Analysenotitie Centrumvisie Wolvega

Gemeente Weststellingwerf

Concept - VERTROUWELIJK





BRO
Ruimte | om in te leven

colofon

titel rapport
Analysenotitie Centrumvisie Wolvega

datum
21 oktober 2020

projectnummer
P03090

opdrachtgever
Gemeente Weststellingwerf

BRO
Projectleider
RvL
Projectteam
GW
JV
DB
LV

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven



Inhoudsopgave

1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel analysenotitie 3

2 Samenvatting en conclusies **4**
2.1 Welkom in Wolvega 4
2.2 Wolvega-centrum algemeen 4
2.3 Wolvega-centrum nader bekeken 7
2.4 Kansen en bedreigingen 9

3 Ruimtelijke analyse **10**
3.1 Wolvega kruisdorp 10
3.2 Verkeerssituatie 10
3.3 Deelgebieden 13
3.4 Heerenveen en Steenwijk 17

4 Functionele analyse **19**
4.1 Functionele structuur 19
4.2 Verzorgingsfunctie 19
4.3 Detailhandel 21
4.4 Horeca 23
4.5 Overige publieksgerichte voorzieningen en werken 24
4.6 Leegstand 24

5 Draagvlak en doelgroepen **26**
5.1 Bevolkingssamenstelling 26
5.2 Bezoekers en doelgroep 27
5.3 Woningaanbod en -vraag 27

6 Trends en ontwikkelingen, beleid en plannen **28**
6.1 Trends en ontwikkelingen 28
6.2 Beleidskaders 28

7 Samenwerking en promotie **29**
7.1 Algemeen 29
7.2 Samenwerking 29
7.3 Promotie 29

Bijlage 1 **30**
Analyse detailhandelsvisie gemeente Weststellingwerf 31

Bijlage 2 **33**
Analyse en marktruimte detailhandel Wolvega-centrum 34

Bijlage 3 **38**
Behoefte en marktruimte horeca 39

Bijlage 4 **40**
Trends en ontwikkelingen 41

Bijlage 5 **43**
Relevante beleidskaders 44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wolvega-centrum is hét visitekaartje van het grote dorp en de omgeving. Een vitaal en toekomstbestendig centrumgebied is essentieel voor goed functionerende voorzieningen, een aantrekkelijke ontmoetingsplek voor inwoners en bezoekers en de leefbaarheid. De gemeente Weststellingwerf heeft BRO gevraagd in samenwerking met de partners van het centrum een nieuwe centrumvisie op te stellen, met als doel een compact en vitaal centrum. Gekoppeld aan deze visie wordt een uitvoeringsagenda opgesteld en detailhandelsvisie geactualiseerd, met daarin concrete acties en maatregelen om meteen te kunnen doorpakken.

1.2 Doel analysenotitie

Deze analysenotitie kent meerdere doelen:

- Een 'foto' van de huidige situatie van Wolvega-centrum ten aanzien van diverse thema's (functies, mobiliteit, bereikbaarheid, parkeren, kwaliteit, etc.)
- Inzicht in de ontwikkeling van Wolvega-centrum door de jaren heen (afgelopen 10 jaar).
- Een doorkijk naar de toekomst. Wat zijn relevante trends voor Wolvega-centrum, ook in relatie tot corona? Waar ligt wel/geen behoefte?
- Een analysekader waarmee we in samenspraak met de partners van het centrum weloverwogen keuzes kunnen maken in de visie.
- Een (cijfermatige) onderbouwing van de te maken keuzes in de centrumvisie.

Status document en proces

Dit document kan worden beschouwd als onderbouwing van de centrumvisie. Hierin staat de uitgangspunten, kwaliteiten, knelpunten en kansen benoemd op basis van analyse door BRO. In figuur 1 is het voorlopige proces weergegeven.

Figuur 1.1: Voorlopig proces centrum- en detailhandelsvisie



Figuur 1.2: Impressie Wolvega-centrum







2 Samenvatting en conclusies

2.1 Welkom in Wolvega

Kenmerken Wolvega

- **Kruisdorp** Wolvega is de grootste kern binnen de gemeente Weststellingwerf, gelegen tussen Heerenveen en Steenwijk. Deze noord/zuid-verbinding kruist Wolvega-centrum. Het lint met voorzieningen heeft een oost/west oriëntatie.
- Wolvega kent een **rijke historie**. Wolvega is een tijdje een zelfstandige gemeente geweest (tussen 1812 en 1816), een boeren republiek. In de cultuur van mensen uit Wolvega vind je het 'eigenwijze', 'tegendraadse' en 'stiekeme' karakter nog steeds terug. In de termen van Stiekm trots: "**een Gallisch dorpje**".
- De **samenwerking** in Wolvega en Weststellingwerf is van oudsher sterk **gefragmenteerd** in diverse ondernemers- en belangencollectieven, zoals de WOW en CCV. Met **Stiekm Trots** is een belangrijke eerste stap gezet in een professionele collectieve samenwerking en promotie. De opgaven liggen in het verder professionaliseren van deze samenwerking, het betrekken van alle belanghebbenden (zoals ook vastgoedeigenaren) en het versterken van de lokale energie voor samenwerking.

2.2 Wolvega-centrum algemeen

Verborgen parels

- Het **'stiekeme'** uit zich niet alleen in de cultuur van de mensen, maar ook in de openbare ruimte van het centrum. Historische plekken, panden, zichtlijnen, groen, etc. zijn nu veelal verscholen of niet toegankelijk. Dit is een gemiste kans.
- Beeldbepalende **social landmarks**, zoals Huize Lindenoord, Kerk op de Hoogte en de groene zones/parken zijn momenteel te veel verscholen. Daarnaast zijn er diverse **ontmoetingsplekken** die essentieel bijdragen aan het centrum, zoals de bibliotheek, de lokale ondernemingen met eigen concepten, en de grote trekkers (bijvoorbeeld supermarkten).

Onduidelijke bereikbaarheids- en verkeerssituatie

- De **automobilist** is momenteel door de vele, ruime en gratis parkeerplekken, het brede straatprofiel en de autovriendelijke inrichting van de openbare ruimte dominant. Voor gemak en efficiëntie is een goede toegankelijkheid met de auto positief, maar voor het verblijfsklimaat en het voet- en fietsverkeer is dit minder gewenst.
- Op sommige knooppunten in het centrum komen verschillende mobiliteitsvormen (auto, voetgangers en fietsers) samen, wat vaak zorgt voor **onduidelijke** en **onveilige situaties**. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar bij de oostelijke entree (rotonde en in/uitritten van parkeerpleinen bij de supermarkten), het kruispunt met de Hoofdstraat en Steenwijkerweg en de verkeersafwikkeling rond het Pastorieplein en de Van Harenstraat.
- Hoewel de bereikbaarheid van Wolvega, centraal in de kern en gemeente, goed is, is de **routing en bebording onduidelijk**. Dit uit zich in diverse straatprofielen, verschillende rijrichting (verschillende tijden), eenrichtingsverkeer, vele verkeersborden (met diverse regels), etc.
- Ondanks de ruime en uitgebreide parkeermogelijkheden parkeren bezoekers de auto veelal (illegaal) voor de deur (zie foto). Ook de snelheid speelt een rol in onveiligheid. Fietsen staan her en der door het centrum geparkeerd. Het brede straatprofiel en trottoir lokt dit uit.
- Het bovenstaande leidt tot de opgave om de verkeersafwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte te herzien.



Impressie: 'Fout parkeren' centrumgebied



Impressie: 'Fietsparkeren' centrumgebied





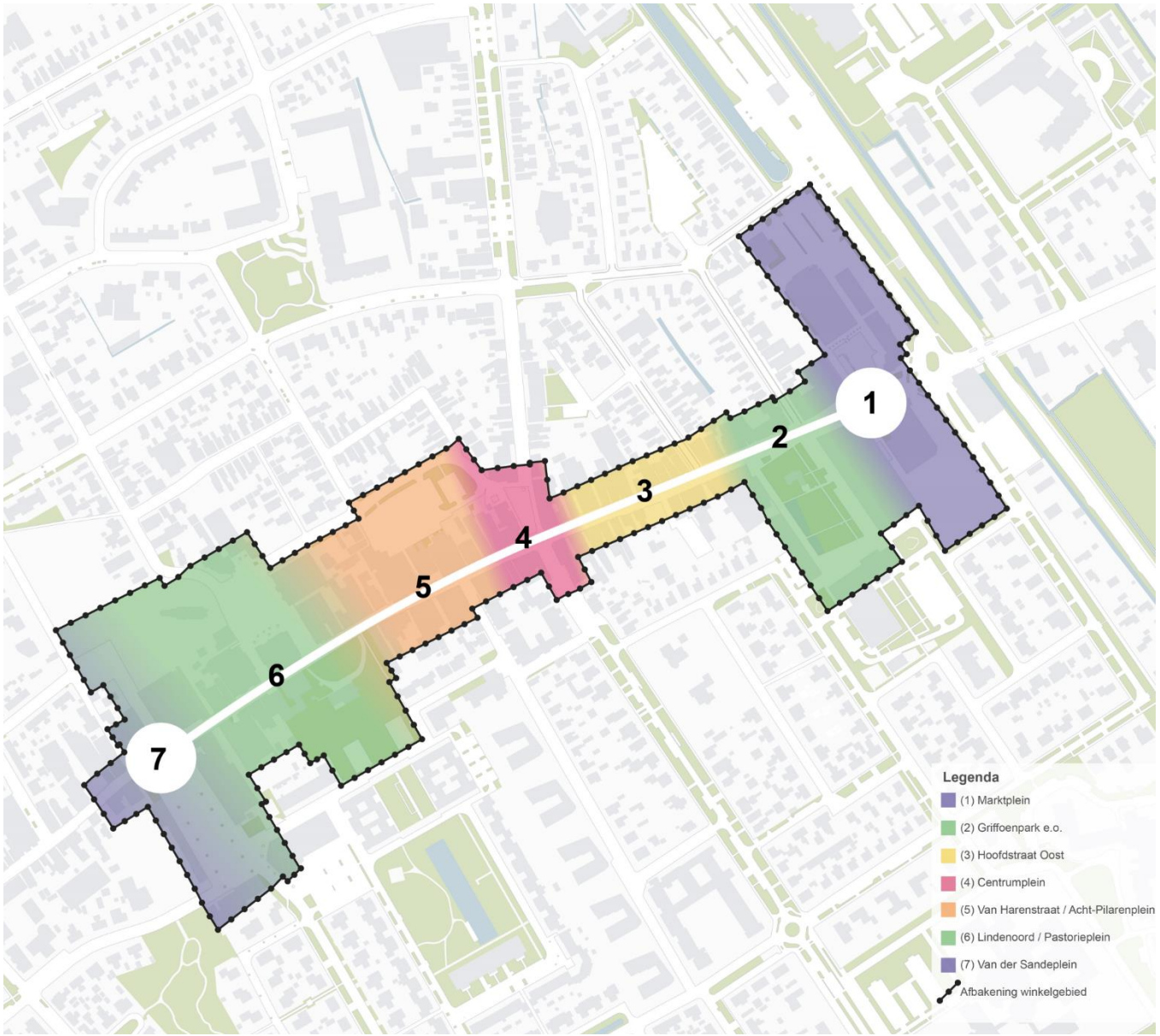
Figuur 2.1: Principekaart verkeerssysteem Wolvega

Langgerekte ruimtelijk-functionele structuur

- In Wolvega-centrum is sprake van een **haltermodel** (twee sterke koppen en daartussen 'de rest'), met aan weerskanten een boodschappencluster en daartussen een (zeer) langgerekt lint met winkels, diensten, horeca.
- Binnen het centrumgebied zijn verschillende **'sfeergebieden'** aanwezig met elk een eigen accent in aanbod, kwaliteit, inrichting van openbare ruimte en uitstraling.
- De **langgerekte halterstructuur** is enerzijds positief anderzijds negatief. Positief is het feit dat de koppen **gemakkelijk** en **efficiënt** bezocht worden voor de **boodschappen**. De supermarkten zijn belangrijke trekkers. Negatief is dat juist hierdoor **combinatiebezoek** met de overige voorzieningen beperkt is. De loopafstand is relatief groot door de langgerekte aard van het lint en met name bij de oostelijke kop is sprake van een duidelijke onderbreking van het winkelgebied.
- De **ambulante handel** is momenteel sterk versnipperd over het centrum aanwezig, afhankelijk van de dag en tijd. Ambulante handel draagt positief bij aan de levendigheid in het centrum en de keuzemogelijkheden, maar kan in de huidige situatie ook leiden tot 'verrommeling' van het straatbeeld. Er ligt een opgave om keuzes te maken voor concentratie of spreiding en branchering (complementariteit zoeken met bestaande winkels)

Verblijfskwaliteit is beperkt

- Uit de analyse en eerdere onderzoeken blijft dat Wolvega-centrum primair een **efficiënt winkelgebied** betreft. Dit betekent snel, frequent en doelgericht aankopen doen, met name voor de boodschappen. Dit kan worden verklaard door de relatief autonome/solitaire ligging van de supermarkten in combinatie met de duidelijke toegankelijkheid van de automobilist (door het gehele centrumgebied).



Figuur 2.2: Vlekkenkaart deelgebieden Wolvega-centrum

- Ondanks de kwaliteiten die Wolvega-centrum heeft in ruimtelijke en functionele aspecten, zoals de historie, beeldbepalende monumenten, sterke 'local heroes' en een gevarieerd en divers winkelaanbod, is het **verblijfsklimaat** of de **belevingswaarde** van het centrum beperkt. Hier ligt een belangrijke opgave. De uitstraling van panden is hier en daar ondermaats. Hier ligt een actiepunt voor ondernemers en vastgoedeigenaren.
- De verklaring hiervoor is de beperkte aanwezigheid van (dag)horeca (bijvoorbeeld lunchrooms, of koffiezaken), terrassen, groen en 'rustpunten'. Anderzijds is in de openbare ruimte sprake van een oververtegenwoordiging van de automobilist en een stenige openbare ruimte, wat het verblijfsklimaat en de verblijfsduur niet ten goede komt.

Samenwerking kan beter

- Zoals eerder aangegeven is Stiekm Trots een goede stap in de richting van een professionele en structurele collectieve samenwerking. Stiekm Trots is vooral een marketingdrager van de hele gemeente. Binnen Wolvega-centrum liggen echter **uitdagingen** om de **samenwerking** nog sterker te verankeren. Het structurele overleg tussen ondernemers en gemeente is wederzijds beperkt, ook over strategische zaken. Bovendien is er geen organisatie van vastgoed terwijl dit wel wenselijk is. De centrumvisie draagt hier mogelijk aan bij als strategisch kader voor de acties en maatregelen.
- Voldoende **'energie'** van onderop is essentieel om acties van de grond te krijgen. Vanuit een overkoepelende organisatie, zoals bijvoorbeeld Stiekm Trots, dienen dan voldoende middelen (geld en handjes) te zijn om projecten concreet te maken en uit te voeren. Uiteindelijk moet idealiter iedereen meedoen ten gunste van vitaal en levendig centrumgebied. Daar profiteert iedereen van.

2.3 Wolvega-centrum nader bekeken

Op basis van ruimtelijke en functionele kenmerken kent Wolvega-centrum momenteel verschillende deelgebieden. Zonder deze deelgebieden hard af te bakenen, zijn navolgend per deelgebied de belangrijkste conclusies uit de analyse beschreven.

Marktplein

- Rond de oostelijke kop van het centrum zit een cluster van supermarkten. Het dagelijks aanbod is een sterke kwaliteit van het centrum en de belangrijkste reden voor consumenten om het centrum te bezoeken. In combinatie met ruim en gratis parkeren is dit tevens een van de belangrijkste bronpunten. Vanwege de ruimtelijke en functionele onderbreking met het overige winkelaanbod aan de Hoofdstraat Oost, is combinatiebezoek beperkt.
- Het deelgebied vervult zijn karakter als entreezone voor het centrum onvoldoende. Door de in- en uitritten en algehele verkeersafwikkeling ontstaan in de praktijk onveilige situaties. Dit draagt niet bij aan gemak en gastvrijheid. Daarnaast heeft de toegang vanaf de "rotonde" geen prominent aanzicht.

Griffioenpark e.o.

- Het deelgebied biedt een combinatie van dienstverlening, kantoren en cultuur (bibliotheek en museum). De verblijfskwaliteit, gebruikswaarde en ontmoetingsfunctie van het centrum in dit deelgebied zijn beperkt, evenals de aansluiting op het aanwezig park. Denk aan: zitplekken, vergroening in de winkelstraat, meer ruimte voor fietsers en voetgangers.
- De groene omgeving in het gebied benadrukt het dorpse karakter van Wolvega. Echter is het park onvoldoende zichtbaar en voelbaar vanaf de doorgaande route. De belangrijkste barrière zijn op dit moment in de parkeerplaatsen tegenover het museum.
- Functioneel is met name het pand van Modehuis Boersma een belangrijk icoon. Het markeert duidelijk de entree van de winkelstraat. De zichtbaarheid en icoonfunctie van het pand dient behouden te blijven en mogelijk verder te worden uitgebouwd (zichtbare entree en aanwezigheid grote trekker).

Hoofdstraat Oost

- Dit deelgebied vormt een belangrijk deel van het winkelgebied met diverse niet-dagelijkse winkelzaken en local heroes. In het 'gat van Wolvega' is al jaren lang invulling gewenst.
- De directe bereikbaarheid van de voorzieningen is een dorpse kwaliteit, wat er voor zorgt dat veel winkels doelgericht worden bezocht. De keerzijde is het feit dat de auto hierdoor een dominante plek heeft in het straatbeeld, wat de verblijfskwaliteit en het combinatiebezoek niet bevordert. Het huidige straatprofiel past uitstekend bij het karakter. Het deelgebied heeft echter geen eenduidige uitstraling.

Centrumplein

- Het plein vormt het kruispunt van het dorp waar ook de twee eenrichtingswegen kruisen en afvloeien via de Steenwijkerweg. Hoewel de pleinfunctie meer tot z'n recht komt door de afsluiting van de noord/zuid-verbinding (auto), blijft de verblijfskwaliteit achter qua gezelligheid en sfeer (inrichting openbare ruimte, uniformiteit), uitstraling en terrassen. Met de eventuele komst van een nieuwe horecazaak (restaurant, grand café, wijnbar en B&B) in het oude raadhuis wordt een kwalitatieve toevoeging gedaan op het huidige aanbod.
- Door het plein niet los te zien van de hoofdroute maar als onderdeel hiervan maken ook bestaande en nieuwe

voorzieningen onderdeel uit van het plein. Tevens vormt het een overgangspunt van “winkelstraat” naar “kernwinkelgebied” waar maar deels autoverkeer is toegestaan.
- De historie van de plek wordt deels verteld door de opgeknapte gevel van het oude gemeentehuis. De historische verbinding met Heerenveen en Steenwijk is echter nog onvoldoende zichtbaar.

