WOLVEGA - CENTRUM

TOELICHTING RAPPORTAGE VOORJAAR 2019

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

TYPERING WINKELGEBIED

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

In totaal is in Wolvega sprake van een groot aanbod van ruim 83.600 m² wvo, verdeeld over 156 winkelpanden. Een aanzienlijk deel hiervan is te vinden in het Home Center (zie andere rapportage), een grootschalig winkelgebied met name op het gebied van woninginrichting. In oppervlakte gerekend is slechts een kwart te vinden in het centrum, maar gerekend in het aantal winkelpanden 61%. In totaal gaat het om ruim 21.500 m² wvo in het centrum. Dit centrum is zeer langgerekt, bestaande uit de Hoofdstraat West en Oost, met daar tussenin de Van Harenstraat. De afstand van oost naar west bedraagt ruim 800 meter. Aan zowel de west- als oostzijde van het centrum zijn de supermarkten (6 stuks) te vinden, die een moderne oppervlakte hebben. In Wolvega is verder vooral de groep Mode & Luxe sterk vertegenwoordigd. Het gaat dan zowel om landelijke ketens als ook om lokale ondernemers. Als trekkers zijn naast de supermarkten een HEMA, een Action, een Expert en een Zeeman aanwezig. Blokker is gesloten; Action zit bijna als enige winkel niet in het lint, maar aan de Sportlaan achter het lint. Boersma en Reykjavik zijn enkele van de winkels van lokale ondernemers. Er is dus sprake van een compleet aanbod, met een mix van keten- en lokale bedrijven. Het centrum van Wolvega heeft een bovenlokale en beperkt regionale verzorgingsfunctie.

Het complete aanbod is in omvang fors; het is aanzienlijk groter dan op grond van het inwonertal verwacht zou worden. Ruim 80% van de leegstand in Wolvega ligt in het centrumgebied. Hoewel op totaal niveau de leegstand een laag percentage kent (vanwege het grote aanbod in het Home Center), is dit in het centrum niet het geval. In het centrum staat ruim 3.300 m² wvo leeg, verdeeld over 13 panden. In het centrum bedraagt het leegstandspercentage dan ook 11% gemeten naar m² wvo en 14% naar het aantal panden. Deze percentages liggen ruim boven het Nederlands gemiddelde.

GEBIEDSASPECTEN

In het winkelcentrum is een flinke variatie aan winkels te vinden, met veel ketenbedrijven en lokale ondernemers. Bovendien is er sprake van een behoorlijke variatie in het aanbod. In alle branches is een groter aanbod voorhanden dan elders; bezoekers kunnen van alles vinden in Wolvega. De bereikbaarheid van het centrum is in principe goed, zowel vanuit het westen als het oosten. Het centrale deel van het centrum is echter afgesloten voor autoverkeer (het deel bij de HEMA), en de twee andere delen zijn éénrichtingsverkeer (in tegenovergestelde richting). Verwijzing naar de andere zijde of naar een parkeerterrein ontbreekt veelal, waardoor het voor onbekenden zoals toeristen lastig is om de weg te vinden. In het centrumgebied is grotendeels sprake van kort (3 uur) parkeren; op iets grotere afstand kan men vrij parkeren, zoals bij de supermarkten (m.u.v. Aldi en Budget Food). Het aantal parkeerplaatsen is kwantitatief gezien wel voldoende, mede dankzij de blauwe zone; kwalitatief zijn de meeste terreinen prima. Bij Aldi is sprake van iets krappere plaatsen.

De compactheid van het centrum is gering; de afstand van het ene naar het andere eind is lang, ook al is er sprake van enige horeca onderweg, en staan er bankjes. De looplijnen zijn zeer duidelijk, en ook de zichtlijnen zijn redelijk goed. Toch is door de afstand, de leegstaande panden en de onderbreking van het winkelfront geen sprake van een ideale situatie. Het is lastig om snel een overzicht te krijgen van het winkelgebied. Hierbij is het bovendien een nadeel dat de Action buiten het winkellint is gevestigd, buiten het zicht ligt. Mede om deze reden wordt er gewerkt om het centrumgebied compacter te maken; het oostelijke deel zal meer ingevuld worden met dienstverlening en kantoren. Dit proces is al in gang gezet.

