

NOORDWOLDE

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

Noordwolde is na de hoofdkern Wolvega de tweede kern van de gemeente Weststellingwerf. Weststellingwerf telt ongeveer 25.750 inwoners, het inwonertal van Noordwolde ligt op 3.600, en is licht dalend. Nadat er enige tijd niet gebouwd is, is dat de afgelopen tijd wel gebeurd in twee wijkjes. Hierdoor is het inwonertal nu constant, maar de komende 5 jaar zal het naar verwachting weer gaan dalen. Het aandeel 65+'ers ligt met 25,2% in Noordwolde namelijk beduidend hoger dan landelijk (18,8%) het geval is. Ook ligt het boven het Fries gemiddelde. Er is derhalve sprake van forse vergrijzing. Bovendien is sprake van ontgroening; het aandeel jongeren (< 25 jaar) ligt in Noordwolde op 24,4% en het Fries gemiddelde op 28,5%. De kern Noordwolde ligt geografisch gezien zo'n 10 kilometer ten oosten van Wolvega, vrijwel tegen de grens met Drenthe aan. Rondom Noordwolde zijn geen andere dorpen van enige omvang met veel voorzieningen te vinden.

In Noordwolde is sprake van een relatief groot aanbod gezien de omvang van de plaats. Er is ruim 9.800 m² wvo aan winkelruimte aanwezig, verdeeld over 45 winkelpanden. Het overgrote deel hiervan is aanwezig in het centrumgebied van Noordwolde, namelijk rond de 80%. In totaal gaat het om bijna 7.800 m² wvo in het centrum. Het centrum bestond oorspronkelijk vooral uit winkels aan de Weemstraat en de Hoofdstraat. De belangrijkste trekkers zitten nu op andere locaties, waardoor het huidige centrum vooral bestaat uit het Manaplein, de Meulepassage en de Industriestraat. Op de oorspronkelijke plekken is nu sprake van functiewijziging, leegstand en onderbroken winkelfronten. De grote trekkers zijn vooral de supermarkten Jumbo en Lidl. Jumbo zit in de Meulepassage, waarvandaan er een doorsteek is naar het Manaplein. Aan dit plein zitten onder meer Kruidvat, DA en een bakker. Lidl zit samen met Kluswijs aan de Industrieweg. Primera zit in het 'oude' centrum en Fietsplus zit vrijwel solitair aan de Hoofdstraat Oost. Alle branchegroepen zijn goed vertegenwoordigd in Noordwolde; het aanbod is zelfs fors. Dankzij de verzorgingsfunctie voor een beperkt regiogebied is sprake van een bovenlokale functie, waar het aanbod ook

op afgestemd lijkt te zijn. Er is sprake van aanzienlijke leegstand, die zich vooral in het oorspronkelijke centrumgebied manifesteert. Het ingezette beleid om een compacter centrum te realiseren is tot op bepaalde hoogte succesvol gebleken; de laatste stappen blijken in de praktijk lastig uitvoerbaar. In de Hoofdstraat West zitten nog relatief veel winkels, waardoor een versnipperd beeld ontstaat. Gemeten in vierkante meters staat 11% van het aanbod leeg, gemeten naar aantal verkooppunten zelfs 18%; deze percentages liggen ver boven het Fries en Nederlands gemiddelde.

GEBIEDSASPECTEN

In het centrum van Noordwolde is een volledig pakket aan dagelijkse goederen aanwezig, aangevuld met frequent benodigde non-food artikelen. Naast 2 supermarkten zijn ook er ook versspecialzaken, drogisterijen, een Primera en een Kluswijs te vinden. Bij de supermarkten gaat het om een fullservice supermarkt (Jumbo) en een discounter (Lidl). Dit alles betekent dat de inwoners van Noordwolde en directe omgeving in principe alle boodschappen in hun plaats kunnen halen. Het gaat zowel om ketenbedrijven als om lokale ondernemers. De bereikbaarheid van het centrum is in principe goed, de winkels liggen redelijk centraal in het dorp. De doorgaande weg (N353) loopt langs de supermarkten; deze route gaat om het centrum heen. Het centrum staat vanuit het zuiden niet aangegeven, zodat je om het centrum heen rijdt. Vanaf het noordoosten wordt de bezoeker naar de Weemstraat geleid en niet via de supermarkten. Terugkeren is lastig door het eenrichtingverkeer in de Hoofdstraat-Oost in dit gedeelte.

De zicht- en looplijnen zijn niet geheel duidelijk, doordat de winkels behoorlijk verspreid liggen. Vanuit de Meulepassage is niet duidelijk waar de overige winkels te vinden zijn. Ook het Manaplein ligt redelijk verstopt. De compactheid van het centrum is dan ook beperkt. Omdat de plaats klein is, is het wel redelijk snel te overzien, maar diverse winkels zitten toch op behoorlijke afstand van het Manaplein. Horeca is in het hart vooral bij de bakker aanwezig (met terras), terwijl in het 'oude' centrum de grotere terrassen te vinden zijn. De muziekkoepeel op het Manaplein zorgt wel voor de nodige sfeer. Verder zorgt het vele groen voor een prettig verblijfsgebied. De weekmarkt van Noordwolde (op vrijdagmiddag) wordt eveneens op het Manaplein gehouden.

De inrichting van de openbare ruimte ziet er goed uit. Met name de Hoofdstraat Oost en in de richting van het Manaplein zijn de straten recentelijk vernieuwd. Hoewel het in de rest van Noordwolde erg groen is, is de Hoofdstraat Oost nogal stenig. De drie grootste parkeerterreinen zijn fraai middels struiken aan het zicht onttrokken. Overige voorzieningen zijn niet direct in het centrum aanwezig, maar het buurthuis, de bibliotheek en de school liggen op relatief korte afstand. Het gezondheidscentrum ligt verder weg. Dat geldt ook voor het Vlechtmuseum en het Spoorwegmuseum; de gemeente wil graag een betere relatie met het centrum tot stand brengen.

In het centrumgebied is overal sprake van vrij parkeren, in de Hoofdstraat Oost en de Weemstraat is sprake van kort (3 uur) parkeren. De parkeerterreinen bij Jumbo, Lidl en het Manaplein bieden aan voldoende auto's plek om te parkeren. Ook kwalitatief voldoen de parkeerplaatsen en -terreinen. Fietsenklemmen zijn bij de supermarkten aanwezig en worden volop gebruikt. Wellicht is uitbreiding van het aantal gewenst.

ONDERNEMERS EN GEMEENTE

Een gemeentelijke detailhandelsvisie voor Weststellingwerf van recente datum is niet aanwezig. Het beleid voor Noordwolde is met name vastgelegd in het bestemmingsplan. Regionale afstemming over het beleid vindt niet plaats, behalve binnen de eigen gemeente. In Noordwolde wordt nagedacht over de invoering van reclamebelasting om zo te komen tot een ondernemersfonds, maar dit is nog niet ingevoerd.

In Noordwolde is een ondernemersvereniging actief, Ondernemersvereniging Noordwolde (OVN). Deze is er voor alle ondernemingen in het dorp en directe omgeving. De OVN is actief aanwezig op Facebook. Verder is in de gemeente nog de Commerciële club Weststellingwerf (CCW) actief.

SOCIAL MEDIA

Wanneer een bezoeker op internet opzoekt wat er aan winkels aanwezig is in het centrum van Noordwolde, komt de bezoeker terecht bij verschillende verzamelsites en bij de lokale TIP Noordwolde. Geen van deze websites toont het volledige winkelaanbod of geeft daarvan een impressie. Wanneer een bezoeker wil weten wat er verder zoal te doen is in Noordwolde komt hij/zij terecht bij de website TIP Noordwolde; deze heeft een complete en overzichtelijke agenda. TripAdvisor geeft een volledig beeld van permanente recreatiemogelijkheden.

Er is in Noordwolde geen gezamenlijk Facebook- of Instagramaccount. De meeste winkels zijn wel actief op Facebook, maar een gezamenlijke pagina of Facebook-groep, die informatie over winkelen in Noordwolde verschaft, is er niet. Slechts enkele lokale ondernemingen zijn actief op Instagram.

SWOT

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

STERKTES	ZWAKTES
Sterk dagelijks aanbod	Winkels deels verspreid over centrum
Behoorlijk aanvullend pakket	Social media
Parkeren	Leegstand
Weekmarkt	Winkeldeel Hoofdstraat Oost en West
Inrichting openbare ruimte en sfeer	Presentatie en profilering winkels

KANSEN	BEDREIGINGEN
Online aanwezig zijn	Groei online winkelen
Instagram en Facebook verbeteren	Verdere leegstand
Musea aanwezig	
Samenwerking	

Noordwolde is een dorp, waar het hart oorspronkelijk enerzijds aan de Hoofdstraat Oost en West en anderzijds aan de Weemstraat en Dr. Mulderstraat lag, maar waar dit verschoven is naar de supermarkten en het Manaplein. In het oorspronkelijke deel is sprake van forse leegstand, die hinderlijk aanwezig is. De aanwezigheid van twee sterke supermarkten is erg belangrijk voor het functioneren van de rest van de winkels. Deels bevinden deze zich geconcentreerd in de omgeving van de Jumbo, maar er is ook sprake van versnippering. Niettemin is Noordwolde een aantrekkelijk dorp, dat veel te bieden heeft voor de eigen inwoners en de directe omgeving. In het dorp is veel groen aanwezig, de inrichting van de openbare ruimte is goed verzorgd. Alleen het winkeldeel van de Hoofdstraat Oost is erg stenig, terwijl dit voor velen wel de entree van het dorp is. De presentatie en profilering van de winkels is over het algemeen matig en verdient een kwalitatieve opwaardering.