Van Harenstraat / Acht-Pilarenplein
- De Van Harenstraat kan in de huidige situatie gezien worden als hét kerngebied van het centrum van Wolvega met een diversiteit aan winkels. Echter is de verblijfskwaliteit onvoldoende.
- De verbinding met het Acht-Pilarenplein, die een belangrijke verkeersfunctie voor het kernwinkelgebied vervult, wordt niet heel sterk neergezet.

Lindenoord / Pastorieplein
- In dit deelgebied staan meerdere panden leeg en ook de Rabobank gaat op termijn verdwijnen. Huize Lindenoord vormt een interruptie van de winkelstraat. In dit deelgebied ligt ook de Kerk op de Hoogte. Deze twee karakteristieke panden hebben weinig verbinding met elkaar en met de andere functies in het gebied. Het deelgebied vormt met twee karakteristieke panden een centraal punt in het centrum, maar dit komt in de huidige vorm onvoldoende tot z’n recht. Dit is een gemiste kans.
- Er is beperkt sprake van aansluiting met de westelijke kop van het centrum. In het tussengebied staan nu meerdere panden leeg. Er ligt een kans om de kerk en Huize Lindenoord beter tot hun recht te laten komen en een centrale positie in te nemen in het centrum.
- De groene omzoming van de kerk en Huize Lindenoord zijn onvoldoende toegankelijk, terwijl een toegankelijke groene openbare ruimte direct aan het kernwinkelgebied het centrum kan versterken.



Figuur 2.3: Kwaliteiten en knelpunten Wolvega-centrum

Van der Sandeplein

- Net als in de oostelijke kop is het profiel van de westelijke kop vooral boodschappen doen. De supermarkten (Albert Heijn, Aldi en Budget Food) vervullen een dominante rol in dit deelgebied. Hier is echter wel meer sprake van variatie en is de aansluiting met de overige winkels sterker (meer combinatiebezoek). Hier zijn ook meer foodspeciaalzaken gevestigd.
- De knik in de weg zorgt voor een onderbreking van de hoofdroute waardoor de ruimtelijke verbinding met de Hoofdstraat West verloren gaat.

2.4 Kansen en bedreigingen

Op basis van de analyses komen verschillende kansen naar voren voor Wolvega-centrum:

- Duidelijke, uitnodigende **entrees** tot het centrum realiseren;
- **Combinatiebezoek** verhogen tussen supermarkten en overig aanbod via optimalisering branchering;
- **Reorganiseren** parkeermogelijkheden en verkeerssituatie met passende openbare ruimte;
- Logische plekken voor **standplaatsen** creëren, afgestemd op het bestaande aanbod;
- Meer **verblijfskwaliteit** toevoegen, met name in het kernwinkelgebied en aan het centrumplein;
- Meer inzetten op **groen** en **verduurzaming** en daarmee tevens optimaliseren bestaande elementen;
- **Leegstand** vullen. Niet alleen met winkels, maar juist kijken naar (transformatie) mogelijkheden in de breedte;
- **Beeldbepalende gebouwen** een prominentere functie/positie geven in het centrum;
- Nieuwe invulling voor de **Rabobanklocatie**;
- Ruimte voor **wonen** in het centrum;
- **Historie** van het centrum (panden, zichtlijnen, groen, etc.) meer zichtbaar en toegankelijk maken;
- Het **'verhaal'** van Wolvega en de gemeente Weststellingwerf verder uitbouwen en vertellen;
- Het **DNA van Wolvega** (Gallisch, bescheiden, stiekem) concreet maken in de openbare ruimte en voorzieningen.

Daarnaast zijn er ook bedreigingen voor het centrum te benoemen:

- **Concurrentie** van omliggende kernen met een breder aanbod (Heerenveen, Steenwijk), maar ook de groei van online.
- De voortzetting van het **zelfstandige aanbod** wanneer de ondernemer in kwestie met pensioen gaat, vormt ook een risico voor Wolvega-centrum.
- Verdere **afname van niet-dagelijks winkelaanbod** in kleinere centra als Wolvega, met leegstand tot gevolg.

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Wolvega kruisdorp

Wolvega wordt gekenmerkt als kruisdorp. Deze dorpen komen voor in de zand- en veenstreken van Fryslân. Boerderijen en woningen liggen verspreid aan of nabij een weg en vormen de voor kruisdorp karakteristieke lintbebouwing. Nabij de dorpskerken of kruisingen van wegen verdicht de bebouwing zich. Dergelijke verdichting vormt het centrum van het dorp en is tevens ook het verkeerspunt. De oorspronkelijke groei wordt gekarakteriseerd door de verlenging van het bebouwingslint of verdichting tussen oude wegen.

Belangrijke structuren

De samenkomst van de Hoofdstraat Oost met de Heerenveenseweg en Steenwijkerweg vormt sinds oudsher een belangrijk kruispunt met als kenmerkend element het oude gemeentehuis (gemeentehuis in 1835). Door de aanwezigheid van de Kerk op de Hoogte uit 1646 en Huize Lindenoord is de oost-west verbinding verder ontwikkeld als karakteristiek dorpslint. In 1968 wordt de spoorlijn Arnhem-Zwolle-Leeuwarden aangelegd waardoor het dorp een station krijgt, maar tegelijkertijd ook een (ruimtelijke) barrière. Verdere verdichting van het dorp vindt dan ook voornamelijk plaats richting het oosten langs het lint en later tussen de oude wegen waarbinnen het centrum ontstaat.

3.2 Verkeerssituatie

Het onduidelijke verkeerssysteem van Wolvega zorgt voor ongemak bij bezoekers, onveilige situaties en draagt niet positief bij aan de centrumbeleving. In deze paragraaf wordt dit geanalyseerd op de schaal van het dorp Wolvega en het centrum.



Figuur 4.1: 1900 (bron topotijdreis.nl)



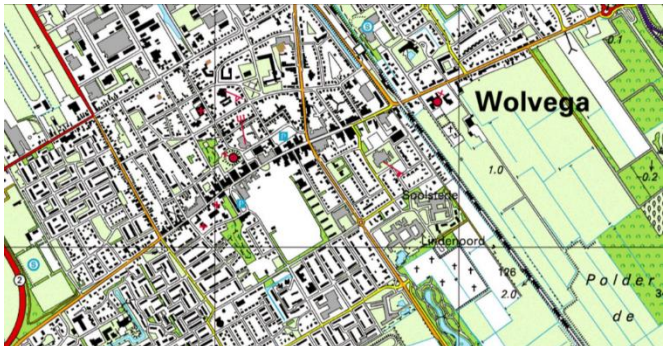
Figuur 3.2: 1950 (bron topotijdreis.nl)



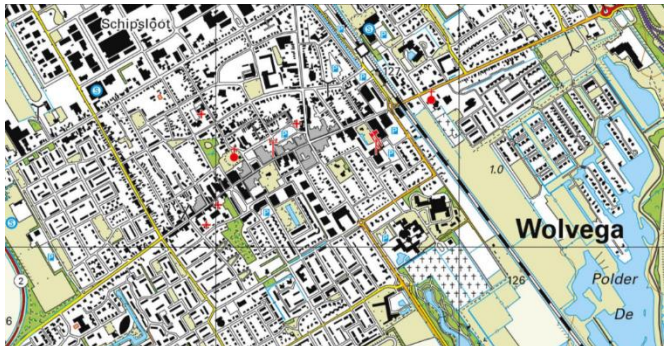
Figuur 3.3: 1960 (bron topotijdreis.nl)



Figuur 3.4: 1980 (bron topotijdreis.nl)



Figuur 3.5: 2000 (bron topotijdreis.nl



Figuur 3.6: 2020 (bron topotijdreis.nl)

Wolvega

- Aan de oostzijde van Wolvega loopt de noord-zuid georiënteerde A32, welke het dorp verbindt met Heerenveen en Steenwijk.
- In oost-west richting loopt de N351 welke een verbinding vormt met Oosterwolde en Emmeloord. In de huidige situatie in de vorm van een randweg aan de noordzijde van het dorp. In het verleden doorkruiste deze route het centrum.
- De parkeerroute naar het centrum loopt vanaf de randweg naar de centrumschil, welke in hoofdlijnen de Stationsweg, Oranje Nassaulaan, Grindweg en de Haulerweg volgt.
- Vanaf de centrumschil zijn er diverse inprikkers naar de parkeerterreinen. De gehele route is doormiddel van borden begeleid.
- Vanaf dit schaalniveau wordt het principe ruimtelijk en functioneel doormiddel van borden herkenbaar begeleid.
- De randweg heeft een duidelijke doorgaande uitstraling met maar enkele aantakkingen.
- De gewenste routing via de centrumschil wordt door verschillende materialisering (asfalt, klinkers) duidelijk benadrukt vanaf de aftakking van de N351 richting de Stationsweg.
- Vanaf de centrumschil zijn de parkeervoorzieningen aan de oostzijde van de supermarkten duidelijk zichtbaar en bereikbaar.
- De ovale vorm van de rotonde bij de oostelijke entree van het centrum zorgt voor een doorgaande structuur. Goed voor de routing van de centrumschil maar het centrumgebied raakt hierdoor verscholen.
- De overige inprikkers vanaf het noorden, zuiden en westen hebben een veel minder herkenbare uitstraling door dat ze de uitstraling van een zijstraat hebben en niet een toegangsweg naar het centrum. Zowel

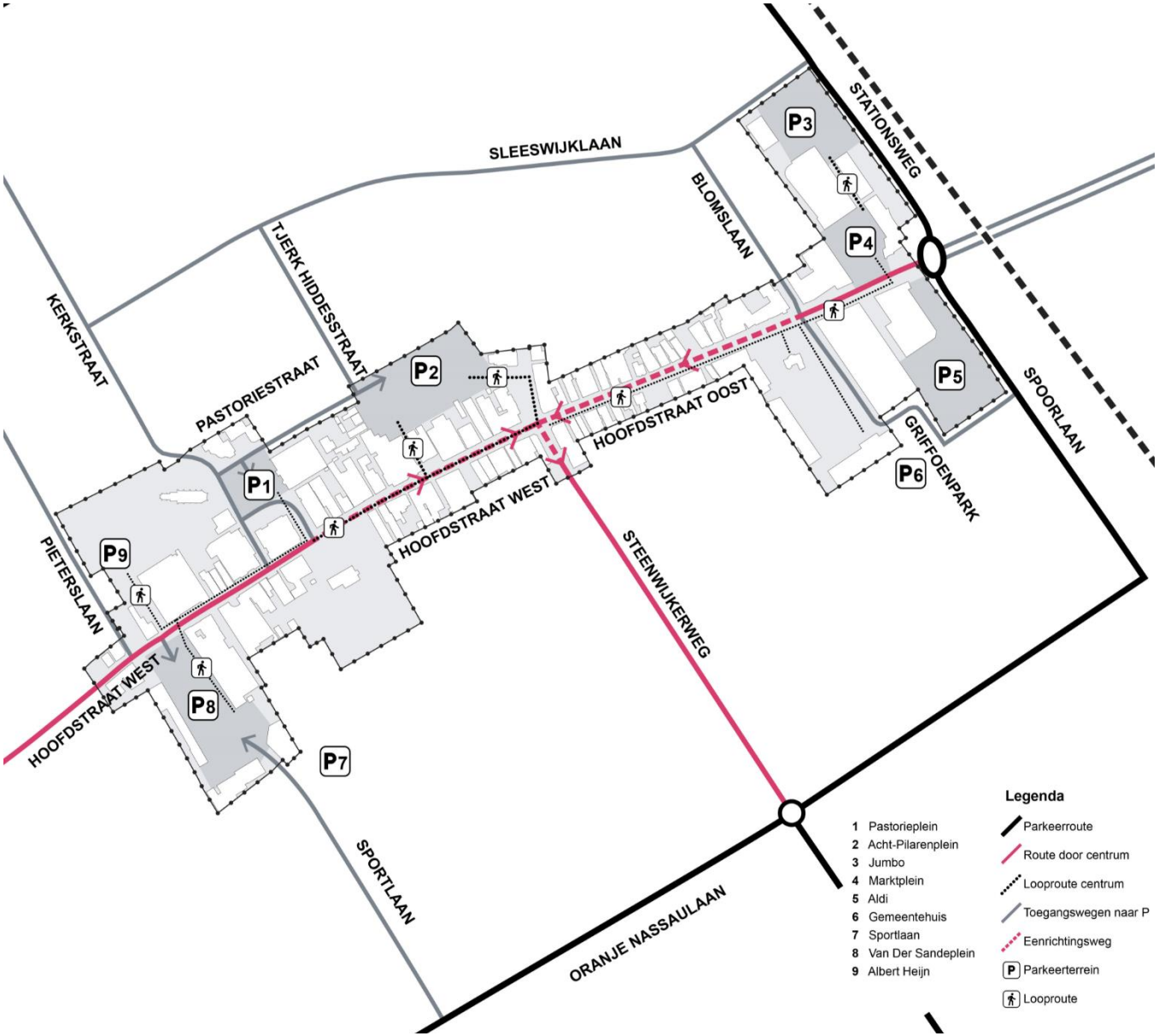


Figuur 3.7: Uitsnede uit de principekaart van de verkeerssituatie van Wolvega

in architectuur als in materialisering. Met als uitzondering de Hoofdstraat-West welke met zijn doorgaande structuur een helder toegangsweg tot het centrum is.

Centrum

- Deze binnenste “schil” zorgt voor veel onduidelijkheid bij de bezoekers van het centrum door een opeenstapeling van onduidelijke toegangsroutes, veel parkeerterreinen en het gebrek aan een duidelijke inrichting die past bij de functie van het gebied.
- De vele, ruime en gratis parkeerplekken zijn prettig, maar niet (waar mogelijk) aan elkaar gekoppeld. Dit zorgt ervoor dat ze zelfstandig en vaak verscholen functioneren. Dit leidt tot een groot aantal verkeersborden met verschillende regels wat uiteindelijk voor nog meer onduidelijkheid zorgt.
- Een verdere opeenstapeling van verschillende regels zoals verschillende rijrichtingen (op verschillende tijden), eenrichtingsverkeer en verschillen in straatprofielen maakt het geheel nog onduidelijker.
- Het brede straatprofiel en de autovriendelijke inrichting van de openbare ruimte is voor de automobilist zeer aangenaam maar voor het verblijfsklimaat en het langzaam verkeer onveilig en onaangenaam. Het resulteert bovendien in een bovengemiddelde snelheid van autoverkeer en ‘illegale’ verkeersroutes.
- Bij diverse knooppunten komen verschillende mobiliteitsvormen (auto, voetgangers, en fietsers) samen wat vaak zorgt voor onduidelijk en onveilige situaties. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar bij de oostelijke entree (ovale rotonde en in/uitritten parkeerpleinen supermarkt), het kruispunt met de Hoofdstraat en Steenwijkerweg en de verkeersafwikkeling rond het Pastorieplein en de Van Harenstraat.

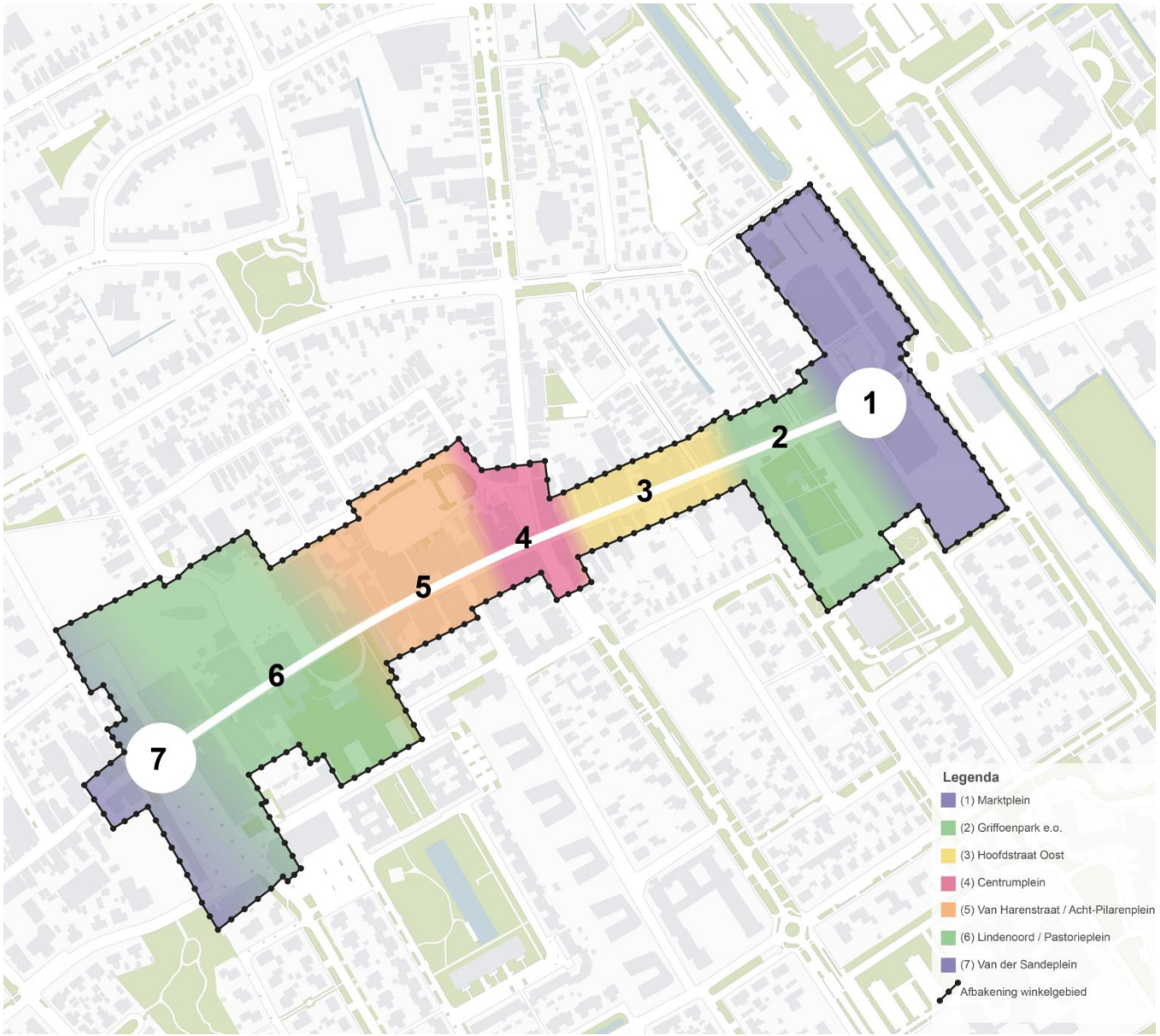


Figuur 3.8: Principekaart van de verkeerssituatie in het centrum

- De functies en/of het gebruik van een gebied past vaak niet bij de inrichting van de openbare ruimte. Zoals bijvoorbeeld de Hoofdstraat West welke functioneert als een winkelstraat, maar de uitstraling heeft van een traditionele straat waar de automobilist een prominente plek heeft.
- Verbindingen met de parkeerterreinen vanaf de Hoofdstraten zijn beperkt zichtbaar en worden niet benadrukt in het straatprofiel waardoor het parkeren 'voor de deur' wordt gestimuleerd. Hierdoor wordt er ondanks het ruime aanbod veel illegaal geparkeerd maar zijn er ook teveel (en op hoge snelheid) verkeersbewegingen door het centrum.
- Fietsen staan her en der door het centrum geparkeerd. Het brede straatprofiel en trottoir verminderen de kwaliteit van het verblijfsklimaat dusdanig dat het niet uitnodigt de fiets op een centrale plek te parkeren en te voet verder te gaan.