De inrichting van de openbare ruimte in het centrum van Wolvega is over het algemeen goed verzorgd, waarbij ook gedacht is aan bezoekers die af en toe even ergens willen zitten. Verder is zowel bij de pleinen als in delen van de winkelstraat veel groen aanwezig. Terrassen zijn vooral op de pleinen te vinden. De (vrij uitgebreide) weekmarkt op woensdag geeft het centrum de nodige gezelligheid. De markt wordt in de Hoofdstraat gehouden De aanwezigheid van fietsenklemmen is beperkt, met uitzondering van de supermarktlocaties. De stoepen zijn niet erg breed, waardoor fietsen vaak in de weg staan. Overige voorzieningen die het centrum verder kunnen ondersteunen zijn onder meer de bibliotheek; ook het gemeentehuis ligt vlakbij, op loopafstand. Het NS-station ligt iets verder weg. In feite is het Home Center ook een 'attractie' voor Wolvega. Home Center ligt aan de rand van Wolvega; de bewegwijzering vanuit het centrum ernaartoe is matig. De ondernemers hebben samen met de gemeente een schouw uitgevoerd; de hieruit naar voren gekomen gewenste aanpassingen zullen in een actieplan worden meegenomen.

ONDERNEMERS EN GEMEENTE

Een gemeentelijke detailhandelsvisie voor Weststellingwerf van recente datum is niet voorhanden. Wel wordt gewerkt aan een omgevingsvisie, waarvan de detailhandel deel gaat uitmaken. Ook wordt samen met de ondernemers gewerkt aan een actieplan voor het centrum. Wolvega heeft als pilot ook deelgenomen aan de Nieuwe Winkelstraat (DNWS). Belangrijk doel was onder meer om het winkelgebied toekomstbestendig te maken, met alle betrokken partijen samen. Van regionale afstemming over het detailhandelsbeleid is nauwelijks sprake; dit geschiedt vooral incidenteel. Met het in de provincie Overijssel liggende Steenwijkerland had men wel graag meer overleg gewenst vanwege de daar geplande ontwikkelingen met een grensoverschrijdend effect. In Wolvega is geen sprake van parkeermonitoring, maar het parkeerbeleid is wel geëvalueerd. Hieruit is naar voren gekomen, dat het beleid van twee parkeerpleinen met een blauwe zone goed functioneert. Verdere aanpassingen zijn op dit moment nog niet gewenst, hoewel het parkeren en het mogelijk tijdens een deel van de week afsluiten van een straatdeel, wel onderwerp van gesprek zijn. Een centrummanager is (nu) nog niet aanwezig, maar ook dat is een actueel onderwerp van gesprek, waaraan wel behoefte bestaat. De kans is groot, dat binnen afzienbare tijd inderdaad een centrummanager door de ondernemers zal worden aangenomen. De middelen daarvoor komen dan uit het aanwezige ondernemersfonds; middels reclamebelasting wordt dit fonds gevuld. Andere specifieke regelingen voor de detailhandel zijn niet aanwezig in Wolvega.

In Wolvega is een ondernemersvereniging actief, Winkeliers- en Ondernemersvereniging Wolvega (WOW). Deze is voor de hele plaats bedoeld, niet specifiek voor het centrum of de detailhandel. Verder is in de gemeente nog de Commerciële club Weststellingwerf (CCW) actief. Het functioneren van de WOW kan beter; er zijn nog te veel ondernemers geen lid. Ook de samenhang kan verbeterd worden; het actieplan kan hierin mogelijk ook een rol gaan spelen.

SOCIAL MEDIA

Wanneer een bezoeker op internet opzoekt wat er aan winkels aanwezig is in het centrum van Wolvega, komt hij/zij terecht bij verschillende verzamelsites, die een onvolledig beeld geven van het winkelaanbod. Kleine initiatieven zijn helaas onder de maat; Wolvega-touristinformation.nl toont geen winkels, en de site Hoofdstraat-Oost Wolvega is sterk verouderd. Wie zoekt naar wat er verder zoal te doen is voor een bezoeker in Wolvega-centrum komt eveneens terecht bij verzamelsites, zoals Dagjeweg.nl. Deze geven inzicht in enkele permanente lokale recreatiemogelijkheden. Er is nergens een activiteitenkalender te vinden.

De winkels van Wolvega hebben geen gezamenlijk Facebook- of Instagramaccount. Een groot deel van de winkels is wel actief op Facebook, maar op Instagram zijn de lokale winkels nauwelijks actief.

SWOT

In onderstaand overzicht staan de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor het winkelgebied van Wolvega weergegeven.

