

GORREDIJK

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 deze aspecten wordt aan het eind van de rapportage in een excel-sheet weergegeven. Van de meeste aspecten spreekt de beoordeling voor zich, die van enkele andere vraagt om een toelichting. De beoordelingen zijn gegeven op basis van het verwachtingspatroon van een bezoeker; enige subjectiviteit kan daarbij 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

Gorredijk is de hoofdkern van de gemeente Opsterland. Opsterland telt bijna 30.000 inwoners, het inwonertal van Gorredijk ligt op ruim 7.300, en is de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. De nadruk in de gemeente ligt vooral op aanpassen van de huidige woningen aan de huidige marktvraag, in plaats van op veel nieuwbouw (bron Woonvisie); demografische ontwikkelingen zijn hiertoe aanleiding. De beperkte nieuwbouw zal vooral in de grotere kernen, waaronder Gorredijk, plaatsvinden. De verwachting is dat ook in Gorredijk binnen afzienbare tijd het inwonertal iets zal gaan dalen. Het aandeel 65+'ers in Gorredijk is met 24,4% aanmerkelijk groter dan landelijk (18,8%) het geval is. Ook ligt dit aandeel boven het Fries gemiddelde. Er is derhalve sprake van flinke vergrijzing. Het aandeel jongeren (< 25 jaar) ligt met 28,4% vrijwel gelijk aan het Fries gemiddelde van 28,5%. Er is hier derhalve geen sprake van sterkere ontgroening dan gemiddeld. De kern Gorredijk ligt geografisch gezien in het zuidoosten van de provincie, op ruim 15 kilometer afstand van zowel Heerenveen als Drachten.

De Hoofdstraat is van oudsher een belangrijke doorgaande weg in Gorredijk geweest, en hier bevinden zich ook diverse winkels. Daarnaast zijn aan beide zijden van het water (Brouwerswal en Langewal) tussen de Hoofdstraat en de Formanjestrijtte winkelvestigingen gelegen; o.a. de grote trekker Rinsma mode is aan de Langewal gevestigd. Tenslotte kunnen de supermarkten aan de Lijnbaan (AH en Poiesz) en bij de Marktstraat (Aldi) niet onvermeld blijven. Aldi is gevestigd aan een overdekte passage vanaf de Marktstraat richting het water. Ook een andere belangrijke trekker, Action, is hier gevestigd. Deels doordat de grootste trekkers van Gorredijk via een kortere route dan de Hoofdstraat te bereiken zijn, heeft de Hoofdstraat wel enigszins aan kracht ingeboet. In totaal is in Gorredijk sprake van een aanbod van bijna 35.800 m² wvo, verdeeld over 89 winkelpanden. In oppervlakte gerekend is ongeveer de helft hiervan te vinden in het centrum, en in winkelpanden gerekend 78%. In Gorredijk als geheel is het grootste aanbod te vinden in de

groep In/om Huis, maar in het centrum is dit de groep Mode & Luxe. Vooral de aanwezigheid van Rinsma en de Heeren van Rinsma is hierin duidelijk terug te vinden. De groep dagelijks is eveneens sterk vertegenwoordigd, door met name de supermarkten en drogisterijen. Ook zijn diverse vers-speciaalzaken in het centrum te vinden. Er is dan ook sprake van een redelijk compleet en zeer fors aanbod. Het centrum van Gorredijk als hoofdkern van de gemeente heeft een bovenlokale verzorgingsfunctie. Uit het in 2017 uitgevoerde koopstromenonderzoek kwam de sterke positie van Gorredijk, met veel bestedingen van buiten de eigen kern, ook duidelijk naar voren.

Het leegstandspercentage (gemeten in aantal verkooppunten) bedraagt 4,8. Gemeten naar winkelvloeroppervlak bedraagt het leegstandspercentage 7,6. Het percentage van 4,8 ligt ruim onder het Fries en Nederlands gemiddelde. Gemeten naar vierkante meters ligt het iets hoger dan gemiddeld; dit wordt vooral veroorzaakt door een groot leegstaand pand buiten het centrum. Van het aantal lege panden liggen de overige 7 in het centrum; deze staan voor een belangrijk deel structureel leeg (langer dan 3 jaar). Deze leegstand is voornamelijk in de Hoofdstraat te vinden.

GEBIEDSASPECTEN

In Gorredijk is een behoorlijke variatie aan winkels te vinden, maar het accent ligt naast de supermarkten vooral op het modeaanbod. Rinsma is een regionale trekker van formaat; mede hierdoor hebben ook andere modezaken zich hier gevestigd. Bovendien kent Gorredijk als hoofdkern veel andere aanbieders met een bovenlokale functie, zoals Action, Hema, Expert en Blokker. Er is sprake van een mix van ketenbedrijven en zelfstandige ondernemers.