3.3 Deelgebieden

Om structuur aan te brengen in de analyse en inzicht te bieden in de huidige samenstelling van het centrum is gekozen het centrum in te delen in diverse deelgebieden. In deze fase zijn deze deelgebieden niet 'hard' en gebaseerd op ruimtelijke en functionele kenmerken. In de visie kunnen deze deelgebieden, indien gewenst, verder worden uitgewerkt. Het centrum van Wolvega is op basis van de analyse onder te verdelen in zeven deelgebieden (zie figuur 3.9). Aan de hand van deze deelgebieden wordt het centrum geanalyseerd op ruimtelijke structuren, uitstraling en bijzonderheden.



Figuur 3.9: Vlekkenkaart Wolvega-centrum

Marktplein (1)

- Vormt de oostelijke entree vanaf de A32, N351 en de spoorzone. Deze oostelijke kop van het centrum beschikt over een concentratie van supermarkten (Jumbo, Lidl, Poiesz) en is daarmee een belangrijk bronpunt.
- De laatste ontwikkeling aan het dorpslint met een grootschalig en enigszins stedelijk karakter met een omsloten pleintje, woontoren Marktstate en de rechte en moderne architectuur.
- Opmerkelijk is de ligging van de twee supermarkten die met de rug naar het entreegebied liggen. Mede hierdoor zijn de expeditiestraten georiënteerd op de Hoofdstraat Oost en wordt het plein aan de Markt enkel functioneel gebruikt.
- Het entreegebied omvat een ruim straatprofiel met parkeren (zowel haaks als langs), ruime voetpaden langs de plinten en een duidelijk herkenbare weg.
- Het hoofdprofiel heeft een eenduidig karakter met eenduidig kleurgebruik en consistent straatmeubilair en armaturen. De aansluitingen op het hoofdprofiel daarentegen zijn niet consistent, rommelig en niet eenduidig door gebruik van verschillende materialen.

Griffioenpark e.o. (2)

- Het Griffoenpark borduurt verder op de meer stedelijke uitstraling van de oostelijke entree, dan dat het aansluit op het echte dorpslint.
- In dit deelgebied bevindt zich onder andere een apotheek, bibliotheek, museum ‘Oudheidkamer Westellingwerf’ en zakelijke dienstverlening (makelaardij, financieel advies).
- Strakke, moderne architectuur met als hoogtepunt de toren van de gemeente omsluiten het strak ontworpen Griffoenpark.
- In het park staat wél een verwijzing naar het verleden met het museum de “Oudheidkamer Weststellingwerf” die vanaf bovenaf een prominente locatie heeft en de koppeling vormt tussen oud en nieuw. Op straatniveau wordt het zicht echter gedomineerd door het blik op de parkeerplaatsen rondom het park.
- Vanaf het Griffoenpark verandert de doorgaande route naar éénrichtingsverkeer, het hoofdprofiel[1] blijft intact en op één niveau.

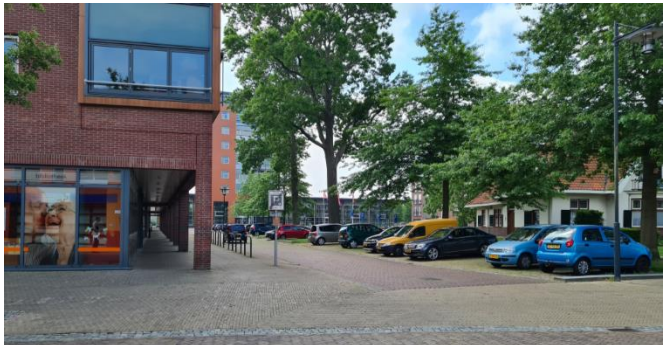
[1] Het basis principe van de inrichting van de openbare ruimte dat bepaald waar het voetpad, rijbaan, parkeren, groen en overige functies zijn gesitueerd.

Hoofdstraat Oost (3)

- De maat en schaal van het entreegebied en het Griffoenpark verdwijnt abrupt en maakt plaats voor de kleinschaligheid van een dorpsstraat. Hier bevinden zich diverse winkels met onder andere local hero Modehuis Boersma en Pets Place (kracht van een sterke commerciële functie bij de entree van het centrum).
- Pandsgewijze opbouw van het lint, differentiatie in de architectuur, kleine voorzieningen en een smal straatprofiel dragen bij aan de kleinschaligheid.
- Het samenhangend geheel wordt gevormd door de rustige uitstraling van de openbare ruimte met een helder profiel.
- De eenrichtingsstraat en beperkte parkeervoorzieningen dragen bij aan het karakter en houden de voorzieningen bereikbaar.
- Gevel en bordreclame uitingen zorgen wel voor een rommelig beeld.
- De bijzondere architectuur komt soms niet goed tot uiting vanwege de diverse en rommelige reclame-uitingen. Dit kan juist bijdragen aan de beleving van deze plek.
- De functionele relatie tussen deelgebied 1 en 3 is beperkt, door de onderbreking van deelgebied 2.



Figuur 3.5: Entreegebied vanaf de rotonde



Figuur 3. 6: Zicht op (blik) gemeentehuis en het museum in het park



Figuur 3.7: Overgangszone naar kleinschaligheid

Centrumplein (4)

- In dit deelgebied is een concentratie van het horeca-aanbod in het centrum te vinden. Een van de meest karakteristieke panden in het centrum ligt in dit deelgebied: het oude raadhuis aan de Heerenveenseweg.
- Samenkomst van twee historische wegenstructuren waaraan het oude gemeentehuis/raadhuis is gevestigd.
- Een deel van de Heerenveenseweg is het voorterrein van het oude gemeentehuis geworden en omgevormd tot plein waaraan de horeca is geconcentreerd.
- De Steenwijkerweg zorgt voor de afwikkeling van de eenrichtingsstraten vanaf de Hoofdstraat Oost en de Van Harenstraat richting de Oranje Nassaulaan.
- Het hoofdprofiel is doorgetrokken met de rijbaan, voetpaden en her en der een boom met bijpassende straatmeubilair en armaturen.
- Het plein differentieert zich van het hoofdprofiel met een natuurstenen kleed en lage paaltjes welke een verkeerswerende functie hebben.
- De inrichting van de Steenwijkerweg is als één geheel ingericht van gevel tot gevel.
- In de Steenwijkerweg is mede door de beperkte interactie met de openbare ruimte, een vreemde aansluiting ontstaan. Een groot contrast met de overzijde, het centrumplein.

Van Harenstraat / Acht-Pilarenplein (5)

- De Van Harenstraat is qua maat en schaal niet zozeer anders dan deelgebied 3, echter oogt de bebouwing robuuster en de openbare ruimte rommeliger.
- De panden zijn grootschaliger, dit betekent langere gevels en minder verspringingen. Maar ook verschil in aanbod, grotere winkels met meer geslote gevels en minder karakteristieke gevels geven een totaal ander beeld. In het gebied bevinden zich een aantal belangrijke trekkers waaronder Hema, Scapino en Trekpleister.
- Aan de hand van het aanbod, uitstraling en verbod op autoverkeer (behalve tussen 06:00 en 13:00 op maandag tot en met zaterdag) is dit het deelgebied met de hoogste concentratie van winkels.
- In de openbare ruimte mist op zijn minst één cruciaal element; groen. Er zijn geen bomen die de rommelige uitstraling en langgerektheid van de straat verbloemen en het geheel minder versteend maakt.
- Ook dit deel is ingericht voor eenrichtingsverkeer maar enkel toegankelijk tussen 06:00 en 13:00 op maandag tot en met zaterdag. Buiten deze tijden is het verkeersluw en heeft de uitstraling van een winkelstraat.
- Het hoofdprofiel is qua kleurgebruik doorgezet, echter is duidelijk te zien dat het materiaal hier al veel langer ligt. Herstelde delen in de bestrating van de openbare ruimte zijn met ander materiaal opgevuld en de toegangen naar achterpaden zijn geaccentueerd door een ander kleur materiaal.
- Het pand van de fietsenspeciaalzaak ligt ten aanzien van de overige rooilijnen een stuk naar achteren waardoor een grotere ruimte ontstaat. Ondanks twee bomen en een pinautomaat is het geen onderdeel van de winkelstraat door een laag muurtje en de stalling van de fietsen van de rijwielzaak.
- Langs de fietsenspeciaalzaak ligt een opvallend gekleurd pad die de verbinding vormt met het parkeerterrein op het Acht-Pilarenplein. Er zijn dan ook geen parkeergelegenheden in het deel van de Van Harenstraat.
- Het Acht-Pilarenplein is veelal omsloten door achterkanten en functioneel ingericht ten behoeve van parkeren. Door zijn maat, schaal en inrichting vindt hier de weekmarkt plaats en biedt het ruimte voor de wat grotere evenementen.



Figuur 3.8: Centrumplein



Figuur 3.9: Van Harenstraat



Figuur 3.10: Acht-Pilarenplein

Lindenoord / Pastorieplein (6)

- Het vervolg van de Van Harenstraat wordt getypeerd door de aanwezigheid van Huize Lindenoord en de verbinding met de Kerk op de Hoogte en het voorliggende Pastorieplein. Er is hier een concentratie van zakelijke dienstverlening en kantoren (werken) te vinden met o.a. advocaten, notaris, kantoor.
- Huize Lindenoord heeft een groene voorruimte met bomen en een ronde oprijlaan. Het terrein is echter niet toegankelijk. Toen de Oude Drafbaan Lindenoord nog achter het landhuis was gelegen, was dit dé ontmoetingsplek van Wolvega.
- Samen met de doorsteek naar de Pastorieplein is het een interruptie van de winkelstraat. De bebouwing die aan de winkelstraat is gesitueerd, is volgens de historische kaarten al een tijdje aanwezig, maar heeft totaal geen karakteristieke waarden die past bij het landhuis of de kerk.
- Het Pastorieplein heeft, net als de meeste deelgebieden, een heel eigen uitstraling. De openbare ruimte is ingericht als parkeerplein en gericht op het pand van de Rabobank. Dit terwijl het gelegen is aan de voet van een kerk uit 1646. Dit is een gemiste kans.
- De verbinding van de winkelstraat met het Pastorieplein maakt door de materialisering van de openbare ruimte (voornamelijk rijbaan) tevens een nadrukkelijkere verbinding dan andere aansluitingen.
- Het vastgoed tussen de Van Harenstraat en het Pastorieplein staat in schil contrast met de kwaliteiten van dit deelgebied en ander vastgoed in het centrum. Ook de functies sluiten onvoldoende aan op de kwaliteit van dit gebied (kantoor en avondhoreca).
- Ondanks de ruimtelijke en functionele eigenheid van dit gebied is toch sprake van een logische doorloop met de omliggende deelgebieden.

Van der Sandeplein (7)

- De uitstraling van de winkelstraat stopt abrupt door een lange eenduidige (blinde) gevel van de Albert Heijn. De entree is gericht op (weer) een plein: het Van der Sandeplein en vormt de westelijke entree van het winkelgebied.
- Evenals de Oostelijke entree bevinden zich ook hier (grote) supermarkten met een eigen oriëntatie. Het verschil is hier echter wel dat er toch een mix aan voorzieningen aanwezig is rondom het plein dat fungeert als parkeerterrein. De Albert Heijn heeft ook nog een parkeerterrein aan de Pieterslaan waardoor het gebied weer verder uiteenloopt. Daarnaast liggen enkele foodspeciaalzaken en Action in het deelgebied. Action zit bijna als enige winkel niet aan het lint, maar aan de Sportlaan achter het lint.
- Buiten de mix van voorzieningen ligt er geen karakteristieke en/of bijzondere bebouwing aan het plein. Vroeger was deze bebouwing er wel, maar deze is in de loop der jaren gesloopt.
- Bijzonder is wel de wijze waarop de verbinding tussen de Hoofdstraat West, Van Harenstraat en het Van der Sandeplein is vormgegeven. Een kink in het hoofdprofiel en een rotonde zorgen voor een aparte aansluiting tussen de verschillende ruimtes.
- Een aantal voorzieningen op het einde van de Hoofdstraat West fungeert als begin en eind van het winkelgebied. Met een zeer karakteristiek voormalig woonhuis uit ca. 1880 als prachtige binnenkomst.
- Overigens laat het vervolg van de Hoofdstraat West her en der nog delen zien van het oude dorpslint waaronder de net achter het lint gelegen molen Windlust uit 1846.



Figuur 3.11: Huize Lindenoord



Figuur 3.12: Pastorieplein



Figuur 3.13: Van der Sandeplein

Algemene conclusies ruimtelijke structuur

Vanuit de analyse per deelgebied vallen een aantal zaken op die betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de winkelstraat/gebied.

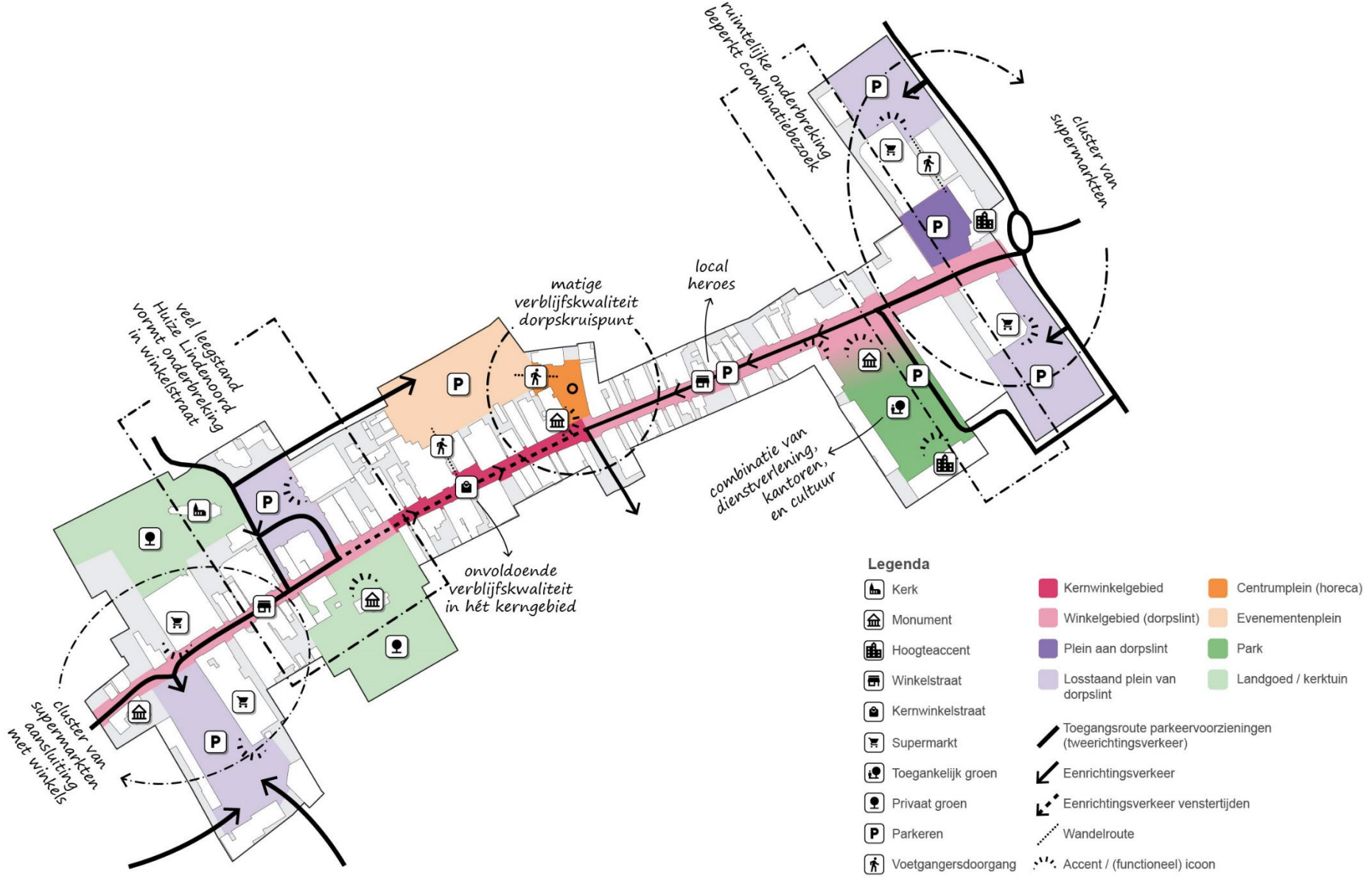
- Het winkelgebied vormt een lint met een aaneenschakeling van pleinen, parken en open groene ruimtes. Allen met een eigen gebruik en uitstraling.
- Het profiel van de openbare ruimte in het dorpslint is over het algemeen eenduidig van aard en vormt van oost naar west een verbindend element. De relatie met de pleinen, parken en open ruimtes ontbreekt echter.
- De bijzondere aanwezige architectuur komt soms niet goed tot uiting door de diverse en rommelige reclame-uitingen. Eveneens kunnen eenduidige reclame-uitingen in de openbare ruimte bijdragen aan een rustiger straatbeeld.
- Geen herkenbare entree van het winkelgebied en verschillende maatregelen zorgen voor een onduidelijke routing. Er is een diffuus verkeerssysteem aanwezig met eenrichtingswegen, venstertijden, onduidelijke begeleiding etc.
- De parkeervoorzieningen op de koppen zijn zichtbaar maar staan los van het centrum en zijn voornamelijk gericht op de supermarkten. De parkeervoorzieningen gericht op het centrum zijn juist verscholen.
- De overgang van tweerichtingsverkeer naar eenrichtingsverkeer is maar beperkt zichtbaar en er wordt dan ook vaak tegen het verkeer in gereden. De overgang naar “het kernwinkelgebied”, waar maar tussen bepaalde venstertijden verkeer is toegestaan, is totaal niet zichtbaar.
- De verbinding tussen het Van der Sandeplein en Pastorieplein via de Van Harenstraat heeft eenzelfde profiel als die van het (kern)winkelgebied maar is bestemd voor tweerichtingsverkeer wat bijdraagt aan het onduidelijke verkeerssysteem.

3.4 Heerenveen en Steenwijk

Onderzoek laat zien dat veel bezoekers uitwijken naar de winkelcentra van Heerenveen en Steenwijk. Een beknopte analyse haalt een aantal punten aan die hierop van invloed kunnen zijn in ruimtelijke zin. Overigens is in de coronatijd ook merkbaar dat consumenten het kleinere Wolvega verkiezen boven het grote/drukke Heerenveen. In Heerenveen wordt ook gewerkt aan een visie en aanpak voor het centrum. De ambitie is te komen tot een sfeervol en gastvrij centrum, waarin het aanbod past bij de regionale positie, en gericht op bezoekers die langer blijven en vaker komen.