STERKTES	**ZWAKTES**
Sterk dagelijks aanbod	Lastig oriënteren in het centrum
Goed en gevarieerd niet-dagelijks aanbod	Social media
Centrum zelf goed bereikbaar	Leegstand
Weekmarkt	Onderbrekingen winkelfront
Parkeerregime	Presentatie en profilering winkels
KANSEN	**BEDREIGINGEN**
Online aanwezig zijn	Groei online winkelen
Instagram en Facebook verbeteren	Langgerektheid winkelgebied
Beleving versterken	Leegstand
Samenwerking (o.a. met Home Center)	Verspreid liggende 'trekkers'

Wolvega heeft een goed winkelaanbod, groot en gevarieerd. Het is – gezien de leegstand – de vraag of het aanbod intact gehouden kan worden. De leegstand ligt op een hoog niveau in het centrum, de trekkers zitten erg verspreid, en de afstand is te groot om het hele centrum te bewandelen. Er zijn veel onderbrekingen in het winkelfront. De supermarkten zitten gegroepeerd aan beide zijden van het centrum, en trekken uiteraard veel bezoekers. De HEMA zit centraal tussen de beide uiteinden in, terwijl de Action - uit het zicht - bij de Aldi zit. Het gevaar dreigt, dat de verschillende delen los van elkaar gaan functioneren. Dit is dan ook meteen de belangrijkste reden dat men werkt aan het compacter maken van het centrum; het oostelijk deel zal minder een winkelfunctie gaan vervullen. De presentatie en profilering van de winkels is over het algemeen matig en verdient een kwalitatieve opwaardering. De parkeersituatie is door het invoeren van de blauwe zone verbeterd; niettemin is de situatie nog niet optimaal. De meeste parkeerplaatsen zijn bij de supermarkten gelegen. Met goede bewegwijzering naar het centrum en herkenbare parkeerlocaties kan de (onbekende) bezoeker beter de weg vinden in het centrum. Ook van en naar het Home Center kan de bewegwijzering beter, zodat ook hier wederzijdse versterking kan optreden.

Op het gebied van social media liggen er nog diverse kansen. Het als een geheel naar buiten treden, en duidelijk het totaalaanbod van Wolvega laten zien biedt een meerwaarde. Afgezien van enkele individuele ondernemers komt een bezoeker op internet vooral verzamelsites tegen. Een activiteitenkalender is iets wat zeker gemist wordt. Facebook en Instagram zijn zeker voor jongeren een zeer veelvuldig geraadpleegde sites; wanneer hier niet of nauwelijks mee gewerkt wordt, dreigen ondernemers de boot te gaan missen.

ADVIES EN INSTRUMENTARIUM

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

- Voor Wolvega is het van belang om voorbereid te zijn op wat er in de toekomst staat te gebeuren met de winkels. Inzage in de gemiddelde leeftijd van ondernemers (opvolging), uitbreidingswensen, verplaatsingswensen ed. zijn van belang om te kunnen beoordelen of de compactheid van het winkelgebied overeind blijft of versterkt kan worden. Het ingezette traject met ondernemers om het actieplan uit te werken is een belangrijke stap. Het winkellint is nu erg lang, met veel onderbrekingen.

- De leegstand in het centrum ligt op een te hoog niveau. Hieraan dient altijd prioriteit gegeven te worden. Voor een bezoeker is een onderbroken winkelfront niet interessant. Mogelijk kan een stimuleringsregeling en /of een strategisch vastgoedsaneringsfonds helpen om zowel de leegstand terug te dringen als om verplaatsingen naar het hart te ondersteunen. Het transformeren van (voormalige) winkelpanden naar een andere bestemming (zoals deels al ingezet) kan hier eventueel ook deel vanuit maken. De functiewijziging kan dan in het bestemmingsplan aangepast worden, zodat op termijn geen ongewenste ontwikkelingen ontstaan.

- Daarnaast kan de presentatie en profilering van de winkels en de dag-ondersteunende horeca verbeterd worden. Het aanreiken van een winkelscan, met adviezen voor zowel de fysieke winkel als de profilering in de social media kan hierbij zeer zinvol zijn. Ook hierin kan een stimuleringsregeling, en dan in de vorm van een gevelfonds, behulpzaam zijn.

- De routing in het centrumgebied en tussen centrum en Home Center is niet eenduidig. Het is lastig oriënteren voor onbekenden. Hierin kunnen verbeteringen doorgevoerd worden.

- Het centrumgebied en Home Center opereren vooral als los van elkaar staande entiteiten. Er liggen nog volop mogelijkheden tot samenwerking voor deze twee winkelgebieden. Beide hebben bezoekers veel te bieden; dit wordt nog onvoldoende benut.

- Tenslotte kan de online zichtbaarheid en vindbaarheid sterk verbeterd worden met een goede collectieve website. Op dit moment is de online zichtbaarheid, die steeds belangrijker wordt, onder de maat voor een plaats als Wolvega. Een website met een volledig overzicht van de winkels met de nodige informatie en foto's zal een goed startpunt kunnen zijn. Social media kunnen daarna ook opgepakt worden.

