar heeft hierover regelmatig overleg met de gemeente. Het gebied als zodanig functioneert goed. Samenwerking met het centrum is nauwelijks aanwezig; ook de bewegwijzering naar en van het Home Center is voor verbetering vatbaar.

In Wolvega is een ondernemersvereniging actief, Winkeliers- en Ondernemersvereniging Wolvega (WOW). Deze is voor de hele plaats bedoeld, niet specifiek voor het centrum, het Home Center of voor de detailhandel. Specifiek voor het Home Center is er geen specifieke vereniging, wel is sprake van overleg tussen de ondernemers. Verder is in de gemeente nog de Commerciële Club Weststellingwerf (CCW) actief.

SOCIAL MEDIA

Wanneer een bezoeker op internet opzoekt wat er aan winkels aanwezig is in het Home Center van Wolvega, komt hij/zij direct terecht bij het Home Center. De site wordt als eerste gevonden. Het Home Center wordt ook duidelijk als een geheel gepresenteerd. Praktische informatie over o.a. de openingstijden en het parkeren kan nog iets duidelijker. Wat er verder zoal te doen is, is niet van toepassing voor dit gebied (zie centrum Wolvega). Feest- en speciale dagen staan bij de openingstijden vermeld. Zowel de speciale dagen, de openingstijden als het parkeren zouden nog iets makkelijker toegankelijk gemaakt kunnen worden.

Het Home Center beschikt over zowel een Facebook- als een Instagramaccount. De Facebookpagina van het Center is actief en staat vol met kwalitatief hoogwaardige en enthousiaste berichten. Het Instagramaccount sluit goed aan op de activiteiten op Facebook en presenteert het Home Center aantrekkelijk met stijlvolle foto's.

SWOT

In onderstaand overzicht staan de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor het Home Center weergegeven.

STERKTES	**ZWAKTES**
Sterk en gevarieerd aanbod	Bewegwijzering
Goede naam opgebouwd	Uit zicht liggen Tuindorado
Social media	
Parkeren, incl. groene stroom	
Nauwelijks leegstand	
KANSEN	**BEDREIDINGEN**
Beleving	Groei online winkelen
Verbinding met centrum	

Wolvega heeft met het Home Center een belangrijke trekker binnen de kern. Het winkelgebied staat goed bekend en heeft een grote variatie aan met name woninginrichtingszaken. Bovendien is zowel de website als het Facebook- en

Instagramaccount prima op orde. Niet voor niets gaven bezoekers ook tijdens het koopstromenonderzoek het gebied een uitstekende waardering. Dat het gebied goed functioneert blijkt ook uit het niet of nauwelijks aanwezig zijn van leegstaande panden; juist woninginrichting heeft een lastige tijd doorgemaakt, mede door de groei van de internetaankopen. Ook in de toekomst zal hier de belangrijkste dreiging blijven liggen.

Het winkelgebied ligt dicht bij de snelweg, en is daardoor goed en snel te bereiken vanuit Friesland en de andere noordelijke provincies. Helaas is de bewegwijzering in en rondom Wolvega zeer beperkt. Ook de onderlinge relatie met het centrum is gering; hierin liggen nog kansen voor de toekomst. Op dit moment is de beleving voldoende op peil, maar deze factor wordt de komende tijd steeds belangrijker en blijft dus voortdurende aandacht vragen. Het gaat dan onder meer om de aanwezigheid van horeca, maar ook om de hele sfeer in een centrum, inclusief vermaak voor kinderen.

ADVIES EN INSTRUMENTARIUM

- Het opstellen van een actuele detailhandelsvisie voor de hele gemeente is gezien alle nieuwe ontwikkelingen, zoals de groei van het online shoppen, aan te bevelen. Over het algemeen is het goed om eens per 5 jaar een nieuwe visie op te stellen.

- Het Home Center functioneert als een solitair winkelgebied. Meer samenwerking met het centrumgebied kan voor beide winkelgebieden voordelen opleveren.

- De routing naar het Home Center en tussen centrum en het Home Center is niet optimaal. De bewegwijzering kan verbeterd worden.