De navolgende vergelijking is bedoeld ter context en betekent niet dat Wolvega zich moet aanpassen aan de situatie in Heerenveen en Steenwijk. In tegendeel, de eigenheid en onderscheidenheid van Wolvega biedt juist kansen voor de toekomst.

- Het eerste wat opvalt is dat de ruimtelijke opzet totaal anders is. Wolvega kan worden gedefinieerd als een (zeer langgerekte) winkelstraat. In Heerenveen en Steenwijk zijn het winkelgebieden met diverse straten.
- De winkelgebieden van Heerenveen en Steenwijk zijn over het algemeen niet toegankelijk voor autoverkeer en de winkelstraten leiden naar aangename, bijzondere verblijfsgebieden. Bijvoorbeeld een verblijfsgebied aan een gracht, plein gekoppeld aan een bijzonder gebouw etc.
- De winkelstraten zijn consistent vormgeven waarbij aanbod in de vorm van voorzieningen en de openbare ruimte met o.a. interessante zichtlijnen uitnodigen om het gebied verder te verkennen. Wolvega heeft daarentegen veel onderbrekingen en vormt geen consistent geheel.
- Gevoelsmatig zijn de centra van Heerenveen en Steenwijk compacter en is het logisch om je auto op een centrale plek te parkeren waar je door middel van een “rondje” weer terug komt. In Wolvega-centrum is het vanwege de ruimtelijk-functionele structuur minder logisch het gehele winkelgebied te bezoeken (er is geen ‘rondje’, de beloopbaarheid is beperkt vanwege langgerekte straat en afstand tot bronpunten).
- De nadruk van de inrichting van de openbare ruimte in Heerenveen en Steenwijk is gericht op verblijven, niet op vervoeren. In Wolvega-centrum heeft de auto nog een zeer sterke dominante positie, zeker in bepaalde deelgebieden. Hierdoor wordt het centrum minder als verblijfs- en ontmoetingsgebied benut.



Figuur 14: Analysekaart van het winkelgebied

4 Functionele analyse

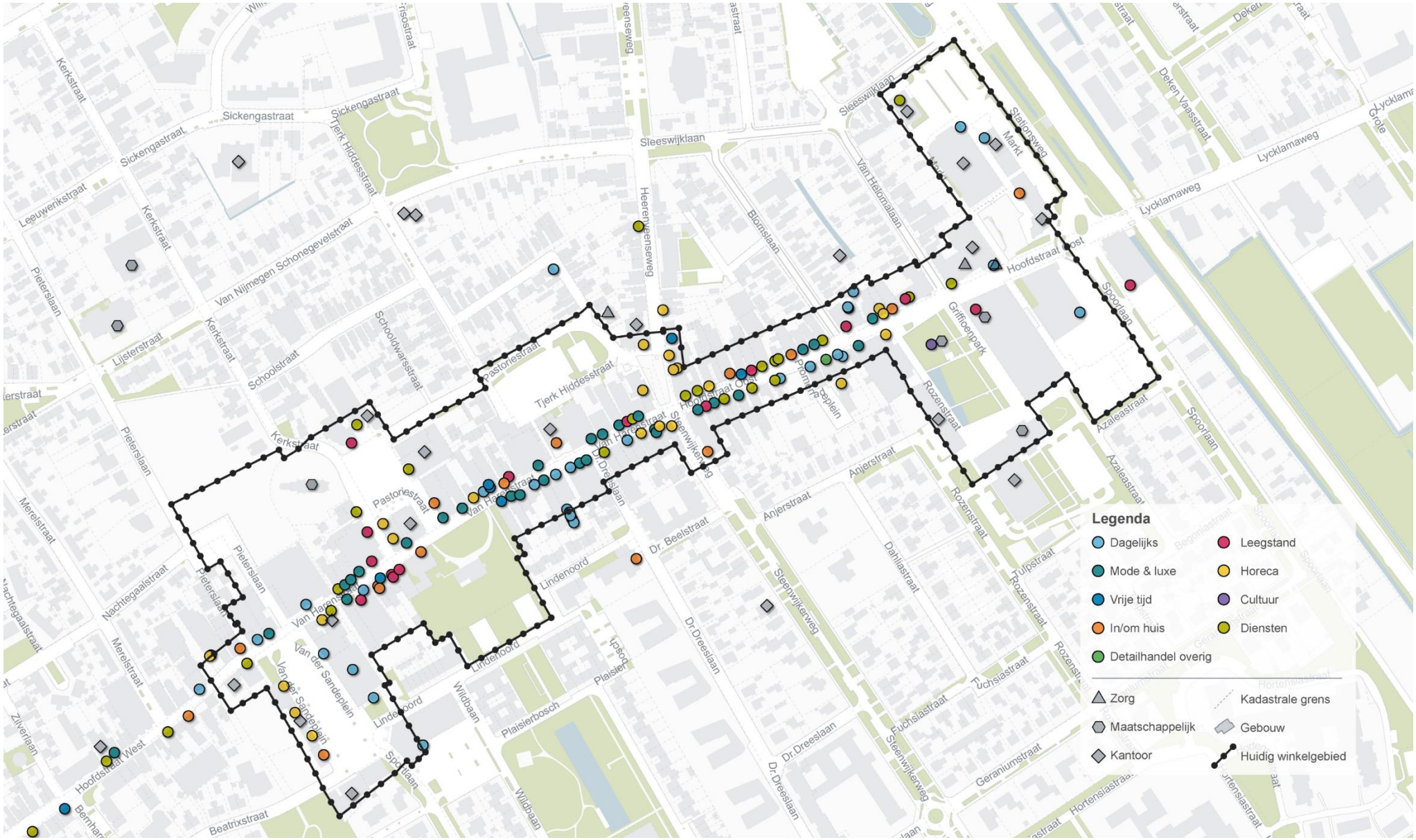
4.1 Functionele structuur

Algemeen

- In Wolvega-centrum is sprake van een '**haltermodel**', een klassiek voorbeeld uit de planologie. De westelijke 'halter' bestaat momenteel uit met name Albert Heijn, Aldi en Action. De oostelijke 'halter' bestaat vooral uit Poiesz, Lidl en Jumbo. Daartussen ligt een (zeer) langgerekt lint met winkels, diensten, horeca, etc.
- In figuur 20 zijn de momenteel aanwezige functies in Wolvega-centrum weergegeven. Hieruit blijkt dat het functionele profiel primair bestaat uit **detailhandel**, met een nadruk op **dagelijkse artikelen** ten behoeve van de boodschappen.
- Het aanbod is **versnipperd**, maar er zijn ook enkele clusters aan te wijzen zoals horeca (Centrumplein) en mode (Hoofdstraat Oost). In de Hoofdstraat West, ten westen van het Van der Sandeplein, zijn ook nog verschillende zaken te vinden terwijl dit gebied niet meer tot het centrum van Wolvega hoort.
- Het 'haltermodel' in Wolvega is enerzijds een kwaliteit, maar anderzijds een knelpunt. De kwaliteit is dat het grote bronpunten met sterke trekkers zijn (supermarkten met veel parkeercapaciteit). Het knelpunt is dat bezoekers slechts in beperkte mate combinatiebezoek afleggen. Dit blijkt ook uit het passantenonderzoek (Strabo 2020);
  - De 'koppen' worden sterk **doelgericht** (autonoom) bezocht. Dit geldt het sterkst voor de oostelijke kop (Jumbo, Lidl, Poiesz). Dit gebied trekt de meeste bezoekers aan, maar vanuit hier vindt het minste **combinatiebezoek** naar elders in het centrum plaats.
  - Vanaf het Van der Sandeplein en de Albert Heijn vindt wel meer combinatiebezoek (lopend) met andere voorzieningen in het centrum plaats.
  - Het westelijke deel van het centrum (Van Harenstraat) profiteert daardoor meer van het combinatiebezoek dan het oostelijke deel.

4.2 Verzorgingsfunctie

- Het verzorgingsgebied van Wolvega-centrum betreft primair de inwoners van de **gemeente Weststellingwerf** (Strabo 2020). Uit **Wolvega** komt echter het grootste deel van het aantal bezoekers (65%) en de omzet (50%). Het verschil tussen aantal bezoekers en omzet kan worden verklaard door het feit dat bezoekers van elders per bezoek over het algemeen meer besteden dan lokale inwoners.
- Wolvega-centrum heeft momenteel primair een functie als **boodschappencentrum**. 89% van de inwoners van Wolvega geeft aan primair de boodschappen te doen. Voor de inwoners elders uit de gemeente Weststellingwerf ligt dit opvallend genoeg nog hoger met 96% (Strabo 2020). Uit het passantenonderzoek (Strabo, 2020) blijkt dat Heerenveen en Steenwijk voor bewoners uit de gemeente Weststellingwerf de belangrijkste aankoopplaatsen zijn buiten de eigen gemeente.
- Uit het passanten- en bewonersonderzoek (Strabo 2020) blijkt dat het centrum vooral vanuit **gemak** en **efficiëntie** wordt bezocht. Dit hangt ook samen met het beperkte combinatiebezoek met het overige (winkel)aanbod en de dominante boodschappenfunctie.
- De **verblijfs- en ontmoetingsfunctie** van Wolvega-centrum is momenteel beperkt op basis van de onderzoeken (Strabo 2020). Dit blijkt onder andere uit het feit dat aspecten zoals sfeer/gezelligheid, horeca en evenementen door bezoekers relatief matig worden beoordeeld, de bezoekfrequentie relatief hoog is (boodschappen doen) en combinatie met horeca en andere functies beperkt is. Naar verwachting ligt ook de gemiddelde verblijfsduur van bezoekers relatief laag. Dit laatste is echter niet expliciet door Strabo onderzocht, maar is passend bij de functie.



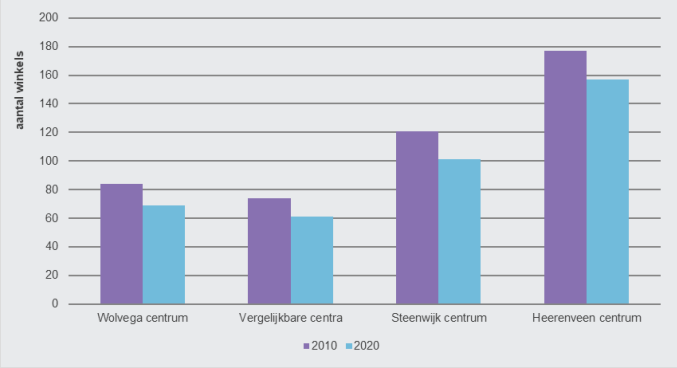
Figuur 15: Brancheringskaart Wolvega-centrum (bron: Locatus, BAG)

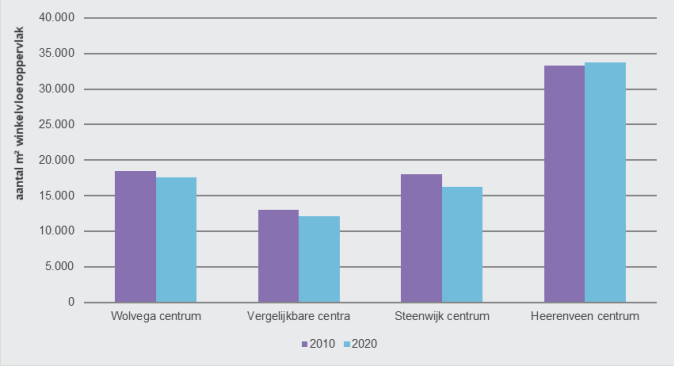
4.3 Detailhandel

Totaal

- Het huidige winkelaanbod in het centrum van Wolvega heeft een omvang van circa 17.600 m² wvo, verdeeld over bijna 70 winkels.
- Ten opzichte van centra in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal (10.000 tot 15.000 inwoners), heeft Wolvega-centrum relatief veel winkelaanbod (zie bijlage 2). Dit wordt verklaard door de regiofunctie van het centrum.

Figuur 16: Winkelaanbod Wolvega-centrum in perspectief





- Ten opzichte van de centra van Steenwijk en Heerenveen heeft Wolvega-centrum een relatief beperkt winkelaanbod. Steenwijk en Heerenveen zijn qua aanbod en omvang daarmee van een **ander orde van grootte** en dienen een groter verzorgingsgebied.
- Sinds 2010 is het winkelaanbod in Wolvega-centrum per saldo **afgenomen**, zowel in aantal winkels als in aantal m² wvo. Dit is in lijn met de ontwikkeling in Steenwijk en Heerenveen, waar het winkelaanbod ook is **afgenomen** (met name in aantal winkels).

Dagelijks aanbod

- Binnen het dagelijks winkelaanbod vormen de **supermarkten** de voornaamste basis. Het centrum van Wolvega beschikt over zes supermarkten: Albert Heijn (1.421 m² wvo), Aldi (711 m² wvo) en Budget Food (286 m² wvo) liggen in de westelijke halter van het centrum. Hier zijn ook meer foodspeciaalzaken gevestigd (o.a. bakkerij, kaaswinkel, slijterij). Jumbo (1.394 m² wvo), Poiesz (1.372 m² wvo) en Lidl (1.226 m² wvo) zijn gelegen in de oostelijke halter. Het supermarktaanbod is **bovengemiddeld** en bepaalt daarmee voor een belangrijk deel het bezoekmotief (boodschappen doen).
- Waar het overig dagelijks aanbod in vergelijkbare centra circa 1.250 m² wvo beslaat, is dit in Wolvega-centrum ca. 1.560 m² wvo. Dit betekent dat zowel het supermarktaanbod als overig dagelijks aanbod in Wolvega-centrum bovengemiddeld is. Het overige dagelijkse winkelaanbod is divers en bestaat uit versspeciaalaanbod (bakker, delicatessen, kaas, slager, slijter, vis, zoetwaren). In tegenstelling tot vergelijkbare centra is er geen groente/fruitzaak aanwezig. Overigens is er wel een grote groente- en fruitkraam en andere ambulante handel aanwezig op de markt. Daarnaast beschikt het centrum over drie drogisterijen: DA (177 m² wvo), Kruidvat (372 m² wvo) en Trekpleister (229 m² wvo).
- Het dagelijks aanbod in Wolvega-centrum is in omvang bijna twee keer zo groot als het dagelijks aanbod in vergelijkbare centra: ruim 8.000 m² wvo ten opzichte van 4.000 m² wvo. Het voornaamste verschil doet zich voor in de supermarktenbranche, maar ook het versspeciaalaanbod is ruim. Het dagelijks aanbod in omvang bestaat voor 80% uit supermarkten, in vergelijkbare centra is dit 70%. Waar vergelijkbare centra gemiddeld drie supermarkten van samen ca. 2.740 m² wvo hebben, beschikt Wolvega-centrum over zes supermarkten met een gezamenlijke omvang van ca. 6.410 m² wvo.
- Uit de relatieve verdeling van het aanbod komt de **boodschappenfunctie** van Wolvega-centrum sterk naar voren. In Wolvega-centrum wordt 37% van de omvang ingevuld door dagelijkse zaken (met name supermarkten) terwijl dit aandeel in Steenwijk centrum (20%) en Heerenveen centrum (16%) veel lager ligt.
- Het dagelijks aanbod is een nadrukkelijke kwaliteit van het centrum en de belangrijkste reden waarom consumenten het centrum bezoeken.

Niet-dagelijks aanbod

- Het niet-dagelijks aanbod in het centrum van Wolvega is **vrij uitgebreid en divers** ten opzichte van vergelijkbare centra. Meer dan de helft van het niet-dagelijks aanbod bestaat uit zaken in de branche mode en luxe, waaronder diverse kledingzaken, schoenenzaken en juweliers. Belangrijke subtrekkers zijn Hema en Action en formules als Scapino, TerStal en Zeeman. Wolvega kent ook meerdere belangrijke, lokale mode-aanbieders (**couleur locale**), zoals Modehuis Boersma, Van den Akker Jeans en Reykjavik.
- Het aandeel zelfstandigen in het niet-dagelijks aanbod ligt op 56% (in aantal zaken). Ten opzichte van vergelijkbare plaatsen (68%) is dit relatief laag, wat betekent dat Wolvega-centrum over **relatief veel formules** beschikt.

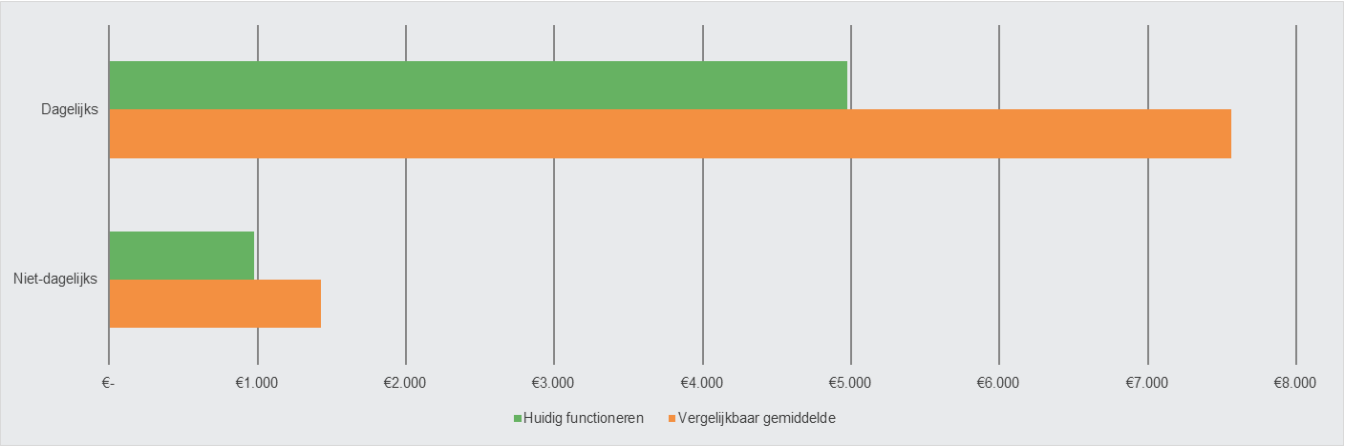
Echter, naar verwachting betreft het hier relatief veel **franchisers**. Ook het centrum van Steenwijk beschikt over een hoger aandeel zelfstandigen in de niet-dagelijkse detailhandel met 66% terwijl het centrum van Heerenveen juist over minder zelfstandigen beschikt met 49%. Het aantal formules biedt geen zekerheid voor de (nabije) toekomst. Zo overweegt Zeeman landelijk om tientallen winkels te sluiten en staan ook andere formules landelijk onder druk (o.a. Hema, Wibra, Bokker, MS Mode, Expresso). De kans op herinvulling door nieuwe landelijke formules is beperkt.