De compactheid van het centrum van Gorredijk is in principe goed, aangezien het overgrote deel van de winkels hier te vinden is. Toch functioneert het geheel nog niet optimaal; de twee delen aan beide zijden van de vaart functioneren nog te veel los van elkaar. Aan de Lijnbaan ligt een groot parkeerterrein; dit is centrum parkeren, maar zeker ook bedoeld voor de twee supermarkten. Deze supermarkten hebben hun entree aan de zijde van het parkeerterrein, maar dat geldt ook voor de winkels van Rinsma en de Hema. De dameszaak van Rinsma en de Hema hebben zowel aan de zijde van het P-terrein als aan de Langewal een entree. Ook Expert is vanaf het P-terrein (en de Hoofdstraat) te bereiken. Hierdoor is het niet echt nodig om ook de Hoofdstraat door te lopen. Vanaf het parkeerterrein is het overige aanbod niet te zien; de stegen tussen de panden door zijn te smal. De zichtlijnen zijn niet goed. Aan de andere kant van het water ligt de passage met daarin o.a. Aldi, Action en Blokker. Aan het achtergelegen parkeerterrein zijn ook Kruidvat en TerStal gevestigd. Via de passage kan de bezoeker over een bruggetje rechtstreeks naar de Hema lopen. Ook hier is het niet nodig om via de Hoofdstraat te lopen. Het feit dat juist bij de brug in de Hoofdstraat een markant pand al jaren leeg staat (maar mogelijk weer gevuld gaat worden) helpt niet om de aantrekkelijkheid van deze route te vergroten.

De bereikbaarheid van Gorredijk is via de N392 goed, en het centrum ligt behoorlijk centraal in de plaats. De Hoofdstraat kent eenrichtingverkeer van noord naar zuid. Dit betekent in veel gevallen dat een bezoeker via het bedrijventerrein naar het grote P-terrein aan de Lijnbaan wordt gestuurd (en de rest van het centrum pas ziet bij het vertrek), of naar het

parkeerterrein aan de Marktstraat, van waaruit het niet eenvoudig is om met de auto naar de andere zijde te gaan. De uitwisseling tussen beide delen van het centrum is niet optimaal. De P-route staat wel duidelijk aangegeven. De sfeer en gezelligheid in het centrum van Gorredijk zijn naar verwachting; deze voldoen. O.a. door het ontbreken van een gevarieerd horeca-aanbod en 'drukte' bij het water is de beleving voor verbetering vatbaar. De bruggetjes over het water zien er leuk uit; bovendien is er zeker tijdens het seizoen vaak iets te doen rondom het water. Terrassen zijn evenwel weinig aanwezig. De inrichting van de openbare ruimte ziet er goed uit. De Lijnbaan is nieuw ingericht, en ook de Hoofdstraat ziet er met het nodige groen, en passende inrichtingselementen (o.a. straatverlichting) aantrekkelijk uit. Het relatief nieuwe bouwblok op de hoek van de Hoofdstraat en Nieuwstraat is erg stenig. Verder staan op diverse plekken bankjes om even te gaan zitten. In dezelfde stijl staan ook overal in de plaatsen volop fietsenklemmen. In het centrum zijn tevens de bibliotheek en een museum gelegen.

De belangrijkste parkeerterreinen liggen aan de Lijnbaan en de Marktstraat. Dit zijn relatief grote locaties. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om langs de Hoofdstraat en de Brouwerswal te parkeren. Bij grotere drukte is er op korte afstand aan de Stationsstraat en bij de Skâns ruimte voor de nodige auto's. In het centrum is sprake van een blauwe zone. Vooral op de piekmomenten, zoals de zaterdag en het eind van de middag, is het hier druk en ontstaat zoekverkeer.

ONDERNEMERS EN GEMEENTE

De gemeentelijke detailhandelsvisie voor Opsterland dateert van 2015. Momenteel wordt gewerkt aan een update van de visie en een evaluatie van het functioneren van de centrummanagers, die in alle drie grotere kernen aanwezig zijn. In 2015 is in de visie gesignaleerd, dat vooral de mogelijkheid van het lopen van een rondje onvoldoende aantrekkelijk is; de routing zou sterker kunnen. Regionale afstemming over het beleid van Opsterland met andere gemeenten vindt niet plaats. Wel is sprake van overleg met de provincie over het detailhandelsbeleid. In Gorredijk is geen sprake van parkeermonitoring; voor Gorredijk en Beetsterzwaag zijn wel parkeeronderzoeken uitgevoerd. Deze dateren van 2009 en 2014. Specifieke regelingen voor de detailhandel zijn niet aanwezig in de gemeente of in Gorredijk. Een ondernemersfonds bestaat op dit moment niet meer in Gorredijk, maar zal vanaf 1 juli weer in werking gegaan voor uitsluitend het centrumgebied.