WOLVEGA - CENTRUM							
	totaal	**centraal**	**% centraal**				
Aantal winkels	156	95	61%				
m2 wvo winkels	83.642	21.587	26%				
Aantal inwoners	12.850	***stijgend*** /gelijk/dalend		**NL**	**FR**		
Percentage 65+	24,9%			18,8%	20,8%		
Percentage <25 jaar	26,4%	kern Wolvega		28,4%	28,5%		
Aspect	**Score**						
	matig	**gemiddeld**	**goed**	**Opmerking**			
Kwaliteit en variatie winkels			v				
Bereikbaarheid		v					
Zichtbaarheid; zicht-/looproutes		v					
Compactheid winkelgebied	v						
Sfeer en gezelligheid/beleving		v					
Inrichting openbare ruimte		v	v				
Ondersteuning daghoreca		v	v				
Aanwezigheid toeristisch/culturele aspecten		v		Bibliotheek aan begin			
Parkeergelegenheid kwantitatief			v				
Parkeergelegenheid kwalitatief		v	v				
Aanbod fietsenstallingen		v					
	ja	**nee**	**aantal centrum**				
Supermarkt aanwezig?	6		6				
Fullservice/discount	4/2	Budget food					
% dagelijks aanbod	10%						
Trekkers	HEMA, Action, Kruidvat, Expert			Action niet in Van Harenstraat			
	wijk	**lokaal**	**regionaal**	**provinciaal**			
Verzorgingsfunctie		bovenlokaal					
Leegstand	**totaal-abs**	**centraal abs**	**% centraal**	**% leeg totaal**	**% leeg centraal**	**NL %**	**FR %**
m2 wvo	4.077	3.355	82%	3,3%	**10,9%**	**6,8**	**6,3**
# vkp	16	13	81%	5,7%	**13,7%**	**6,6**	**5,6**
aandeel kernwinkelgebied	**frictie**	**langdurig**	**structureel**				
vkp	23%	38%	38%				
m2 wvo	9%	61%	30%				
Overige aspecten	**ja**	**nee**					
aanwezigheid detailhandelsvisie?		v					
regionale afstemming?		v					
parkeermonitoring?		v	wel evaluatie				
aanwezigheid ondernemersvereniging?	v		WOW, CCW				
aanwezigheid centrummanager of id.		v	bijna				
aanwezigheid retailregelingen?		v	wel ondernemersfonds				
Internet/social media							
Wat bij google: "Shoppen/winkelen in…."	Score 2/5	Onvolledig overzicht					
Wat bij google: "Wat te doen in….."	Score 3/5	Geen activiteitenkalender					
Facebookpagina aanwezig?	nee						
Instagram aanwezig?	nee						
Overzicht branchering							
	dagelijks	mode&luxe	vrije tijd	in/om huis	detalh.ov.	leegstand	totaal
m2 wvo	8.257	6.166	1.139	60.750	3.253	4.077	83.642
vkp	26	31	8	68	7	16	156
per 1.000 inwoners	644	481	89	4.735	254	318	6.521
Aanbod per 1.000 inwoners	dagelijks	mode&luxe	vrije tijd	in/om huis	detalh.ov.	leegstand	totaal
INWONERKLASSE							
000000 < = Inwklasse <001000	111	76	45	631	58	78	1.000
001000 < = Inwklasse <001500	169	65	59	729	57	72	1.150
001500 < = Inwklasse <002000	193	89	31	633	51	67	1.063
002000 < = Inwklasse <002500	253	116	41	604	45	80	1.140
002500 < = Inwklasse <003500	302	115	41	576	49	90	1.172
003500 < = Inwklasse <005000	401	140	45	565	54	127	1.332
005000 < = Inwklasse <007500	419	262	53	801	73	159	1.766
007500 < = Inwklasse <010000	403	230	39	696	60	167	1.595
010000 < = Inwklasse <015000	**470**	**375**	**80**	**977**	**86**	**232**	**2.220**
015000 < = Inwklasse <020000	411	334	78	890	77	216	2.006
020000 < = Inwklasse <030000	402	343	124	983	80	194	2.124
030000 < = Inwklasse <050000	405	416	104	938	80	252	2.194
050000 < = Inwklasse <100000	405	424	112	931	91	268	2.232
100000 < = Inwklasse <175000	371	431	108	719	75	147	1.853
175000 < = Inwklasse	357	377	96	536	69	129	1.564