- Het aanbod in mode en luxe is in Wolvega-centrum ruimer vertegenwoordigd dan in vergelijkbare centra. Dit komt mede door de **relatief grote vestigingen van Hema en Action**. Deze warenhuizen vallen in de categorie mode en luxe. Daarnaast is het damesmode- en schoenenaanbod in Wolvega-centrum uitgebreider dan in vergelijkbare centra. Daarentegen is het **modeaanbod in Wolvega-centrum juist relatief beperkt** in vergelijking met de centra van Heerenveen en Steenwijk. Hier heeft mode en luxe het grootste ruimtebeslag met respectievelijk 38% en 34%. In Wolvega-centrum ligt dit aandeel een stuk lager op 29%. Dit hangt samen met de sterke boodschappenfunctie van Wolvega-centrum.
- Uit het passantenonderzoek voor Wolvega-centrum (Strabo, 2020) blijkt dat een **Blokker wordt gemist**. Deze is in 2017 vertrokken uit het centrum. In het centrum van Heerenveen en Steenwijk is deze formule wel aanwezig. Daarnaast is er behoefte aan een **ruimere keuze** in modezaken in Wolvega-centrum. Dit segment is sterk vertegenwoordigd in de centra van Steenwijk en Heerenveen. Zo beschikken beide centra over een Hunkemöller en Shoeby. Daar staat tegenover dat Wolvega-centrum beschikt over lingeriewinkel Poems (die recent is verhuisd naar een groter pand op de Hoofdstraat Oost waardoor het voormalige pand leeg staat). Daarnaast is in Heerenveen een H&M en C&A aanwezig. Deze grotere filialen zijn niet in Wolvega-centrum aanwezig, terwijl deze wel een belangrijke **aantrekkingskracht** hebben op de consument. Het centrum van Wolvega is waarschijnlijk echter te klein voor deze formules om rendabel een winkel te kunnen openen.
- Ook andere niet-dagelijkse branches worden gemist in Wolvega-centrum, waaronder een speelgoedwinkel en elektronicazaak, zo blijkt uit het onderzoek van Strabo (2020). Dit is opvallend aangezien het centrum wel beschikt over een EP en Expert. In de centra van Steenwijk en Heerenveen zijn speelgoedzaken wel aanwezig (Intertoys, Sfinx, Top 1 Toys).
- Daarnaast beschikt het centrum van Heerenveen over een uitgebreid aanbod in sportspeciaalzaken (o.a. Aktiesport, Intersport, Sport 2000), terwijl dit aanbod in Wolvega-centrum minder uitgebreid is. Wolvega-centrum beschikt wel over Witmus Sport en Scapino, al hoewel deze laatste zaak officieel niet tot sportzaken gerekend wordt, maar tot schoenenzaken.
- Het aanbod aan fietsspeciaalzaken in Wolvega-centrum is ruim in vergelijking met het aanbod in Heerenveen en Steenwijk, met name in omvang. Met twee grote zaken in het centrum van Wolvega is het aanbod ruim aanwezig.
- Het aanbod in/om het huis is in Wolvega-centrum redelijk gevarieerd met diverse bloemenzaken, dierenwinkels, doe-het-zelfzaken, bruin- en witgoedzaken en woninginrichting. Dit is relatief ruim, zowel in aantal winkels als in omvang, ten opzichte van vergelijkbare centra.
- De algehele diversiteit van het winkelaanbod is in Wolvega-centrum hoger dan Heerenveen en Steenwijk. Deze centra profileren zich meer op modisch aanbod.

Ontwikkelmogelijkheden en behoefte

Het detailhandelsaanbod in Wolvega-centrum is relatief **omvangrijk** in vergelijking met de benchmark. Met name het dagelijks aanbod is zowel kwantitatief als kwaliteit sterk, evenals het aanbod in mode en luxe. Alleen de categorie ‘overige

Figuur 17: Huidig economisch functioneren winkelaanbod Wolvega kern



detailhandel' is in het aanbod in Wolvega-centrum minder omvangrijk dan in vergelijkbare centra.

Dagelijks winkelaanbod

- Uit de berekening van het huidig economisch functioneren (zie bijlage 2) blijkt dat het dagelijks winkelaanbod in de kern Wolvega gemiddelde 35% **onder het landelijk gemiddelde** functioneert en onder druk staat (figuur 22). Deze conclusie is ook logisch aangezien het supermarktaanbod ten opzichte van het beperkte draagvlak (Wolvega) relatief omvangrijk is. Dit betekent een hoge **concurrentiedruk** tussen de supermarkten onderling. Voor de toekomstige situatie (2030) is de verwachting dat het functioneren van het dagelijks aanbod niet wezenlijk zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat ook in de toekomst geen uitbreidingsruimte te berekenen is voor de dagelijkse sector in de kern Wolvega.
- Aangezien het dagelijks aanbod zich uitsluitend in het centrum van Wolvega bevindt, zijn deze conclusies één op één te vertalen voor het centrumgebied: het dagelijks aanbod is ruim, staat onder druk en er is geen sprake van theoretische uitbreidingsruimte zowel in de huidige situatie als in de toekomst (2030).

Niet-dagelijks winkelaanbod

- Ook het niet-dagelijks winkelaanbod in de kern Wolvega functioneert onder het landelijk (gewogen) gemiddelde met ca. 35% (zie bijlage 2 voor de berekening). Hierbij is reeds rekening gehouden met het feit dat het omvangrijke woonaanbod van Home Center gemiddeld op een lager niveau kan functioneren. Het niet-dagelijks winkelaanbod staat **onder druk** en er is geen uitbreidingsruimte. Ook in de toekomstige situatie is de verwachting dat er geen uitbreidingsruimte ontstaat. De verwachting is dat de bestedingen in de sector afnemen, en daarmee ook de toekomstige vloerproductiviteit.

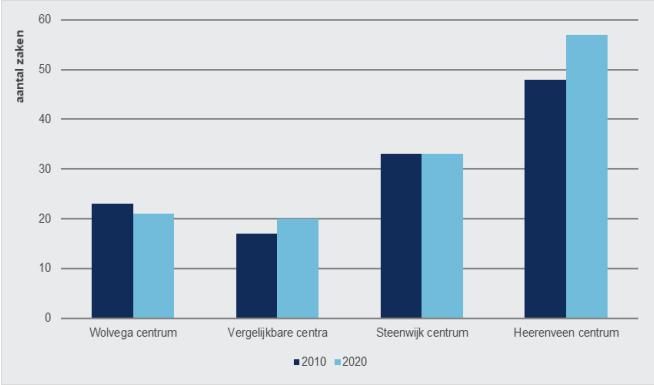
Het ontbreken van distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse en niet-dagelijks sector wil echter niet zeggen dat uitbreiding van bestaand aanbod niet mogelijk is. Soms kan uitbreiding van het aanbod (in meters) te verantwoorden zijn om kwalitatieve redenen, bijvoorbeeld modernisering, structuurversterking, etc.

4.4 Horeca

Analyse

- Het centrum van Wolvega telt 21 horecavoorzieningen met een totale omvang van 1.468 m² wvo. In vergelijkbare kernen zijn gemiddeld 20 zaken met een omvang van 1.845 m² wvo aanwezig. Daarmee is het aanbod in Wolvega-centrum relatief **ruim naar aantal zaken**, maar beperkt in omvang.
- Sinds 2010 is het horeca-aanbod in Wolvega-centrum per saldo **iets afgenomen**. Dit is opvallend aangezien er in vergelijkbare centra juist een lichte toename van het aantal zaken was. In dezelfde periode is het horeca-aanbod in Steenwijk centrum ook gelijk gebleven, terwijl het aanbod in Heerenveen centrum sterk is toegenomen.
- Wolvega-centrum telt 9 (café-)restaurants, 6 fastservice zaken (fastfood, snackbar/cafetaria, grillroom, lunchroom), 5 cafés en 1 coffeeshop. Daarnaast is recent een Domino's Pizza geopend in Wolvega-centrum (Van Harenstraat). Qua type horeca is het aanbod vergelijkbaar met het aanbod in vergelijkbare kernen met de nadruk op **(café-)restaurants en fastservice**. Bijzonder is de vestiging van toprestaurant Smink, dat zich bezighoudt met culinaire-3D foodprinting.
- Het horeca-aanbod ligt verspreid door het centrum met een **concentratie** rond het centrumplein. In het oude raadhuis aan dit plein wordt momenteel een nieuwe horecazaak gerealiseerd (restaurant, grandcafé, wijnbar en een B&B). Ook aan het Van der Sandeplein is een klein horecacluster (laag-segment waaronder een café, Chineesrestaurant, pizzeria/grillroom).
- Uit een vergelijking van het horeca-aanbod in Wolvega, Steenwijk en Heerenveen blijkt dat de relatieve verdeling van het horeca-aanbod nagenoeg overeenkomt. In de drie centra zijn restaurants, café-restaurants, fastfood en cafés het sterkst vertegenwoordigd in het horeca-aanbod. Toch missen bezoekers in Wolvega een goed restaurant, gezellige lunchroom, grand café, leuke terrasjes, etc. Met als gevolg dat zij hiervoor uitwijken naar o.a. Heerenveen en Steenwijk en hotel Van der Valk buiten het centrum. Kortom, het type horeca dat de toon zet voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat.
- De centra van Steenwijk en Heerenveen beschikken over **meer kwaliteit** in het horeca-aanbod, meer sfeer en gezelligheid.

Figuur 18: Horeca-aanbod Wolvega-centrum in perspectief



Ontwikkelmogelijkheden en behoefte

- Uit de omzetclaimbenadering voor de gemeente Weststellingwerf (bijlage 3) blijkt dat het horeca-aanbod in de gemeente goed functioneert. Bovendien is er in theorie sprake van **enige marktruimte** in de fastfood- en restaurantsector. De algehele verwachting is wel dat de komende jaren een economische recessie zal optreden, mede veroorzaakt door het coronavirus. De opvallende horecagroei van de afgelopen jaren kan hierdoor aanmerkelijk afvlakken en de eerste jaren wellicht zelfs negatief uitvallen. De verwachting is dat op termijn (na de coronacrisis) de bestedingen weer zullen stijgen, wat kansen biedt voor bestaande en nieuwe horeca.
- Aanbod in de fastfood- en restaurantsector is in de huidige situatie echter ook al ruim vertegenwoordigd in Wolvega-centrum, wat leidt tot een vrij **eenzijdig** horeca-aanbod. Hoewel het horeca-aanbod qua omvang past bij een kern als Wolvega, is er behoefte aan kwalitatieve versterking van het horeca-aanbod. Hierbij kan gedacht worden aan: lunchroom, grand café, e.d.

4.5 Overige publieksgerichte voorzieningen en werken

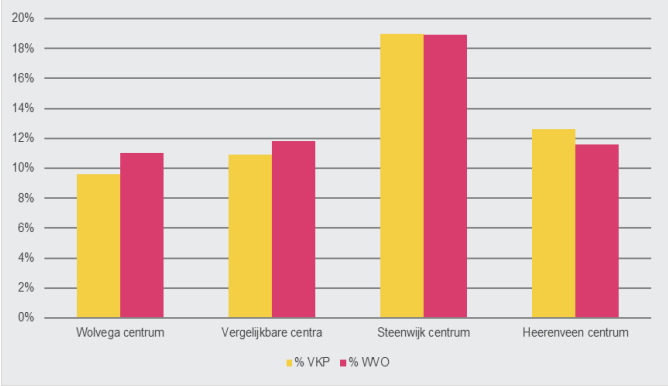
- In het centrum zijn 20 dienstverlenende functies gevestigd. Het **aanbod in diensten is relatief ruim** ten opzichte van vergelijkbare centra, met name het aanbod in **ambachten**. Ook hier speelt de regiofunctie van Wolvega-centrum een rol. Waar in de centra van Steenwijk en Heerenveen horeca een groter aandeel inneemt dan dienstverlening, is dit in Wolvega-centrum juist andersom. In Wolvega-centrum zijn ambachtelijke dienstverleners aanwezig, waaronder kappers, schoenreparatie, een schoonheidssalon, kledingreparatie, dierentrimsalon en drukwerk/copyshop. De andere dienstverleners betreffen voorzieningen zoals een bank, makelaarkantoren, financieel advies, etc.
- De grotere omvang van de kernen Steenwijk en Heerenveen maakt dat zij tevens beschikken over een bioscoop en theater. In Wolvega zijn deze voorzieningen niet aanwezig. Wel is in Wolvega **Muziekschool** Muziekzolder Wolvega (Heerenveenseweg).
- Aan de oostzijde van het centrum (rond en nabij Markt/Griffioenpark) zit een **cluster** van dienstverlening en kantoren (particulier, zakelijk en medisch centrum, gemeentehuis) in combinatie met **cultuur** (bibliotheek en museum Oudheidkamer Weststellingwerf).
- Aan de westzijde kan niet zozeer gesproken worden van een cluster. Op het Van der Sandeplein zitten een paar dienstverleners. Net buiten het centrum (Hoofdstraat West) zijn een apotheek met huisartsenpraktijk en hoorwinkel/audicien gevestigd.
- Rond het Pastorieplein zit een concentratie van **zakelijke dienstverlening en kantoren** (bank, financiële dienstverlening, notaris, advocaten, stichting Comprix in Huize Lindenoord).
- Voor zover bekend zijn er geen flexwerkplekken in Wolvega-centrum.
- Op woensdagochtend (8-12 uur) is er een warenmarkt met zo'n 19 kramen op het Acht-Pilarenplein in het centrum van Wolvega. Daarnaast zijn er gedurende de week standplaatsen bezet met diverse kramen (groente, vis, loempia). Een aandachtspunt is ook spreiding door de week. Hoewel er een centrale weekmarkt is, staan er los hiervan her en der kramen door het centrum.

4.6 Leegstand

Leegstand in perspectief

- In Wolvega-centrum staan, op basis van data van Locatus[1], 14 panden leeg met een gezamenlijke omvang van 2.763 m² wvo. De leegstand is verspreid door het centrum, met **enige concentratie aan de Van Harenstraat**, ter hoogte van de Van Baerdtstraat.
- Uitgedrukt in het leegstandspercentage betekent dit een winkelleegstand in het centrum van 9,6% van het aantal verkooppunten en 11,0% van het winkelvloeroppervlak. Dit ligt ruim boven het Nederlands gemiddelde. Echter, in vergelijking met het gemiddelde in centra met een vergelijkbaar inwonertal (10.000 tot 15.000 inwoners), centrum Steenwijk en centrum Heerenveen is de leegstand in Wolvega-centrum **relatief beperkt** zowel in aantal verkooppunten als in omvang. In vergelijking met deze centra valt de leegstand in Wolvega dus relatief mee.

Figuur 19: Leegstand Wolvega-centrum in perspectief



[1] Peildatum juli 2020.

Locatus Retail Risk Index (RRI)

Op basis van de Locatus Retail Risk Index (RRI) kan met behulp van smart data inzicht worden gegeven in het risico op het verdwijnen van bestaand aanbod. Dit zegt echter niks over de kans op leegstand. Gemiddeld ligt de RRI in Wolvega-centrum voor alle functies op 98. Dit betekent het profiel 'risico'. Verklaringen zijn:

- Het feit dat er op basis van historische aanbod- en leegstanddata blijkt dat herinvulling van vrijkomend vastgoed lastig is, waardoor langdurige en structurele leegstand op de loer ligt (RRI Straat: gemiddelde score 103).
- Er relatief veel leegstand is (ten opzichte van het landelijk gemiddelde) en er veel mutaties hebben plaatsgevonden de afgelopen jaren (RRI pand: score 100).

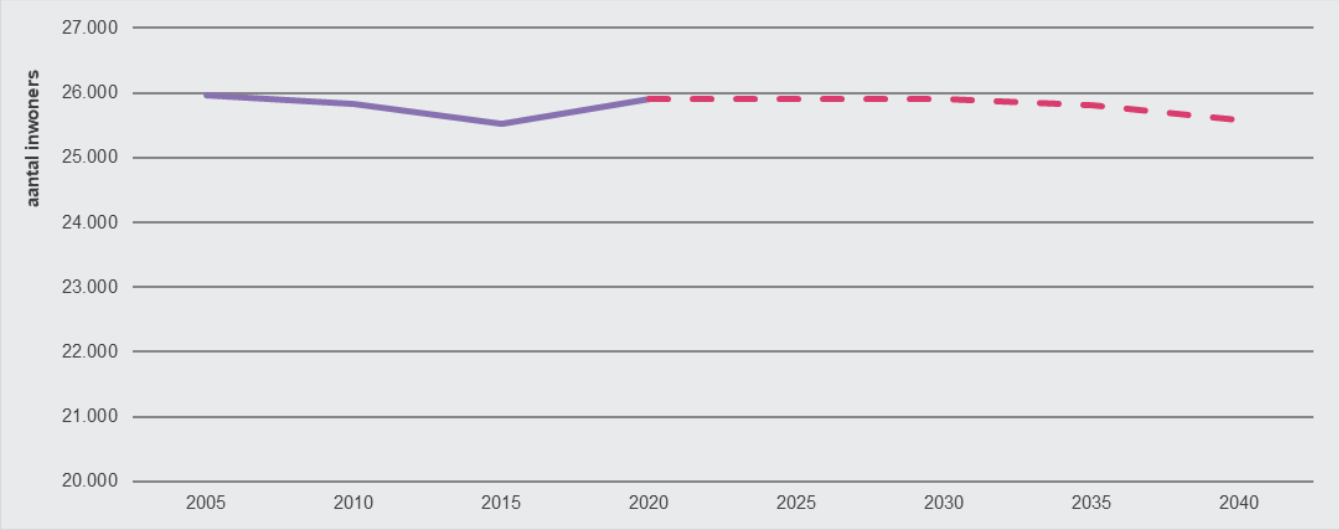
In de periode 2010-2017 lag de RRI in Wolvega-centrum boven de 110 (tot maximaal 115 in 2014). Dit betekent het profiel 'hoog risico'. Het risico op het verdwijnen van aanbod is recent dus iets afgenomen, maar nog altijd valt Wolvega-centrum in de **risicozone**. *NB: het effect van de coronacrisis is in deze analyse niet meegenomen.*

5 Draagvlak en doelgroepen

5.1 Bevolkingssamenstelling

- Sinds 2010 is het aantal inwoners in de gemeente Weststellingwerf nagenoeg stabiel gebleven (+0,3%) van 25.829 inwoners in 2010 naar 25.914 inwoners in januari 2020.[2] Wolvega is de grootste kern binnen de gemeente en telt ca. 12.950 inwoners. De beperkte groei zat vooral in de kern Wolvega.
- Reden voor de gemeentelijke inwonersgroei is een positief migratiesaldo. Er verhuizen met name mensen naar de gemeente Weststellingwerf vanuit de gemeenten Heerenveen en Steenwijkerland, gevolgd door Leeuwarden, Ooststellingwerf en Westerveld. Er is geen sprake van een natuurlijke aanwas: het sterftecijfer is hoger dan het geboortecijfer.
- Het aantal huishoudens in de gemeente is sinds 2010 gegroeid met 3,2% (ca. 350 huishoudens). In de periode 2010-2020 is het aantal eenpersoonshuishoudens gegroeid (+440) evenals het aantal huishoudens zonder kinderen (+50). Het aantal huishoudens met kinderen daarentegen is afgenomen (-140). In de kern Wolvega wordt de grootste groep gevormd door huishoudens zonder kinderen (35%), gevolgd door huishoudens met kinderen (33%) en eenpersoonshuishoudens (32%). Deze verdeling komt overeen met het gemiddelde in de gemeente.
- De grootste leeftijdsgroep in de gemeente bestaat uit 45-65 jarigen. De afgelopen jaren is het aantal kinderen (jonger dan 15 jaar) in de gemeente in absolute zin afgenomen terwijl het aantal 65-plussers sterk is toegenomen. Dit is een indicatie dat de gemeente te maken heeft met vergrijzing en ontgroening. Momenteel is circa 24% van de bevolking in de gemeente 65 jaar of ouder. In de kern Wolvega ligt dit aandeel op 23%.
- De Friese bevolkingsprognose 2020 verwacht dat het aantal inwoners in de provincie Friesland de komende twintig jaar zal afnemen met circa 20.000 inwoners. De prognose laat zien dat er, ondanks de afname van het totaal aantal inwoners, een forse toename van het aantal ouderen wordt verwacht. Het aantal 65-plussers zal met zo'n 35% toenemen. Binnen deze groep zal het aantal 85-plussers zich meer dan verdubbelen. Dit vraagt om een andere kijk op het voorzieningenniveau en de inrichting van de openbare ruimte. Het aantal huishoudens groeit iets langer door dan het aantal inwoners (met name het aantal eenpersoonshuishoudens), maar zal na 2035 ook afnemen.
- Voor de gemeente Weststellingwerf is de verwachting dat het aantal inwoners tot 2030 licht afneemt met circa 0,1% (figuur 26). In vergelijking met andere gemeenten in de provincie Friesland is de afname relatief beperkt. Vanaf 2035 zet de afname van het aantal inwoners pas echt door in de gemeente: in de periode 2030-2040 neemt het aantal inwoners af met 1,2%.
- Op kernniveau zijn geen prognosegegevens beschikbaar, maar gezien de centrumpositie van Wolvega en het woningbouwplan Lindewijk is het aannemelijk dat het aantal inwoners zeker niet zal afnemen. Ten opzichte van voorgaande jaren neemt het aantal inwoners in Wolvega zelfs toe terwijl de bevolking in de meeste andere kernen van de gemeente afneemt.