WOLVEGA - HOME CENTER							
	totaal	**centraal**	**% centraal**				
Aantal winkels	32	32	100%				
m2 wvo winkels	38.403	38.403	100%				
Aantal inwoners	12.850	***stijgend*** /gelijk/dalend		**NL**	**FR**		
Percentage 65+	24,9%			18,8%	20,8%		
Percentage <25 jaar	26,4%	kern Wolvega		28,4%	28,5%		
Aspect	**Score**						
	matig	**gemiddeld**	**goed**	**Opmerking**			
Kwaliteit en variatie winkels			v				
Bereikbaarheid			v	nauwelijks verwijzing			
Zichtbaarheid; zicht-/looproutes		v					
Compactheid winkelgebied			v				
Sfeer en gezelligheid/beleving		v					
Inrichting openbare ruimte			v				
Ondersteuning daghoreca		v					
Aanwezigheid toeristisch/culturele aspecten				geen			
Parkeergelegenheid kwantitatief			v				
Parkeergelegenheid kwalitatief			v				
Aanbod fietsenstallingen			v				
	ja	**nee**	**aantal centrum**				
Supermarkt aanwezig kwg?		v	nvt				
Fullservice/discount							
% dagelijks aanbod	0%						
Trekkers	A-merken woninginrichting						
	wijk	**lokaal**	**regionaal**	**provinciaal**			
Verzorgingsfunctie				v			
Leegstand	**totaal-abs**	**centraal abs**	**% centraal**	**% leegstand**	**NL %**	**FR %**	
m2 wvo	414	414	100%	**0,7%**	**6,8**	**6,3**	
# vkp	1	1	100%	**3,1%**	**6,6**	**5,6**	
aandeel kernwinkelgebied	**frictie**	**langdurig**	**structureel**				
vkp	100%	0%	0%				
m2 wvo	100%	0%	0%				
Overige aspecten	**ja**	**nee**					
aanwezigheid detailhandelsvisie?		v					
regionale afstemming?		v					
parkeermonitoring?		v	eigenaar zelf				
aanwezigheid ondernemersvereniging?	v						
aanwezigheid centrummanager of id.		v					
aanwezigheid retailregelingen?		v					
Internet/social media							
Wat bij google: "Shoppen/winkelen in...."	Score 5/5	direct bovenaan te vinden					
Wat bij google: "Wat te doen in....."	nvt						
Facebookpagina aanwezig?	ja						
Instagram aanwezig?	ja						

Overzicht branchering

	dagelijks	mode&luxe	vrije tijd	in/om huis	detalh.ov.	leegstand	totaal
m2 wvo	0	0	0	37.667	322	414	38.403
vkp	0	0	0	30	1	1	32
per 1.000 inwoners Wolvega	644	481	89	4.735	254	318	6.521

Aanbod per 1.000 inwoners	dagelijks	mode&luxe	vrije tijd	in/om huis	detalh.ov.	leegstand	totaal
INWONERKLASSE							
000000 < = Inwklasse <001000	111	76	45	631	58	78	1.000
001000 < = Inwklasse <001500	169	65	59	729	57	72	1.150
001500 < = Inwklasse <002000	193	89	31	633	51	67	1.063
002000 < = Inwklasse <002500	253	116	41	604	45	80	1.140
002500 < = Inwklasse <003500	302	115	41	576	49	90	1.172
003500 < = Inwklasse <005000	401	140	45	565	54	127	1.332
005000 < = Inwklasse <007500	419	262	53	801	73	159	1.766
007500 < = Inwklasse <010000	403	230	39	696	60	167	1.595
010000 < = Inwklasse <015000	**470**	**375**	**80**	**977**	**86**	**232**	**2.220**
015000 < = Inwklasse <020000	411	334	78	890	77	216	2.006
020000 < = Inwklasse <030000	402	343	124	983	80	194	2.124
030000 < = Inwklasse <050000	405	416	104	938	80	252	2.194
050000 < = Inwklasse <100000	405	424	112	931	91	268	2.232
100000 < = Inwklasse <175000	371	431	108	719	75	147	1.853
175000 < = Inwklasse	357	377	96	536	69	129	1.564