Het online doen van boodschappen zit nog altijd in de lift. Het is dan ook erg belangrijk om zichtbaar te zijn op het web en op social media in het algemeen. Hier liggen nog mogelijkheden tot verbetering. Wellicht is het handig om aansluiting bij TIP Noordwolde te zoeken, om alle winkels in één overzicht te kunnen presenteren. De musea en dergelijke komen hier ook goed aan bod. Voor promotie van het winkelgebied blijft een gezamenlijke account op social media heel belangrijk.

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 Noordwolde 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 te versterken is. De compactheid is op dit moment onvoldoende; er is sprake van een verschuiving in het winkelgebied, maar deze is nog onvoldoende doorgezet.
- De leegstand in het centrum ligt op een te hoog niveau, en bovendien hinderlijk aanwezig voor bezoekers. Hieraan dient prioriteit gegeven te worden. Mogelijk kan

een stimuleringsregeling helpen om zowel de leegstand terug te dringen als om verplaatsingen te ondersteunen. Het transformeren van (voormalige) winkelpanden naar een andere bestemming kan hier eventueel ook deel vanuit maken. De functiewijziging kan dan in het bestemmingsplan aangepast worden, zodat op termijn geen ongewenste ontwikkelingen ontstaan. Vooral voor de Hoofdstraat speelt dit.

- 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 geveelfonds, behulpzaam zijn.
- Noordwolde heeft een bezoeker meer te bieden dan alleen winkels. Samenwerking tussen winkeliers, maar ook van winkeliers met overige sectoren (o.a. cultuur) kan de basis vormen voor een aantrekkelijk totaalpakket voor bezoekers. Hierin ligt een stuk meerwaarde. Het mogelijk invoeren van een reclamebelasting kan de ondernemers meer armslag geven.
- Tenslotte kan de online zichtbaarheid en vindbaarheid verbeterd worden; de website TIP Noordwolde kan uitgebreid worden met alle winkels. Daarnaast is het goed om gezamenlijk social media accounts op te zetten voor promotie van het winkelgebied.

NOORDWOLDE							
	totaal	centraal	% centraal				
Aantal winkels	45	37	82%				
m2 wvo winkels	9.824	7.778	79%				
Aantal inwoners	3.601	stijgend/gelijk/dalend		NL	FR		
Percentage 65+	25,2%			18,8%	20,8%		
Percentage <25 jaar	24,4%			28,4%	28,5%		
Aspect	Score						
	matig	gemiddeld	goed	Opmerking			
Kwaliteit en variatie winkels		v					
Bereikbaarheid		v					
Zichtbaarheid; zicht-/looproutes		v					
Compactheid winkelgebied	v	v					
Sfeer en gezelligheid			v				
Inrichting openbare ruimte			v				
Ondersteuning daghoreca			v				
Aanwezigheid toeristisch/culturele aspecten			v	molen, muziekkoepeel, musea			
Parkeergelegenheid kwantitatief			v				
Parkeergelegenheid kwalitatief			v				
Aanbod fietsenstallingen			v				
	ja	nee	aantal centrum				
Supermarkt aanwezig kwg?	v		2	Jumbo, Lidl			
Fullservice/discount	1/1						
% dagelijks aanbod	34%						
Trekkers	Kruidvat, DA						
	wijk	lokaal	regionaal	provinciaal			
Verzorgingsfunctie		bovenlokaal					
Leegstand	totaal-abs	centraal abs	% centraal	% leegstand	NL %	FR %	
m2 wvo	1.491	1.316	88%	10,7	6,8	6,3	
# vkp	14	13	93%	17,9	6,6	5,6	
aandeel kernwinkelgebied	frictie	langdurig	structureel				
vkp	15%	46%	38%				
m2 wvo	11%	46%	44%				
Overige aspecten	ja	nee					
aanwezigheid detailhandelsvisie?		v					
regionale afstemming?		v					
parkeermonitoring?		v					
aanwezigheid ondernemersvereniging?	v		OVN				
aanwezigheid centrummanager of id.		v					
aanwezigheid retailregelingen?		v					
Internet/social media							
Wat bij google: "Shopper/winkelen in...."	Score 2/5	Vooral verzamelsites					
Wat bij google: "Wat te doen in...."	Score 3/5	TIP Noordwolde goede agenda					
Facebookpagina aanwezig?	nee						
Instagram aanwezig?	nee						
Overzicht branchering							
	dagelijks	mode&lux	vrije tijd	in/om huis	detalh.ov.	leegstand	totaal
m2 wvo	3.361	1.647	682	2.305	338	1.491	9.824
vkp	8	9	2	8	4	14	45
per 1.000 inwoners	935	458	190	641	94	415	2.733
Aanbod per 1.000 inwoners	dagelijks	mode&lux	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