Figuur 20: Bevolkingsontwikkeling en -prognose Weststellingwerf



[2] CBS Regionale kerncijfers Nederland (2020).

5.2 Bezoekers en doelgroep

- Uit onderzoek van Strabo (2020) blijkt dat 64% van de bezoekers van Wolvega-centrum uit de kern Wolvega komt, 86% van de bezoekers komt uit de gemeente Weststellingwerf. Het centrum trekt veel oudere bezoekers en weinig jongeren. Bovendien betreft het relatief veel **alleengaande bezoekers**.
- Het belangrijkste bezoekmotief voor bezoekers is het doen van de **boodschappen**. Zij kiezen voor Wolvega-centrum vanwege de nabijheid en de bereikbaarheid/parkeermogelijkheden. De supermarkten zijn de grootste trekkers.
- DISCvision (2020) heeft onderzoek gedaan naar de leefstijlen van de bezoekers van het centrumgebied van Wolvega. Hieruit blijkt dat de primaire klantgroep van het centrum bestaat uit de **doelgroepen Geel, Lime en Groen**. Deze doelgroepen kunnen we beschrijven als ontspannen mensen met een doorgaans vrij rustig, nuchter, spontaan en vriendelijk karakter. Hun houding kan omschreven worden als relaxed en eigentijds. Zij zijn meer budget/prijs georiënteerd dan status of merk georiënteerd.
- Uit het Koopstromenonderzoek Friesland (2017) blijkt dat de waardering van bezoekers voor het centrumgebied van Wolvega vrij redelijk is. De hoogste waarderingen worden gegeven voor de **parkeermogelijkheden** voor de auto en stallingsmogelijkheden van de fiets. De laagste beoordelingen worden gegeven voor de **gezelligheid en sfeer** van het centrum en voor de inrichting ervan. Ook dit is een indicatie van het feit dat het verblijfsklimaat momenteel niet op orde is.

5.3 Woningaanbod en -vraag

Samenstelling woningaanbod

Wolvega telt ca. 6.000 woningen waarvan ca. 332 woningen in de CBS-buurt Wolvega-Centrum. Waar het merendeel van de woningen in Wolvega uit eengezinswoningen bestaat (82%) is dit aandeel in Wolvega-Centrum veel lager met 17% en zijn er juist relatief veel **appartementen** (wonen boven winkels). Bovendien is het aandeel **huurwoningen** in het centrum (60%) hoger dan gemiddeld in Wolvega (45%). Het merendeel van de huurwoningen in het centrum is in bezit van **overige verhuurders** (33%).[3] In het winkelgebied (oostelijke tot westelijke kop) zijn nauwelijks woningen op begane grond, al hangt de omvorming tot woningen wel 'boven de markt'.

Woningvraag en behoefte

In de 'Woonvisie gemeente Westellingwerf 2017' stelt de gemeente dat er nog maar weinig nieuwbouw wordt toegevoegd (m.u.v. Lindewijk) vanwege een geringe woningbehoefte. De uitzondering (Lindewijk) omvat ca. 50 woningen per jaar. Voor het grootste deel zijn inwoners aangewezen op de bestaande voorraad. Hierbij geldt:

- Het toevoegen van nieuwbouw vindt primair plaats in Wolvega, vanwege de verwachte bevolkingsontwikkeling.
- Tussen 2016-2026 is de woningbehoefte gemiddeld zo'n 34 woningen per jaar. Na 2026 wordt verwacht dat de woningbehoefte krimpt. De beschikbare bouwlocaties in de gemeente zijn al meer dan voldoende om de extra woningbehoefte qua aantallen te kunnen realiseren.
- De voorkeur wordt gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bestaande kernen boven uitleglocaties. Bij nieuwbouw wordt als eerste ingezet op het transformeren (herbestemmen of vervangen) van gebouwen die hun functie hebben verloren en voor herstructurering (sloop/nieuwbouw) van bestaande woningen.
- Bij de programmering van nieuwbouw is het belangrijk om woningen toe te voegen die **toekomstbestendig** zijn, qua woonkwaliteit, duurzaamheid, levensloopbestendig. Daarbij kan het gaan om woningen (appartementen) voor groeiende doelgroepen zoals voor **kleine huishoudens**.
- Ook het toevoegen van sociale huurwoningen biedt kansen aangezien de druk op **sociale huurwoningen** in Wolvega groot is.

Woningbouwplannen

- Aan de Oostflank van Wolvega ligt de uitbreidingswijk Lindewijk. Het totale plan Lindewijk is opgedeeld in twee woningbouwgebieden van in totaal 750 woningen. Deelgebied 1 voorziet in de realisatie van ruim 500 woningen en appartementen. Slechts een klein deel van de kavels is nog niet verkocht. De planvoorbereiding voor deelgebied 2 moet vanaf 2021 leiden tot de realisatie van nog eens ruim 200 woningen.
- Voor het gebied in het noordoosten van Wolvega worden kansen gezien voor het ontwikkelen van kleinschalig wonen en werken (zie overzichtskaart Wolvega in Omgevingsvisie Weststellingwerf 2019). In dit gebied ligt de nieuwbouwwijk De Tuinen. Alle bouwkavels in het plangebied zijn vergeven.
- Er zijn ideeën voor woningbouw (op verdieping) op ontwikkelplot/braakliggend terrein bij Promenadeplein/Hoofdstraat Oost (Wolvega-centrum).

[3] CBS 2020, Regionale kerncijfers.

6 Trends en ontwikkelingen, beleid en plannen

In dit hoofdstuk zijn de kaders weergegeven voor dit onderzoek en in een later stadium op basis van dit onderzoek op te stellen centrumvisie. De ‘kaders’ zijn factoren waar niet van afgeweken kan worden, waar geen invloed op kan worden uitgeoefend of waar tenminste rekening mee gehouden dient te worden in deze rapportage en de centrumvisie voor Wolvega. Dit uit zich in trends en ontwikkelingen, vigerend beleid, plannen en initiatieven.

6.1 Trends en ontwikkelingen

Een overzicht van de belangrijkste trends en ontwikkelingen is opgenomen in de bijlage. In deze paragraaf worden de trends en ontwikkelingen naar Wolvega-centrum vertaald.

Betekenis voor Wolvega-centrum

- Wolvega-centrum beschikt over een ruim dagelijks aanbod. Naar verwachting zal dit aanbod ook in de toekomst goed kunnen blijven functioneren, indien voldaan wordt aan enkele basisvoorwaarden: voldoende keuzemogelijkheden, bewegingsruimte, uitstraling, goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, etc. Kortom, efficiënt en gemakkelijk boodschappen doen.
- Het niet-dagelijks aanbod staat in de huidige situatie al onder druk en zal naar verwachting nog verder afnemen, met leegstand tot gevolg. In Wolvega-centrum zullen steeds meer voorzieningen (detailhandel, horeca, diensten, wonen) geclusterd moeten worden om de synergiewerking, de aantrekkelijkheid en de toekomstbestendigheid van het centrum te vergroten.
- Het centrum van Wolvega is langgerekt. Dit maakt dat combinatiebezoeken worden geremd. In die zin ligt er een opgave gezien consumententrends en ontwikkelingen.

6.2 Beleidskaders

Met diverse visies en beleidsdocumenten dient rekening te worden gehouden in onderhavig onderzoek en de nieuwe centrumvisie. Als belangrijke uitgangspunten gelden (zie bijlage 5 voor een uitwerking):

- De gemeente streeft naar een aantrekkelijk en toegankelijk winkelgebied in Wolvega met als speerpunten: het aanbod van gedifferentieerde **hoogwaardige horecagelegenheden** stimuleren, **leegstand** en verpaupering zoveel mogelijk voorkomen, stimuleren van zoveel mogelijk **nieuwe initiatieven** uit het ondernemersfonds en een goede en veilige **bereikbaarheid** van Wolvega-centrum (Coalitieakkoord gemeente Weststellingwerf 2018-2022).
- Wolvega heeft een verzorgingsfunctie op de schaal van de gemeente als geheel. Het centrum moet krachtig en **compact** zijn met een levendige **combinatie** van winkels, werk, horeca en cultuur. Verblijfsklimaat en de buitenruimte dienen verder verbeterd te worden door de groenstructuur te versterken (Omgevingsvisie Weststellingwerf 2019).
- De **spoorzone** kan worden opgewaardeerd tot een aantrekkelijke zone voor wonen, werken en verblijven, direct verbonden met het centrumgebied van Wolvega. De spoorzone overlapt met de oostzijde van het centrum ter hoogte van de Jumbo (Omgevingsvisie Weststellingwerf 2019).
- Het toevoegen van nieuwe woningen vindt primair plaats in Wolvega. De beschikbare bouwlocaties zijn al meer dan voldoende om in de extra woningbehoefte te kunnen voorzien (Woonvisie gemeente Weststellingwerf 2017)

7 Samenwerking en promotie

7.1 Algemeen

- Binnen Wolvega-centrum en de gemeente Weststellingwerf is een scala aan belanghebbenden aanwezig, zoals bewoners, ondernemers, de gemeente, de cultuursector, de horeca, de winkeliers, etc. Deze partijen zijn in meer of mindere mate vertegenwoordigd en zijn in meer of mindere mate betrokken in collectieve afstemming en samenwerking met als doel: een vitaal centrumgebied.
- De belangrijkste collectieven die aanwezig zijn in Wolvega-centrum zijn:
  - **Stichting Stiekm Trots:** overkoepeld breed platform waarin diverse belanghebbenden in de gemeente Weststellingwerf participeren. Belangrijkste 'brand' en organisatie voor promotie Weststellingwerf (wonen, werken en recreëren).
  - **Winkeliers- en Ondernemersvereniging Wolvega (WOW):** behartigt belangen van leden (circa 75% van de winkeliers uit centrum is lid). Primair gericht op Wolvega-centrum, met enkele uitzonderingen.
  - **Commerciële Club Weststellingwerf (CCW):** behartigt belangen van leden. Primair gericht op ondernemers binnen de gemeente.
  - Naast bovenstaande organisaties zijn er nog diverse kleinere samenwerkingsverbanden of stichtingen actief ten gunste van het collectief. Het gaat om onder andere InWolvega, Ondernemen in vlechtdorp Noordwolde (OVN), Stichting Ondernemersfonds Wolvega,
  - Vanuit de gemeente wordt op meerdere niveaus en thema's aansluiting gezocht met de diverse belangen in Wolvega en de gemeente Weststellingwerf. Zo is bijvoorbeeld een bedrijvenmanager aangesteld.

7.2 Samenwerking

Gefragmenteerde samenwerking

- Van oudsher is de samenwerking in Wolvega en de gemeente Weststellingwerf sterk **gefragmenteerd**. Hiermee bedoelen we de aanwezigheid van diverse samenwerkingscollectieven, met elk een eigen bestuur en eigen leden.
- Niet alle ondernemers en belanghebbenden zijn bovendien vertegenwoordigd. Niet alle ondernemers zijn lid van de WOW of CCV. Bovendien zijn de **niet-ondernemersbelangen**, slechts in beperkte mate vertegenwoordigd (bijvoorbeeld cultuur, onderwijs en bewoners).
- Een belangrijke en opvallende afwezige stakeholder in de collectieven zijn de **vastgoedeigenaren**. Hoewel er in Wolvega en de gemeente Weststellingwerf sprake is van relatief veel eigenaren/gebruikers, zijn er ook diverse kleine, middelgrote en grote vastgoedeigenaren- en beleggers aanwezig. Deze hebben geen eigen collectief en zijn bovendien nauwelijks vertegenwoordigd in de bestaande ondernemers collectieven of Stiekm Trots.
- Nadeel van de gefragmenteerde samenwerking is dat dit de efficiëntie niet ten goede komt. 'Eigen' evenementen, 'eigen' standpunten en 'eigen' ledenvergaderingen dragen niet bij aan het 'ons'-gevoel. Dit bevordert bovendien ook niet de samenwerking met de gemeente en het maken van strategische keuzes.

7.3 Promotie

Stiekm Trots: een belangrijke stap in de goede richting!

- Met de komst van Stiekm Trots is de eerste stap gezet richting meer samenwerking tussen deze verschillende collectieven. Deze zijn immers vertegenwoordigd binnen Stiekm Trots, samen met de gemeente Weststellingwerf (publiek-privaat is daarmee verankerd).
- Stiekm Trots is vooral sterk in het uitdragen van de eigen identiteit van Wolvega en Weststellingwerf. Het DNA. De onderscheidenheid. Het ons-gevoel. Dit blijkt uit ook uit de website.

Het DNA van Wolvega en Weststellingwerf
"Het is Friesland, maar ook niet. Geen kolonie, maar toch wel. Een tikje Overijssel vanuit het Zuiden, maar toch niet. Met een taal die best lijkt op Drents, maar dan wel heel ver weg. Ofwel: deze oude boerenrepubliek met haar eigenzinnige inwoners vind je in het Zuiden van Friesland op het "drieprovincienpunt" met Drenthe en Overijssel. Wolvega en Noordwolde zijn de grootste van de 26 dorpen en omgeven door mooie, soms een beetje verstopte natuurgebiedjes. Eigenlijk als de inwoners zelf, we praten er niet over maar stiekm vieren we iedere dag een beetje vakantie" – bron: Stiekm Trots

- Stiekm Trots ontwikkelt zich de laatste maanden steeds meer als 'brand'. Niet alleen vanuit marketingoogpunt, maar ook in de samenwerking. De basis is gelegd om gezamenlijk evenementen te organiseren en gezamenlijk na te denken over strategische en operationele keuzes.
- Ondanks het bovenstaande blijft de gezamenlijke aanpak vanuit individuen lastig. Mogelijke verklaring is de passieve houding van veel belanghebbenden. Momenteel ligt de energie van de samenwerking bij **enkele personen** (enkele ondernemers, enkele medewerkers van de gemeente, etc.). Dit is risico. Er ligt een opgave om deze energie van samenwerking te verbreden naar meer mensen in Wolvega en Weststellingwerf. Meer ideeën van onderop en meer uitvoering van onderop.

Bijlage 1

Analyse detailhandelsvisie gemeente Weststellingwerf

Analyse detailhandelsvisie gemeente Weststellingwerf

Dagelijks aanbod

- De gemeente Weststellingwerf telt 31 zaken in de dagelijkse sector met een omvang van 11.446 m^2 wvo. Het merendeel van de omvang in de dagelijkse sector wordt ingevuld door supermarkten. In totaal telt de gemeente 8 supermarkten met een gezamenlijke omvang van 8.928 m^2 wvo. De grootste supermarkt is Jumbo (1.552 m^2 wvo) in Noordwolde, gevolgd door Albert Heijn (1.421 m^2 wvo) in Wolvega.
- In vergelijking met het landelijk en provinciaal gemiddelde is het dagelijks aanbod in Weststellingwerf in m^2 wvo per 1.000 inwoners relatief ruim: 442 m^2 wvo ten opzichte van 441 m^2 wvo (provinciaal) en 371 m^2 wvo (landelijk). Met name het aanbod in persoonlijke verzorging is ruim aanwezig per 1.000 inwoners in Weststellingwerf.

Niet-dagelijks aanbod

- De gemeente Wesstellingwerf telt 137 zaken in de niet-dagelijkse sector met een omvang van 72.933 m^2 wvo. De grootste sector (in aantal en omvang) is in/om huis, door de aanwezigheid van Home Center Wolvega.
- Het niet-dagelijks aanbod is ruim in vergelijking met het landelijk en provinciaal gemiddelde. Dit komt primair door het ruime aanbod in de sector in/om huis (Home Center Wolvega). In m^2 wvo per 1.000 inwoners is het aanbod in Weststellingwerf ruim twee keer zo groot als het provinciaal gemiddelde en zelfs drie keer zo groot als het landelijk gemiddelde. Overigens is zonder Home Center het aanbod in in/om het huis in de gemeente Weststellingwerf per 1.000 inwoners ook al royaal.

Leegstand

- In de gemeente Weststellingwerf staan 34 panden leeg met een gezamenlijke omvang van 10.316 m^2 wvo. Meer dan de helft van het aantal panden (18) staat langer dan twee jaar leeg (structurele leegstand).
- Uitgedrukt in het leegstandspercentage betekent dit een winkelleegstand van 10,3% van het aantal verkooppunten en 9,7% van de omvang. In vergelijking met het provinciaal gemiddelde (7,0% van het aantal verkooppunten en 6,9% van de omvang) en het landelijk gemiddelde (8,4% van het aantal verkooppunten en 8,3% van de omvang) is de leegstand in de gemeente Weststellingwerf hoog.
- Het grootste leegstaande pand ligt aan de Frisaxstraat 5 (4.500 m^2 wvo) op Home Center Wolvega. Gevolgd door een pand aan de Spoorlaan 1 tegen Wolvega-centrum (865 m^2 wvo) en aan de Grindweg 140A op een bedrijfsterrein in Wolvega (800 m^2 wvo). De overige leegstaande panden in de gemeente zijn niet groter dan 400 m^2 wvo.