In Gorredijk bestaat een ondernemersvereniging, de WHI. De vereniging is behoorlijk actief, en overlegt op regelmatige basis met de gemeente over lopende zaken. Ook participeren zij in het opstellen van visies en actieplannen. In Gorredijk is verder ook een centrummanager aan het werk; het contract is weer tot eind 2020 verlengd.

SOCIAL MEDIA

Wanneer een bezoeker op internet opzoekt wat er aan winkels aanwezig is in Gorredijk staat Rinsma Modeplein bovenaan. Vervolgens komen diverse verzamelsites. Verder naar beneden in de zoekresultaten staat de gezamenlijke website GrootgelijknaarGorredijk.nl.

Op deze website worden alle winkels zeer aantrekkelijk gepresenteerd. De gebruiksvriendelijkheid van de website van de winkels is echter niet echt gebruikersvriendelijk en de navigatie enigszins onduidelijk. Om te ontdekken wat er zoal te doen is in Gorredijk worden de eerste zoekresultaten bij Google ingenomen door Tripadvisor en Dagjeweg.nl. De eerste verwijst vooral naar activiteiten in andere plaatsen. De activiteitenagenda op de gezamenlijke website is compleet en aantrekkelijk vormgegeven.

De gezamenlijke Facebookpagina "Whi Gorredijk" toont voornamelijk evenementen en nieuws over de organisatie. Winkels en ondernemers worden nauwelijks in beeld gebracht. Hoewel het positief is dat er een gezamenlijk Instagramaccount aanwezig is, toont dit eveneens voornamelijk evenementen.

SWOT

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

STERKTES	ZWAKTES
Rinsma mode	Hoofdstraat onvoldoende in looproute
Groot en gevarieerd aanbod, dagelijks en niet-dagelijks	Naar Lijnbaan/plein gekeerde winkels
De vaart	Parkeerroute omslachtig bij binnenkomst
	Ondersteuning van daghoreca
	Leegstand in Hoofdstraat
KANSEN	BEDREIGINGEN
Centrummanager aanwezig	Groei online winkelen
Instagram en Facebook verbeteren met aandacht voor winkels en ondernemers	Bevolkingsprofiel
Navigatie website verbeteren, hoger in zoekresultaten	Nabijheid Drachten en Heerenveen

Gorredijk heeft een uitermate groot aanbod, in alle groepen en branches. Het meest opvallend in Gorredijk zijn ongetwijfeld de winkels van Rinsma. De bekendheid en klantenkring gaan verder dan de omgeving van Gorredijk. Ook buiten het modeaanbod is

sprake van een compleet dagelijks en niet-dagelijks aanbod met trekkers als Action, de Hema en Expert. In dit grote aanbod schuilt ook direct een bedreiging; de kans op leegstand neemt toe, o.a. doordat het online shoppen nog altijd toeneemt. Ook het bevolkingsprofiel is, gelet op de toekomst, niet erg gunstig voor het draagvlak van alle voorzieningen in Gorredijk. Bovendien liggen grotere kernen als Heerenveen en Drachten op geringe afstand van Gorredijk. Niettemin heeft Gorredijk wel een sterke basis, waar nog beter van geprofiteerd kan worden. Het water is in principe altijd een trekker en sfeerbrenger in een centrum. Dit kan in Gorredijk nog sterker ontwikkeld worden. Het horeca aanbod is beperkt; met meer terrassen is optimalisatie van de sfeer mogelijk. Hierdoor is het wellicht ook mogelijk om een sterkere verbinding tussen beide zijden van het winkelgebied te krijgen, waardoor ook de Hoofdstraat sterker bij de overige winkels betrokken wordt. Op dit moment zit de Hoofdstraat onvoldoende in de looproutes van bezoekers. In de Hoofdstraat ontbreken belangrijke trekkers, terwijl er wel leegstand aanwezig is. Daardoor is de noodzaak om naar de Hoofdstraat te gaan niet sterk genoeg aanwezig. Ook het eenrichtingsverkeer helpt hierbij niet; het is nu eenvoudig om slechts een deel van het centrum te zien en te bezoeken. Het feit dat een centrummanager aanwezig is helpt bij het zoeken naar oplossingen voor leegstaande panden, en het zo mogelijk verplaatsen van winkels of het wijzigen van de functie van winkels.

Tenslotte liggen er kansen om ook online beter zichtbaar te worden. Op dit moment komt de eigen website te laag in de zoekresultaten van Google terecht. Door de navigatie en paginering van de website te verbeteren kan Google deze beter indexeren, zodat de website voor bezoekers eenvoudiger te vinden is. Op de social media accounts kan meer aandacht worden geschonken aan de winkels, de ondernemers en hun producten.

ADVIES EN INSTRUMENTARIUM

- Het opstellen van een actualisatie van de detailhandelsvisie met een plan van aanpak dient de basis te zijn voor de toekomst van Gorredijk. Hier wordt nu aan gewerkt. De toekomst van de Hoofdstraat en de invulling/ sanering van leegstand dient hierin meegenomen te worden.
- Voor Gorredijk 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 – sterker nog - versterkt kan worden. Om het straatbeeld zo aantrekkelijk mogelijk te houden is een compact centrum nodig. De winkels hebben elkaar nodig; in elkaars nabijheid kunnen ze elkaar versterken. In de actualisatie van de visie kan hiermee rekening gehouden worden.
- De verkeersrouting en de bereikbaarheid van de verschillende centrumdelen dient nog eens goed tegen het licht gehouden te worden.

- Het uitwerken van een sterk DNA-profiel voor Gorredijk kan de basis vormen voor mogelijke interessante samenwerkingsmodules tussen ondernemers. Met de juiste marketing kan het volledige aanbod ook veel duidelijker gepromoot worden.
- Tenslotte kan de online zichtbaarheid en vindbaarheid verhoogd worden door verbetering van de website GrootgelijknaarGorredijk.nl; dit verbetert de positie in de zoekmachine. Ook op social media kunnen winkels vaker getoond worden. Dit is een aspect dat de komende jaren steeds belangrijker wordt. In het geval van Gorredijk liggen hier nog kansen ter verbetering.

GORREDIJK							
	totaal	centraal	% centraal				
Aantal winkels	89	69	78%				
m2 wvo winkels	35.851	17.479	49%				
Aantal inwoners	7.349	stijgend/ <i>gelijk</i> /dalend		NL	FR		
Percentage 65+	24,4%			18,8%	20,8%		
Percentage <25 jaar	28,4%			28,4%	28,5%		
Aspect	Score						
	matig	gemiddeld	goed	Opmerking			
Kwaliteit en variatie winkels			v				
Bereikbaarheid		v					
Zichtbaarheid; zicht-/looproutes	v						
Compactheid winkelgebied			v				
Sfeer en gezelligheid/beleving		v					
Inrichting openbare ruimte		v	v				
Ondersteuning daghoreca	v						
Aanwezigheid toeristisch/culturele aspecten				museum, bibliotheek			
Parkeergelegenheid kwantitatief		v					
Parkeergelegenheid kwalitatief			v				
Aanbod fietsenstallingen			v				
	ja	nee	aantal centrum				
Supermarkt aanwezig?	4		3				
Fullservice/discount	2/1		AH, Aldi, Poiesz				
% dagelijks aanbod	17%						
Trekkers niet-dagelijks	Rinsma, Hema, Action, Expert						
	wijk	lokaal	regionaal	provinciaal			
Verzorgingsfunctie		bovenlokaal					
Leegstand	totaal-abs	centraal abs	% centraal	% leegstand	NL %	FR %	
m2 wvo	3.924	2.196	56%	7,6	6,8	6,3	
# vkp	8	7	88%	4,8	6,6	5,6	
aandeel kernwinkelgebied	frictie	langdurig	structureel				
vkp	14%	14%	71%				
m2 wvo	5%	14%	81%				
Overige aspecten	ja	nee					
aanwezigheid detailhandelsvisie?	v		2015				
regionale afstemming?		v					
parkeermonitoring?		v	wel P-onderzoeken				
aanwezigheid ondernemersvereniging?	v		WHI				
aanwezigheid centrummanager of id.	v						
aanwezigheid retailregelingen?		v					
Internet/social media							
Wat bij google: "Shopper/winkelen in...."	Score 3/5	Eigen website laag, wel aantrekkelijk					
Wat bij google: "Wat te doen in....."	Score 3/5	Eerst verzamelsites, eigen website compleet					
Facebookpagina aanwezig?	Ja						
Instagram aanwezig?	Ja						
Overzicht branchering							
	dagelijks	mode&lux	vrije tijd	in/om huis	detalh.ov.	leegstand	totaal
m2 wvo	5.977	8.554	605	13.447	3.344	3.924	35.851
vkp	21	27	4	21	8	8	89
per 1.000 inwoners	809	1.158	82	1.821	453	531	4.854
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