Tabel 1 Dagelijks aanbod gemeente Weststellingwerf

	Aantal	m² wvo	Schaalgrootte	m² wvo per 1.000 inwoners	m² wvo per 1.000 inwoners provincie Friesland	m² wvo per 1.000 inwoners Nederland
Levensmiddelen	26	10.053	387	388	398	329
w.v. supermarkt	*8*	*8.928*	*1.116*	*345*	*341*	*272*
Persoonlijke verzorging[4]	5	1.393	279	54	43	42
Totaal	**31**	**11.446**	**369**	**442**	**441**	**371**

Tabel 2 Niet-dagelijks aanbod gemeente Weststellingwerf

	Aantal	m² wvo	Schaalgrootte	m² wvo per 1.000 inwoners	m² wvo per 1.000 inwoners provincie Friesland	m² wvo per 1.000 inwoners Nederland
Mode & luxe	39	8.422	216	325	406	318
Vrije tijd	10	1.611	161	62	96	86
In/om huis	75	60.087	801	2.319	1.041	753
Detailhandel overig	13	2.813	216	109	136	72
Totaal	**137**	**72.933**	**532**	**2.814**	**1.679**	**1.229**

[4] Hierin zijn Apotheken niet meegenomen tot de dagelijkse artikelensector, omdat deze ook niet zijn opgenomen in de landelijke omzetkengetallen.

Detailhandelsaanbod Noordwolde-centrum

- Naast Wolvega-centrum is nog een tweede centrumgebied aanwezig in de gemeente Weststellingwerf namelijk Noordwolde-centrum. Het centrum van Noordwolde telt 7 dagelijkse winkels (2.406 m^2 wvo) en 12 niet-dagelijkse winkels (2.081 m^2 wvo). Daarnaast staan er 13 panden leeg.
- In vergelijking met de benchmark (kernverzorgende centra klein, 3.500 tot 5.000 inwoners) blijkt dat het detailhandelsaanbod in Noordwolde-centrum relatief ruim is (zie tabel). Dit komt met name door het omvangrijke aanbod in de sectoren dagelijks en mode & luxe in het centrum.
- Belangrijke trekkers voor het centrum zijn supermarkt Jumbo (1.552 m^2 wvo), Kruidvat (266 m^2 wvo) en DA (349 m^2 wvo). Net buiten het centrum ligt supermarkt Lidl (966 m^2 wvo) aan de Molenstraat.
- De leegstand in Noordwolde-centrum is relatief hoog zowel in aantal verkooppunten als in omvang. Uitgedrukt in het leegstandspercentage is sprake van een leegstand van 27,7% van het aantal verkooppunten en 18,7% van de omvang. Dit is relatief veel in vergelijking met het gemiddelde in de gemeente. Het betreft met name leegstand van kleinschalige panden. Het grootste pand is 159 m^2 wvo (Hoofdstraat Oost 16). Het merendeel van de leegstaande panden (85%) staat langer dan twee jaar leeg (structurele leegstand).

Detailhandelsaanbod Home Center

- Home Center Wolvega telt 21 winkels met een omvang van 31.007 m^2 wvo. Ruim 90% van deze omvang wordt gevuld door winkelaanbod in de woninginrichting. Met winkels als Henders & Hazel, Montel, Pronto Wonen, Slaap Center XXL, Superkeukens, Trendhopper XXL, Xooon. In het winkelgebied staat één grootschalig pand leeg (4.500 m^2 wvo).
- Elders aan de Industrieweg is een groot pand gelegen met onder meer Home Center Outlet en Praxis; dit heeft niet direct een relatie met het 'echte' Home Center, maar ligt wel op de weg hiernaartoe.
- Uit het Koopstromenonderzoek Friesland (2017) blijkt dat Home Center bezoekers aantrekt uit veel verschillende gemeenten en (noordelijke) provincies. Alle Friese gemeenten bij elkaar bepalen voor twee derde het aantal bezoekers. Verder komen veel bezoekers uit Overijssel, en dan vooral het direct aangrenzende gebied, zoals Steenwijk en omgeving.

Tabel 3 Benchmark Noordwolde-centrum

	Noordwolde-centrum		**Benchmark** Kernverzorgend centrum klein, 3.500 tot 5.000 inwoners	
	Aantal	**m² wvo**	**Aantal**	**m² wvo**
Leegstand	13	1.316	2	375
Dagelijks (excl. Apotheken)	7	2.406	5	1.485
Mode & Luxe	7	1.613	3	481
Vrije Tijd	1	149	1	81
In/Om Huis (excl. Automaterialen)	3	236	3	814
Detailhandel overig	1	83	1	98
Totaal detailhandel	**19**	**4.487**	**13**	**2.960**

Bijlage 2

Analyse en marktruimte detailhandel Wolvega-centrum

Analyse en marktruimte detailhandel Wolvega-centrum

Ontwikkeling aanbod sinds 2010

Er is een analyse gemaakt van de ontwikkeling van het winkelaanbod en de leegstand in Wolvega-centrum in vergelijking met vergelijkbare centra in plaatsen van 10.000 tot 15.000 inwoners. Hieruit blijkt dat (tabel 1):

- Sinds 2010 is fors geïnvesteerd in de dagelijkse sector. Dit heeft geresulteerd in een toename van de omvang tot 17% in 2020, wat meer is dan gemiddeld in vergelijkbare centra (10%).
- Het aanbod mode en luxe is met 15% sterker afgenomen dan gemiddeld (-7%). Ook het vrije tijdsaanbod is sterker afgenomen dan gemiddeld met -40% ten opzichte van -33%. Het aanbod in/om het huis is juist toegenomen met 17% terwijl dit aanbod in vergelijkbare centra met 17% is afgenomen. Dit komt met name door de uitbreiding van fietsenwinkel Weerman Fietsen in Wolvega-centrum.
- Per saldo is het totale detailhandelsaanbod in Wolvega-centrum slechts beperkt afgenomen (-1%). Dit is minder dan in vergelijkbare centra (-4%).
- De leegstand is per saldo naar omvang relatief fors toegenomen (20%). Een dergelijke toename is wel vergelijkbaar met de toename van leegstand in de benchmark.

Benchmark Wolvega-centrum

In tabel 2 is het aanbod in Wolvega-centrum afgezet tegenover de benchmark (kernverzorgende centra groot, 10.000-15.000 inwoners). Hieruit blijkt dat het aanbod in Wolvega-centrum bovengemiddeld is, zowel in aantal verkooppunten als in omvang. De branches die naar boven springen zijn: dagelijks en mode & luxe.

Tabel 1 Ontwikkeling aanbod en leegstand (m² wvo) Wolvega-centrum (indeling Locatus)

Branche	2010	2015	2020	Saldo	Benchmark
Dagelijks	6.889	7.049	8.074	17%	10%
Mode en luxe	7.667	7.499	6.509	-15%	-7%
Vrije tijd	1.276	1.118	763	-40%	-33%
In en om het huis	2.311	2.298	2.699	17%	-17%
Detailhandel overig	280	55	125	-55%	93%
Totaal detailhandel	**18.423**	**18.019**	**18.170**	**-1%**	**-4%**
Leegstand	**2.309**	**3.014**	**2.763**	**20%**	**20%**

Tabel 2 Benchmark Wolvega-centrum

	Wolvega-centrum		Benchmark Kernverzorgend centrum groot, 10.000-15.000 inwoners	
	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo
Leegstand	14	2.763	13	2.112
Dagelijks (excl. Apotheken)	21	7.970	16	3.994
Mode & Luxe	29	6.475	26	4.865
Vrije Tijd	5	751	4	596
In/Om Huis (excl. Automaterialen)	13	2.375	12	2.282
Detailhandel overig	1	70	3	386
Leisure	23	2.408	24	2.552
w.v. horeca	*21*	*1.468*	*20*	*1.845*
Diensten	20	1.197	21	1.055
Totaal	**126**	**22.812**	**119**	**17.844**
Totaal detailhandel	**69**	**17.640**	**61**	**12.124**

Economisch functioneren detailhandel
In deze bijlage is het huidig en toekomstig economisch functioneren van het detailhandelsaanbod in de kern Wolvega benaderd. In tabel 3 zijn de uitgangspunten weergegeven.

Verzorgingsgebied
Voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector wordt uitgegaan van een verzorgingsgebied dat primair bestaat uit de kern Wolvega. Dit gebied sluit aan bij het gebied zoals gehanteerd in het 'Koopstromenonderzoek Fryslân 2017', waardoor de koopstroomgegevens één op één te vertalen zijn. Dit primaire verzorgingsgebied telt 12.950 inwoners. Voor de toekomst is de veronderstelling dat het aantal inwoners in Wolvega in ieder geval niet verder zal afnemen (in tegenstelling tot het inwonertal in de gehele gemeente).

Bestedingen
Op basis van de gemiddelde landelijke winkelomzet per hoofd en het besteedbaar inkomen in de kern Wolvega is een inschatting gemaakt van de huidige bestedingen in Wolvega. Het bestedingsniveau in de niet-dagelijkse sector is naar de toekomst toe met 5% naar beneden bijgesteld als gevolg van een verdere verwachte toename van de bestedingen via internet. In de dagelijkse sector zijn de bestedingen gelijk gehouden. De toename van online aankopen wordt naar verwachting gecorrigeerd door een verdere stijging van bestedingen aan boodschappen in zijn algemeenheid.

Koopstromen
- De koopkrachtbinding voor Wolvega ligt met 95% voor de dagelijkse sector op een hoog niveau. Dit komt door het ruime en gevarieerde supermarktaanbod in Wolvega; bovendien zijn ze goed bereikbaar en zijn er parkeerpleinen bij de supermarkten gelegen. Ca. 25% van de bestedingen in de dagelijkse sector komt van buiten de kern Wolvega (toevloeiing) waarvan 19% uit de rest van de gemeente Weststellingwerf en 6% van elders. Vanwege de reeds hoge koopkrachtbinding en de compleetheid van het aanbod wordt de toekomstige koopkrachtbinding en –toevloeiing op een gelijk niveau gehouden.
- In de niet-dagelijkse sector ligt het bindingspercentage op 59%. De aanwezigheid van Home Center speelt hier een belangrijke rol. Maar ook het overige aanbod in Wolvega is breed en gevarieerd, Wolvega is immers de hoofdkern van de gemeente. 75% van de bestedingen in de niet-dagelijkse sector komt van buiten de kern Wolvega. Wederom wordt dit verklaard door de aanwezigheid van het Home Center. Voor het toekomstig functioneren worden de koopstromen voor de niet-dagelijkse sector gelijk gehouden.

Benadering marktruimte
In tabel 4 en 5 is het huidig en toekomstig economisch functioneren voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector in de kern Wolvega berekend.

Tabel 3 Uitgangspunten distributieve berekening Wolvega kern

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	• 2020: 12.950 inwoners • 2030: 12.950 inwoners	CBS Statline (2020).
Winkelomzet per hoofd (€)	• Landelijk gemiddelde is € 2.602,- (dagelijks) en € 2.198,- (niet-dagelijks) per persoon per jaar. • Het besteedbaar inkomen in de kern Wolvega ligt gemiddeld 19% lager dan het landelijk gemiddelde. Er wordt daarom een correctie op de bestedingen toegepast. • Na correctie worden de bestedingen € 2.402,- (dagelijks) en € 1.903,- (niet-dagelijks).	Notitie Omzetkengetallen 2019 (Panteia, 2020) CBS (2018), kerncijfers wijken en buurten
Koopstromen	**Dagelijks** Koopkrachtbinding: 95% Koopkrachttoevloeiing: 25% **Niet-dagelijks** Koopkrachtbinding: 59% Koopkrachttoevloeiing: 75%	Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân 2017 , aangevuld met ervaringsgegevens BRO
Gemiddelde omzet per m² wvo	Dagelijks: € 7.564 per m² wvo Niet-dagelijks: € 1.425 per m² wvo *(gewogen gemiddelde)*	Notitie Omzetkengetallen 2019 (Panteia, 2020), 5-jaarsgemiddelde

- In de **dagelijkse sector** bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit in de kern Wolvega € 4.900 per m² wvo, dit ligt circa 35% onder het landelijke gemiddelde van € 7.564 per m² wvo. Dit betekent dat het dagelijkse aanbod in de kern Wolvega onder druk staat en er geen sprake is van theoretische uitbreidingsruimte. Het dagelijks aanbod in Wolvega bevindt zich uitsluitend in het centrumgebied.
- Voor de toekomst is de verwachting dat het functioneren van het dagelijks aanbod niet wezenlijk zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Mede door de compleetheid van het aanbod en de hoge koopkrachtbinding. Dit betekent dat ook in de toekomstige situatie geen uitbreidingsruimte te berekenen is voor de kern Wolvega.
- In de **niet-dagelijkse sector** bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit in de kern Wolvega circa € 925 per m² wvo, dit ligt circa 35% onder het gewogen landelijke gemiddelde van € 1.425 per m² wvo. In dit gewogen gemiddelde is reeds rekening gehouden met het omvangrijke woonaanbod in Wolvega (Home Center) wat doorgaans op een lager niveau kan functioneren. Toch blijft de conclusie dat het niet-dagelijks aanbod onder druk staat en er in theoretische zin geen uitbreidingsruimte is.
- Ook in de toekomstige situatie is de verwachting dat er geen uitbreidingsruimte ontstaat. De verwachting is dat de bestedingen in de sector afnemen, wat maakt dat de toekomstige vloerproductiviteit naar verwachting zelfs zal dalen tot € 900 per m².

Bij bovenstaande conclusies geldt de nuance dat winkels in kleinere en landelijke kernen vaak stabiel onder het landelijk gemiddelde kunnen functioneren als gevolg van o.a. lagere exploitatielasten, waardoor het landelijk gemiddelde niet als normatieve maatstaf, maar als *indicatie* moet worden gezien. Bovendien vertekent de aanwezigheid van het woonaanbod op Home Center de cijfers enigszins.

*Tabel 4 Benadering **huidig** economisch functioneren winkelaanbod kern Wolvega*

	Dagelijkse sector (2020)	Niet-dagelijkse sector (2020)
Aantal inwoners	12.950	12.950
Bestedingen per hoofd (€)	2.402	1.903
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	31,1	24,6
Koopkrachtbinding	95%	59%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	29,6	14,5
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	25%	75%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	9,9	43,6
Totale besteding (€ mln.)	39,4	58,2
Huidig winkelvloeroppervlak (m² wvo)	8.074	63.121
Omzet per m² wvo (€)	**4.900**	**925**
Gemiddelde vloerproductiviteit / norm (€ per m² wvo)	7.564	1.425
Uitbreidingsruimte	**n.v.t.**	**n.v.t.**

*Tabel 5 Benadering **toekomstig** economisch functioneren winkelaanbod kern Wolvega*

	Dagelijkse sector (2030)	Niet-dagelijkse sector (2030)
Aantal inwoners	12.950	12.950
Bestedingen per hoofd (€)	2.402	1.808
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	31,1	23,4
Koopkrachtbinding	95%	59%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	29,6	13,8
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	25%	75%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	9,9	41,4
Totale besteding (€ mln.)	39,4	55,3
Huidig winkelvloeroppervlak (m² wvo)	8.074	63.121
Omzet per m² wvo (€)	**4.900**	**900**
Gemiddelde vloerproductiviteit / norm (€ per m² wvo)	7.564	1.425
Uitbreidingsruimte	**n.v.t.**	**n.v.t.**

Effecten corona

- Zaken in de dagelijkse sector, zijnde supermarkten en versspeciaalaanbod (slager, groenteboer, kaaswinkel), floreren in de coronaperiode. Voor de dagelijkse sector worden vooralsnog geen omzetdalingen verwacht. De bestedingen aan dagelijkse artikelen nemen eerder toe dan af. Voor 2020 wordt in de supermarktbranche een omzetgroei van 5,7% verwacht en er wordt niet uitgesloten dat de omzet zelfs nog sterker zal groeien. Overigens gaat het met name goed met supermarkten in buurt- en wijkwinkelcentra en is juist een daling van de supermarktomzet te zien in binnensteden, hightrafficlocaties en campussen van universiteiten en hogescholen.
- Voor de niet-dagelijkse sector ligt dit anders. Waar sectoren als kleding en schoenen hard worden getroffen door de coronacrisis, doen woninginrichting en elektrische apparaten het goed. Toch is de verwachting dat de fysieke winkels verder onder druk komt te staan door de coronacrisis, mede door de groei van online verkoop en de lagere bestedingen. Met als gevolg een toename van het aantal faillissementen.

Bijlage 3

Analyse en marktruimte horeca

Behoefte en marktruimte horeca

Op basis van een omzetclaimbenadering kan een inschatting worden gemaakt van de eventuele aanwezigheid van marktmogelijkheden in de horecasector. De omzetclaimbenadering is gebaseerd op aanbodcijfers van HorecaDNA (deze wijken af van de aanbodcijfers van Locatus) en landelijke omzetkengetallen. Navolgend wordt een indicatie gegeven van de aan-/afwezigheid van marktruimte in de horecabranche in de **gemeente Weststellingwerf.** Cijfers op niveau van de kern Wolvega zijn niet aanwezig.

- In de gemeente Weststellingwerf zijn momenteel 29 drankverstrekkers, 11 fastfoodzaken (snackbars, grillrooms, etc.) en 13 restaurants gevestigd. Wanneer we op de 53 horecazaken de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers per zaak per branche toepassen bedraagt de totale horeca-omzet in de gemeente ca. € 19,5 mln. (omzetclaim, tabel 6).
- Het besteedbaar inkomen in de gemeente Weststellingwerf ligt gemiddeld 15% lager dan het landelijk gemiddelde. Er wordt daarom een inkomenscorrectie op de bestedingen toegepast (helft van 15%). Deze bestedingen zijn nadrukkelijk indicatief. Bovendien houden de bestedingen geen rekening met het saldo van inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit een gebied. Cijfers hierover ontbreken.
- Op basis van de gecorrigeerde gemiddelde besteding per hoofd per jaar naar sector is het bestedingspotentieel in de gemeente Weststellingwerf bepaald. In de totale horecabranche komt dit neer op ca. € 23,3 mln. (tabel 7).
- Als het berekende vraagpotentieel wordt afgezet tegenover de omzetclaim dan moet geconstateerd worden dat er meer omzet gehaald wordt dan volgens de omzetclaim noodzakelijk is (tabel 6). Dit betekent dat het horeca-aanbod in de gemeente goed kan functioneren en er in theorie sprake is van marktruimte in de fastfood- en restaurantsector. De marktruimte in de horeca is altijd sterk afhankelijk van de omvang, variatie en bijzondere kwaliteiten van het aanbod.

Effecten corona

De cijfers in de tabellen geven een indicatie van het functioneren van het horeca-aanbod vóór corona. Hoewel niemand precies weet wat de gevolgen van het coronavirus zijn voor de horecasector, is het niet de eerste keer dat de sector door een crisis gaat. Gedwongen sluiting voor langere tijd op deze schaal is echter uniek, en de verwachte economische recessie geeft extra onzekerheid. Horecabedrijven zullen het qua liquiditeit zwaar krijgen, ondanks flankerende, landelijke maatregelen gericht op lastenverlichting van personeel, huisvesting en financiering. Het aantal faillissementen in de horeca zal aanzienlijk toenemen, deels bij bedrijven die al slecht functioneerden of al eerder geen nieuw krediet kregen. Gezien de intensiteit en aard van de huidige omstandigheden en verwachtingen zullen ook beter functionerende horecazaken worden getroffen. Te meer gezien de forse groei van het aanbod de afgelopen jaren. Vooral restaurants, dag- en uitgaanshoreca zien een omzetdaling. De fastservicesector lijkt meer bestendig. De langere termijn schetst een positiever beeld. Er zullen zich weer nieuwe exploitanten melden en de prognose is dat de horecasector op termijn weer zal groeien.

Tabel 6 Omzetclaimbenadering horeca gemeente Weststellingwerf (1)

	Aantal zaken	Gemiddelde omzet per zaak in Nederland	Omzetclaim (€ mln.)
Drankensector	29	€ 205.462	6,0
Fastfoodsector	11	€ 346.642	3,8
Restaurantsector	13	€ 749.454	9,7
Totaal	**53**	**€ 404.432**	**19,5**

Tabel 7 Omzetclaimbenadering horeca gemeente Weststellingwerf (2)

	Gemiddelde omzet per hoofd (€) incl. correctie	Aantal inwoners gemeente	Vraagpotentieel (€ mln.)	Omzetclaim (€ mln.)	Verschil c.q. ruimte (€ mln.)
Drankensector	185	25.914	4,8	6,0	-1,2
Fastfoodsector	239	25.914	6,2	3,8	2,4
Restaurantsector	475	25.914	12,3	9,7	2,6
Totaal	**898**	**25.914**	**23,3**	**19,5**	**3,8**

Bijlage 4

Trends en ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen

Algemene retailtrends

- De hedendaagse consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan de boodschappen en aan het bereiden van een maaltijd. De consument is kritisch en mobiel. Hierdoor groeit het referentiekader van consumenten verder. Keuzes worden onder andere gebaseerd op de aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en de verschijningsvorm (inrichting, uitstraling).
- Het aantal online bestedingen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, net als het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Sinds de uitbraak van het coronavirus is deze trend versneld. Toch wordt het overgrote deel van de boodschappen nog altijd in de winkel aangeschaft.
- De opkomst van het internetwinkelen heeft de fysieke winkelmarkt onder druk gezet, met name binnen de niet-dagelijkse sector. Dit zal versterkt worden door de coronacrisis en de aankomende recessie. De vraag naar fysieke winkels zal blijven bestaan, maar de druk op de winkelmarkt (met name niet-dagelijkse winkels) neemt toe. Winkelpanden zullen steeds vaker getransformeerd worden en een andere functie krijgen (o.a. wonen, maatschappelijke voorzieningen). Anderzijds bieden de demografische transitie, de combinatie van online en offline en gewijzigd consumentengedrag ook kansen voor vernieuwing.
- Door ‘blurring’ en brancheverveging vervagen de grenzen tussen branches en zien steeds meer nieuwe concepten het licht. De grenzen vervagen tussen detailhandel en horeca, tussen food retail en non-food retail en tussen online en offline. Detailhandel die zich vermengt met horeca is één van de meest zichtbare vormen van blurring binnen de retail. Steeds meer nieuwe concepten zien het licht. Bijvoorbeeld een dagelijkse of niet-dagelijkse winkel (mode, woninginrichting, boeken, etc.) of bibliotheek met gelegenheid voor koffiedrinken of lunchen. Mede naar aanleiding hiervan sluit de traditionele branche-indeling steeds minder goed aan op de praktijk.

Boodschappen, dagelijkse sector en supermarkten

- Voor het doen van de boodschappen kiest de consument steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten en compacte boodschappencentra met een ruime keus in aanvullende voorzieningen in detailhandel, diensten en horeca, en goede parkeervoorzieningen.
- Dagelijkse boodschappen doet men wel bij voorkeur nog altijd dicht bij huis. Er is in principe altijd voldoende perspectief voor dagelijks aanbod in kernen en wijken van voldoende omvang. Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: keuzemogelijkheden in prijs en kwaliteit, voldoende bewegingsruimte in de winkels, interne en externe uitstraling, bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, geen hinder van bevoorrading, etc.
- Binnen een compleet dagelijks winkelaanbod in centra zijn supermarkten de belangrijkste trekkers. Een gemiddelde servicesupermarkt van circa 1.200 m^2 wvo trekt wekelijks zo’n 10.000 bezoekers waar omliggende winkels van kunnen profiteren. Hoewel een discountsupermarkt wekelijks minder bezoekers trekt, heeft deze veelal een groter verzorgingsgebied. Hierdoor zijn beide supermarkten structuurbepalend voor het functioneren van winkelgebieden.
- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m^2 wvo is toegenomen, ook in de kleinere plaatsen. Deze moderne maat sluit goed aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een groot assortiment en een ruime opzet (o.a. versbeleving, keuzemogelijkheid en gemak).
- In de supermarktbranche vindt een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online. Beleving en comfort worden in de supermarkten steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar. Er is meer aandacht voor vers, authentiek, biologisch, ter plekke klaargemaakt, etc. Supermarkten nemen ook steeds vaker regionale producten en gemaksvoedsel van hoge kwaliteit in het assortiment op. Ook de (auto)bereikbaarheid en de parkeervoorziening blijven onveranderd relevant.
- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, niet onderscheidende versspeciaalzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen.

Dorps-, wijk- en buurtcentra

- In centrumgebieden van kleinere kernen wordt snelheid, bereikbaarheid, gemak en comfort steeds belangrijker, omdat de boodschappenfunctie steeds relevanter wordt en het recreatieve winkelaanbod (in algemene zin) verder afneemt. Het aanbod in de groep ‘dagelijks’ neemt toe als gevolg van de schaalvergroting in de supermarktsector. Daarnaast speelt vrij parkeren een relevante rol, omdat de consument anders uitwijkt naar andere (ondersteunende) winkelgebieden.
- Het toekomstperspectief van dit type centra verschilt sterk per gebied. In het landelijk gebied vindt een clustering plaats in enkele grotere (bovenlokaal verzorgende) boodschappencentra en verdwijnen (kleinschalige) supermarkten en voorzieningen in de kleinste kernen. In dergelijke kernen worden ook steeds meer voorzienin-

gen (detailhandel, horeca, diensten en wonen) geclusterd, om zodoende de synergiewerking, de aantrekkelijkheid en de toekomstbestendigheid te vergroten.
- Het supermarktaanbod heeft een centrale rol in de dorpscentra. De andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en). Mede omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. Recent onderzoek (DTNP, 2017) toont aan dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een hoog niveau ligt.
  - Gemiddeld loopt ca. 50% van de supermarktklanten één of meerdere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.
  - Voorwaarde is wel dat het voorzieningenaanbod, dichtbij moet liggen (max. 80 meter) en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt.
  - Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten hoger dan bij klanten van discountsupermarkten.
- In de kleinere winkelgebieden met veel lokale ondernemers zijn service, persoonlijke aandacht en de gunfactor nog belangrijker waarden dan elders. Ondernemers moeten de klant echt wat extra's bieden. Daarmee houdt een onderneming bestaansrecht ten opzichte van grotere ketens of het internet. Door de druk op voorzieningen in kleinere dorpen wordt daarbij steeds vaker gezocht naar creatieve manieren om bestaande voorzieningen exploitabel te houden, bijvoorbeeld via burgerinitiatieven of door de inzet van mensen met een beperking/afstand tot de arbeidsmarkt.

Gevolgen corona-uitbraak
- Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. Volgens de berekeningen van het CBS is het bruto binnenlands product (bbp) in het tweede kwartaal van 2020 met 8,5% gedaald ten opzichte van een kwartaal eerder. Deze krimp is voor meer dan de helft toe te schrijven aan de sterk gedaalde consumptie door huishoudens.
- Consumenten gaven met name minder uit aan horeca, recreatie en cultuur, vervoer en communicatie, en zorg. In de horeca maakt het handhaven van de anderhalve meter dat zaken niet volledig kunnen draaien. Hierdoor stijgt de lastendruk voor zaken. Ook de sectoren kleding, auto's en motorbrandstoffen werden hard getroffen. Alleen voedingsmiddelen (supermarkten, versspeciaalzaken), woninginrichting en elektrische apparaten deden het in het tweede kwartaal van 2020 goed. Daarnaast zijn ook de online verkopen flink toegenomen sinds corona wat kan leiden tot toenemende concurrentie voor winkelaanbod in centrumgebieden.
- Afhankelijk van de duur van de maatregelen hebben winkeliers en ketens te maken met teruglopende inkomsten en blijvende kosten. Hierdoor zijn zowel de kleine ondernemers als filiaalbedrijven genoodzaakt keuzes te maken. Dit heeft waarschijnlijk tot gevolg dat sommige winkels op bepaalde, minder gunstige locaties zullen verdwijnen. Dit betekent dat het verschil tussen goede en slechte locaties nog duidelijker en sneller zichtbaar wordt, met een toename van de leegstand tot gevolg.
- Na de crisis wordt verwacht dat de bestedingen van horeca en (fysieke) winkels weer aantrekken. In het lichtste scenario zet het herstel in het derde kwartaal 2020 in, in het zwaarste blijft herstel tot ver in 2021 uit.

- Ondanks de negatieve gevolgen kan de coronacrisis ook positieve, noodzakelijke opgaven van winkelgebieden versnellen. De verwachting is dat de opgave voor centra de komende jaren blijft bestaan uit het compact maken van gebieden, waardoor het transformeren van randgebieden relevanter wordt dan ooit. De solidariteit en de maatschappelijke betrokkenheid die zichtbaar wordt in Nederland leidt mogelijk tot meer draagvlak voor professionele samenwerking tussen ondernemers en eigenaren in winkelgebieden, zowel online als offline. Dit alles biedt ook weer perspectief voor een nieuwe toekomstbestendige werkelijkheid.

Bijlage 5

Relevante beleidskaders

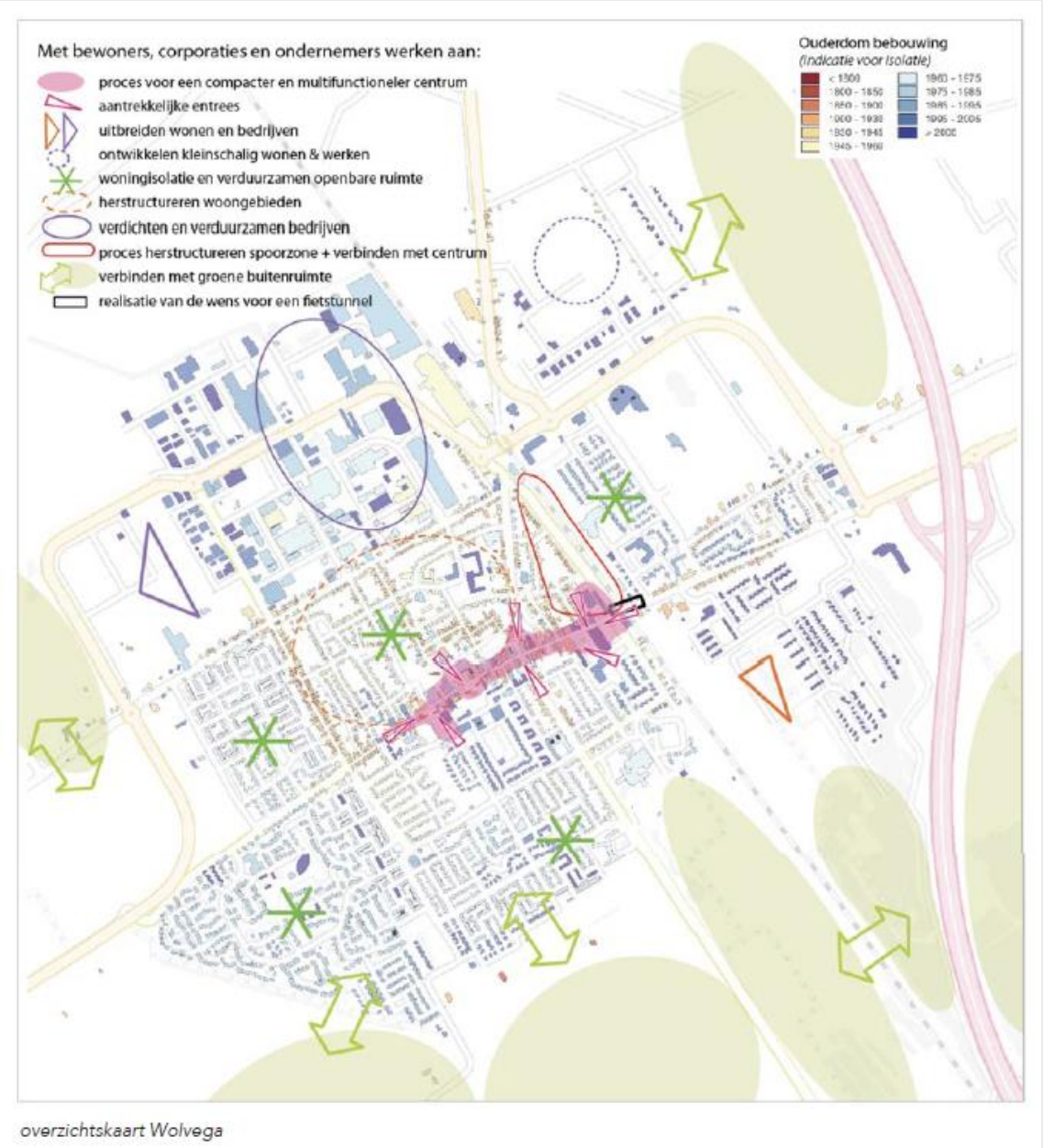
Relevante beleidskaders

Coalitieakkoord gemeente Weststellingwerf 2018-2022
In het coalitieakkoord is opgenomen dat de gemeente streeft naar aantrekkelijke en toegankelijke winkelgebieden in Wolvega en Noordwolde. Daarbij zijn speerpunten:

- om het aanbod van gedifferentieerde hoogwaardige horecagelegenheden in de gemeente te stimuleren;
- leegstand en verpaupering zoveel mogelijk voorkomen;
- stimuleren van zoveel mogelijk nieuwe initiatieven uit het ondernemersfonds;
- een goede en veilige bereikbaarheid van het winkelcentrum Wolvega.

Omgevingsvisie Weststellingwerf (juni 2019)

- Twee derde van de bevolking van Weststellingwerf woont in Wolvega en Noordwolde. Wolvega heeft daarbij een duidelijke verzorgingsfunctie op de schaal van de gemeente als geheel, Noordwolde biedt vooral dagelijkse voorzieningen voor het oostelijke deel van de gemeente.
- De gemeente zet in op een krachtig en compact winkelcentrum, en een levendige combinatie van winkels, werk, horeca en cultuur (zie overzichtskaart Wolvega). In 2018 wordt een kwaliteitsconsultatie uitgevoerd door deskundigen. Hun rapport vormt het startpunt voor overleg met alle betrokkenen. Daarin gaat gewerkt worden aan stedelijke herverkaveling, waarbij winkeliers van buiten het winkelgebied nog meer worden gestimuleerd om naar 'binnen' te verhuizen.
- Verblijfsklimaat en de buitenruimte kunnen verder worden verbeterd door de groenstructuur in het centrum te versterken. Daarnaast zijn er opgaven op het gebied van herstructureren en verduurzamen van de bebouwing en de openbare ruimte.



overzichtskaart Wolvega

Dit geldt o.a. voor de spoorzone, die kan worden opgewaardeerd tot een aantrekkelijke zone voor wonen, werken en verblijven, direct verbonden met het centrumgebied van Wolvega.
- Als laatste is in het centrumgebied aandacht nodig voor het verder verbeteren van de toegankelijk van de omliggende groene gebieden voor het maken van ommetjes, beoefenen van buitensporten en kennis nemen van de rijke cultuurhistorie.

Woonvisie gemeente Weststellingwerf (2017)
In de 'Woonvisie gemeente Weststellingwerf (2017)' wordt gesteld dat de kern van de opgave op het gebied van wonen de afnemende woningbehoefte en veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, toename alleenstaanden, minder gezinnen) betreft. Deze veranderende samenstelling leidt tot een veranderende vraag naar woningen. Het streven is dat de gemeente Weststellingwerf ook in de toekomst een aantrekkelijke plek is om te wonen, dat de woningen voldoen aan de veranderende woonwensen (o.a. levensloopbestendigheid en duurzaamheid) en dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen terecht kunnen in de gemeente.

De gemeente voegt nog maar weinig nieuwbouw toe (m.u.v. Lindewijk) vanwege een geringe woningbehoefte. Voor het grootste deel zijn inwoners aangewezen op de bestaande voorraad. Hierbij geldt:
- Het toevoegen van nieuwbouw vindt primair plaats in Wolvega, vanwege de verwachte bevolkingsontwikkeling.
- Tussen 2016-2026 is de woningbehoefte gemiddeld zo'n 34 woningen per jaar. Na 2026 wordt verwacht dat de woningbehoefte krimpt. De beschikbare bouwlocaties in de gemeente zijn al meer dan voldoende om de extra woningbehoefte qua aantallen te kunnen realiseren.
- De voorkeur wordt gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bestaande kernen boven uitleglocaties. Bij nieuwbouw wordt als eerste ingezet op het transformeren (herbestemmen of vervangen) van gebouwen die hun functie hebben verloren en voor herstructurering (sloop/nieuwbouw) van bestaande woningen.
- Bij de programmering van nieuwbouw is het belangrijk om woningen toe te voegen die toekomstbestendig zijn, qua woonkwaliteit, duurzaamheid, levensloopbestendig. Daarbij kan het gaan om woningen voor groeiende doelgroepen zoals voor kleine huishoudens.
- Ook het toevoegen van sociale huurwoningen biedt kansen aangezien de druk op sociale huurwoningen in Wolvega groot is.

Beleidsvisie versterking kernwinkelapparaat Wolvega (2010)
De aanbevelingen in deze rapportage vormen de visie op het kernwinkelgebied van Wolvega.
- Centraal staat dat Wolvega moet uitgaan van zijn eigen kracht en eigen identiteit. Een grootschalige herontwikkeling van het centrum met massale bebouwing is dan ook niet aan de orde. Het gaat om het naar voren brengen en accentueren van de sterke en kenmerkende punten van het centrum van Wolvega.
- Het centrum van Wolvega herbergt een aantal karakteristieke, sterke punten, die momenteel onvoldoende zichtbaar zijn of onvoldoende benut worden. Juist deze kenmerken kunnen een centrale positie innemen bij het vitaliseren van het centrum van Wolvega. Het gaat om:
  - Vier historische gebouwen die verspreid langs de winkelas liggen, namelijk de voormalige burgemeesterswoning, het voormalige gemeentehuis (aan het Centrumplein), Huize Lindenoord en de NH-kerk.

  De vier historische gebouwen kunnen gezien worden als parels, die verbonden worden door de winkelas die uit zou moeten groeien tot parelsnoer.
  - De groene omgeving die het dorpse karakter benadrukt.
  - De typische en kleinschalige bebouwing aan de winkelas.

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl