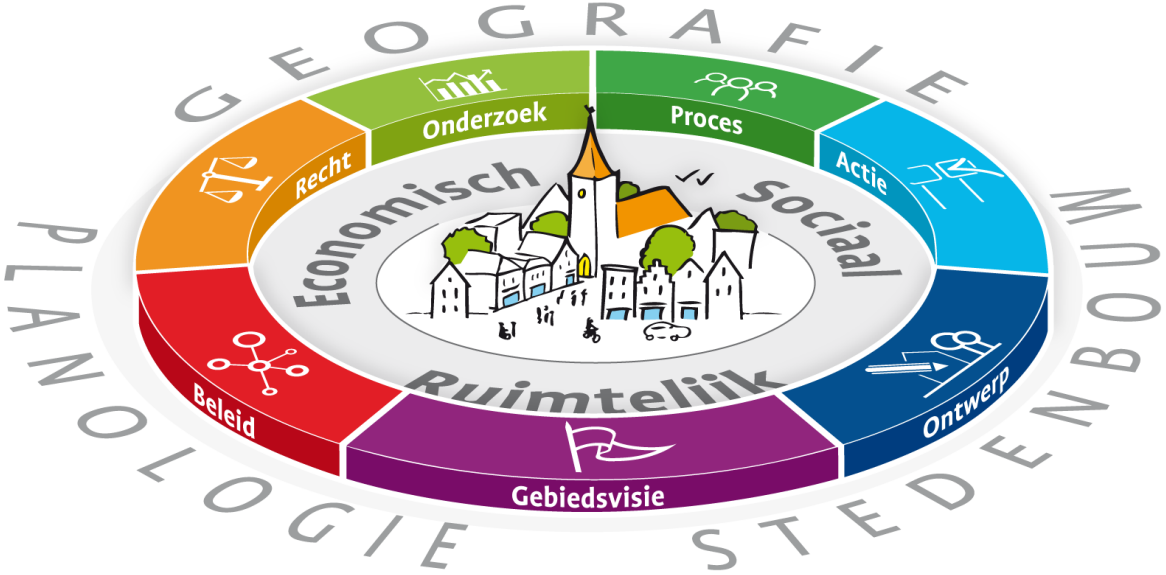
Toelichting gemeenteraad Waadhoeke 01-11-2022

Supermarkten en centrumvisie Franeker



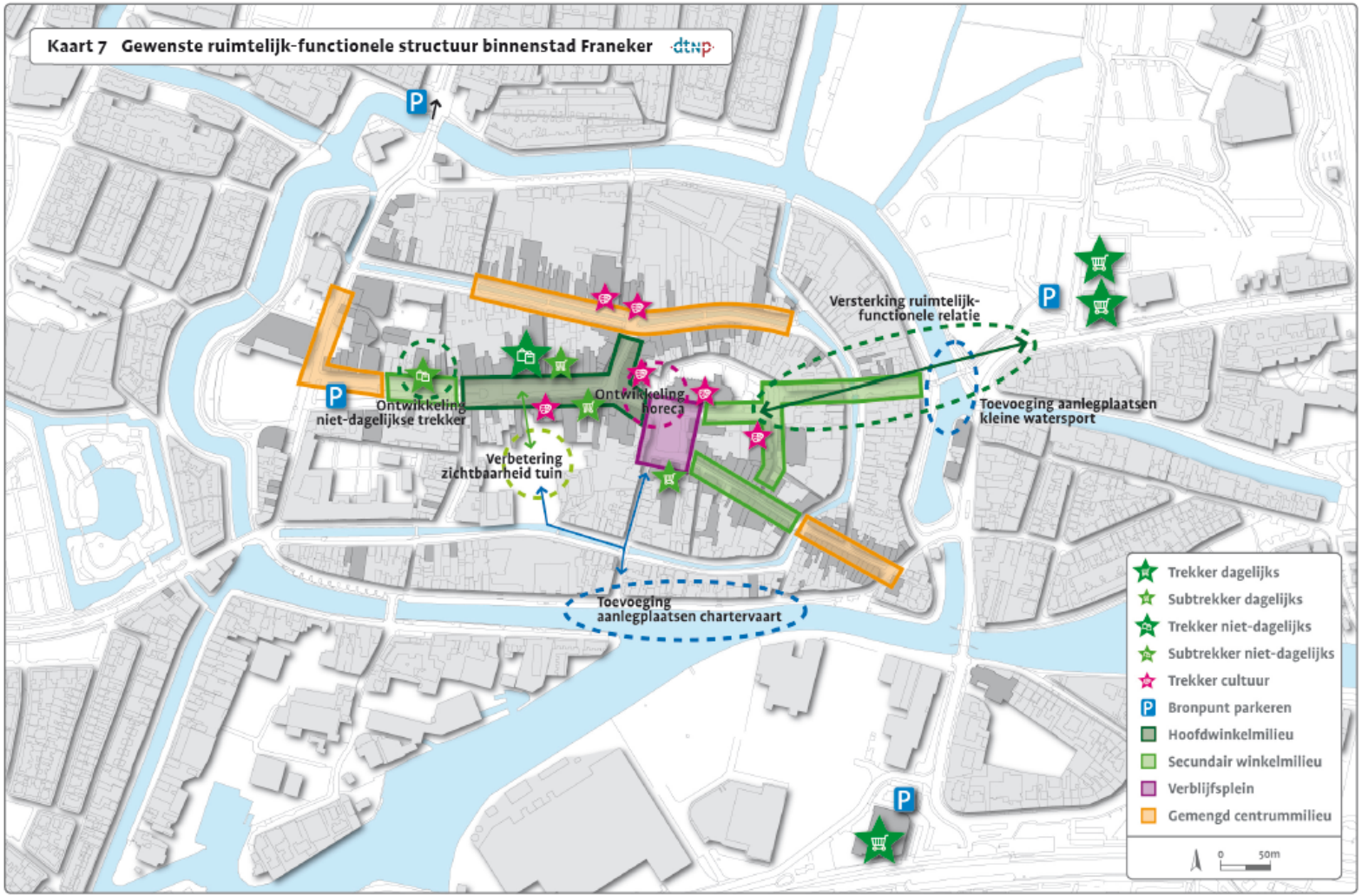
Even voorstellen



Binnenstadsvisie 2013

- Functie en positie (in de regio)
- Functioneel-ruimtelijke structuur
- Uitgangspunten en ambities
- Gewenste structuur
- Uitvoering




Kaart 7 Gewenste ruimtelijk-functionele structuur binnenstad Franeker
dtnp
Versterking ruimtelijk-functionele relatie
Ontwikkeling niet-dagelijkse trekker
Ontwikkeling horeca
Verbetering zichtbaarheid tuin
Toevoeging aanlegplaatsen kleine watersport
Toevoeging aanlegplaatsen chartervaart
Trekker dagelijks
Subtrekker dagelijks
Trekker niet-dagelijks
Subtrekker niet-dagelijks
Trekker cultuur
Bronpunt parkeren
Hoofdwinkelmilieu
Secundair winkelmilieu
Verblijfsplein
Gemengd centrummilieu
0
50m

Samenvatting toekomstvisie 2013

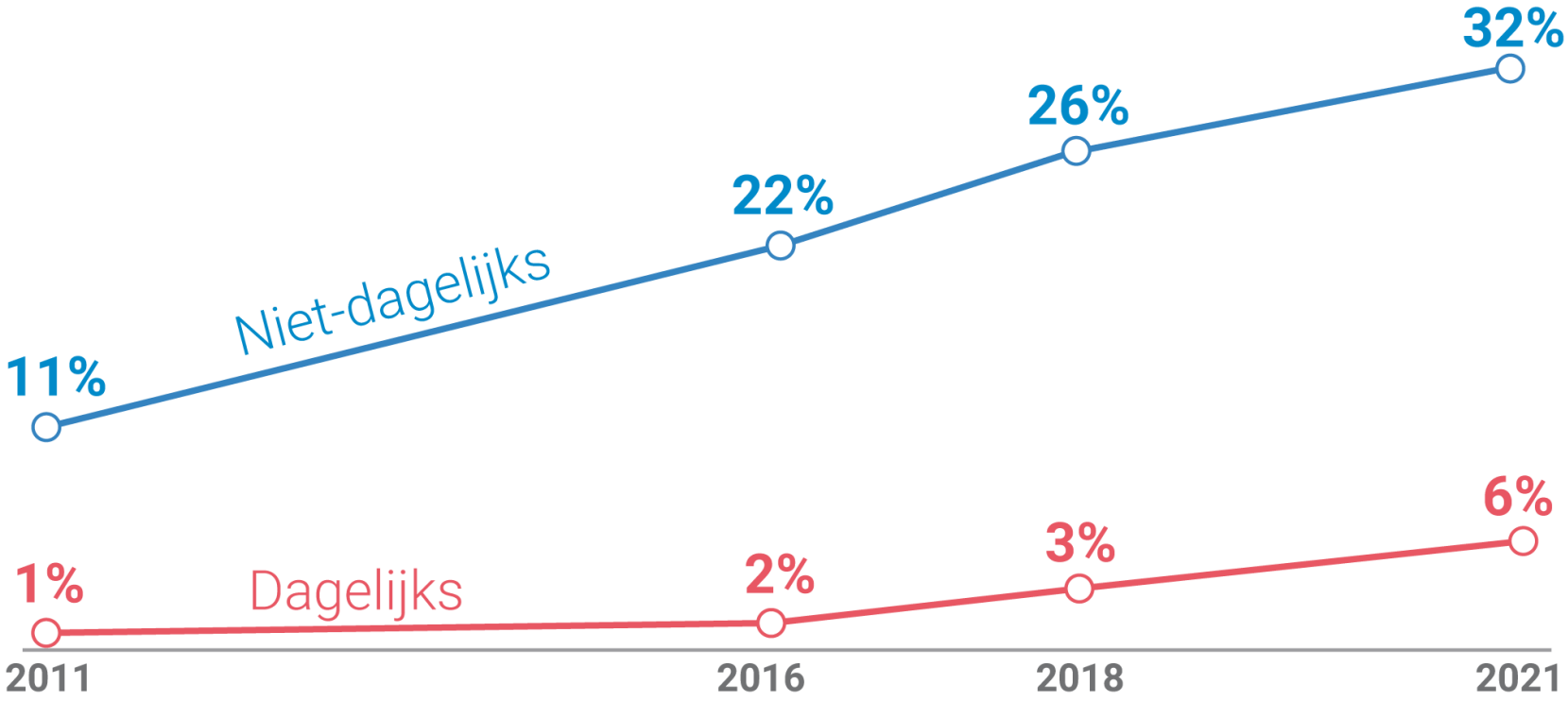
- Ambitie: versterken concurrentiepositie binnenstad
  - Aantrekkelijk winkelgebied
  - Regionale verzorgingsfunctie
  - Toeristisch-recreatief profiel
- Leegstand tegengaan
- Clustering voorzieningen in de binnenstad
  - Afnemende winkelfunctie
  - Functiewijziging winkelcentrum Ockingahiem
  - Meer ruimte voor maatschappelijke voorzieningen/wonen

Ontwikkelingen sinds 2013…

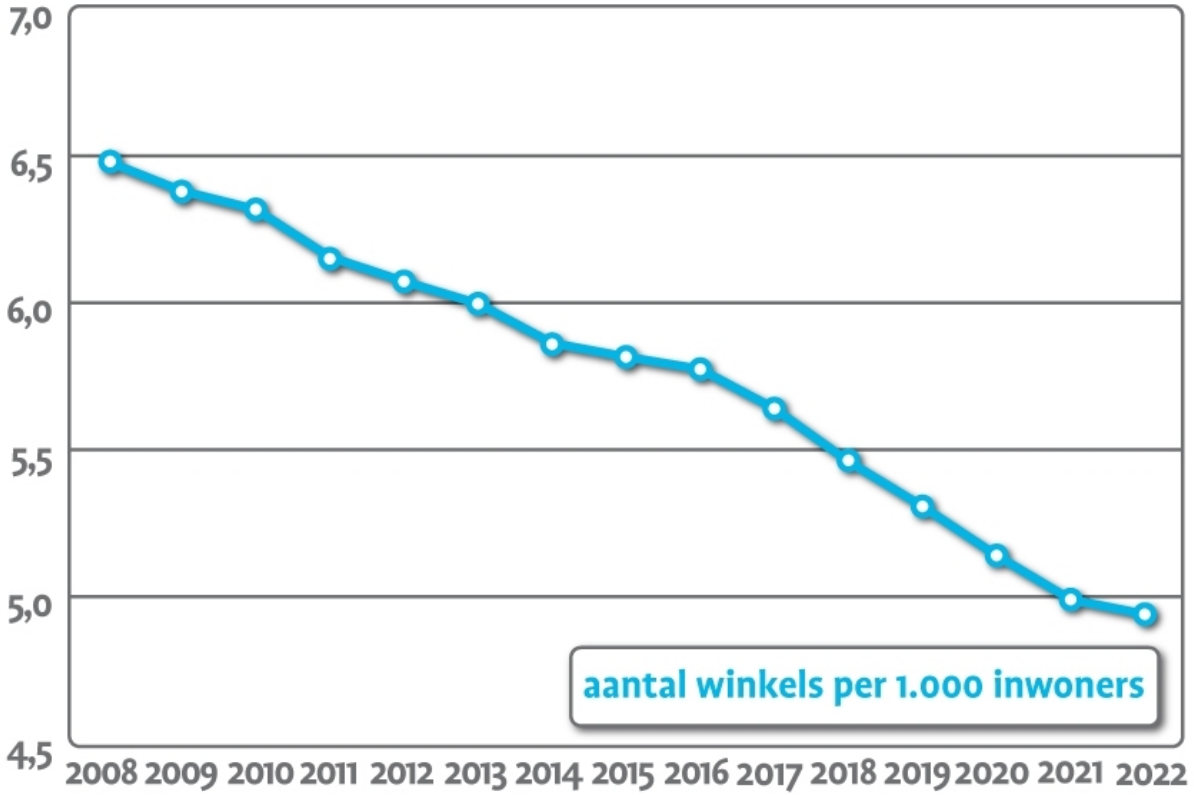
- Landelijke trends
- Lokale ontwikkelingen

>> Behoefte aan actualisatie binnenstadsvisie

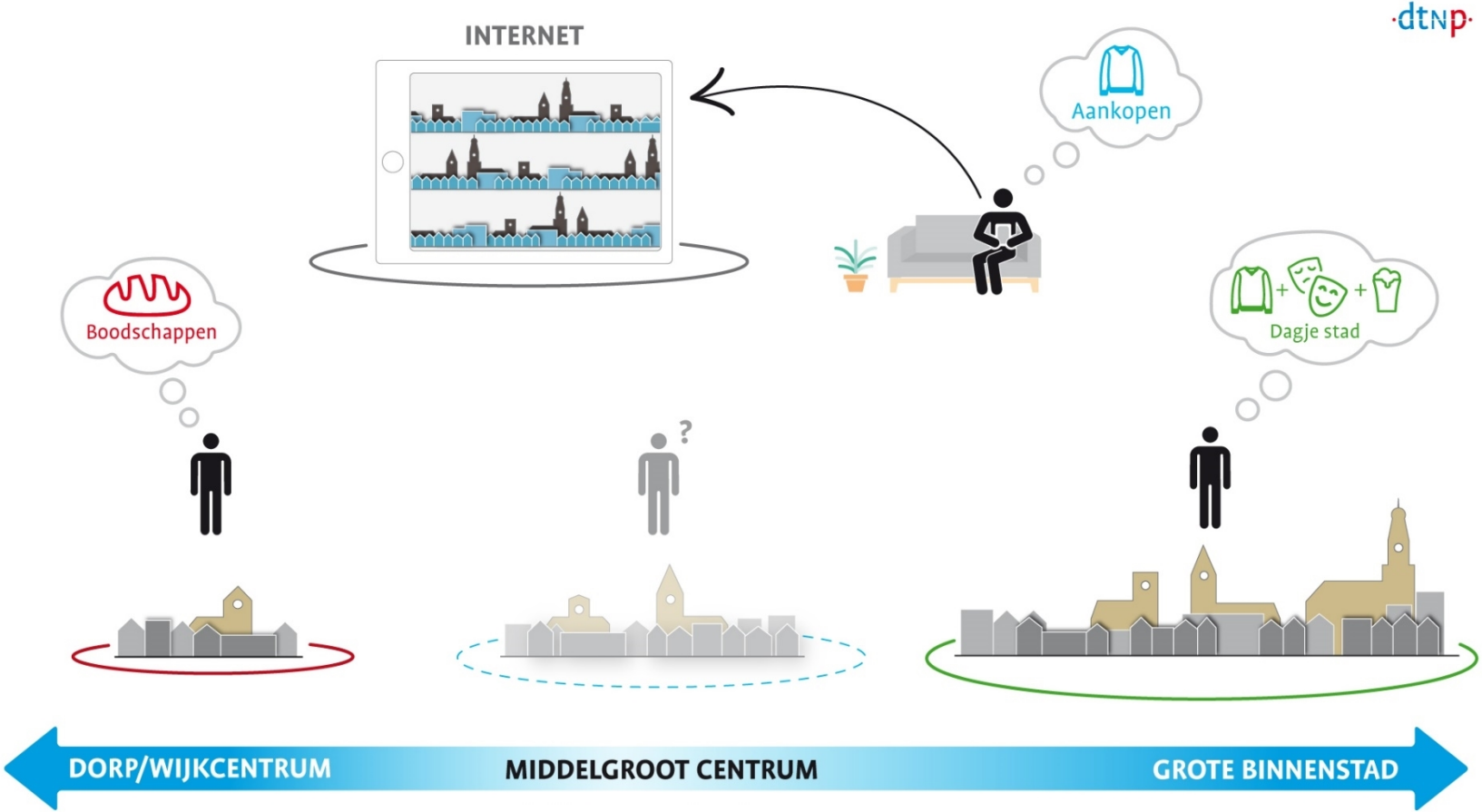
Meer bestedingen online...



...betekent minder winkels

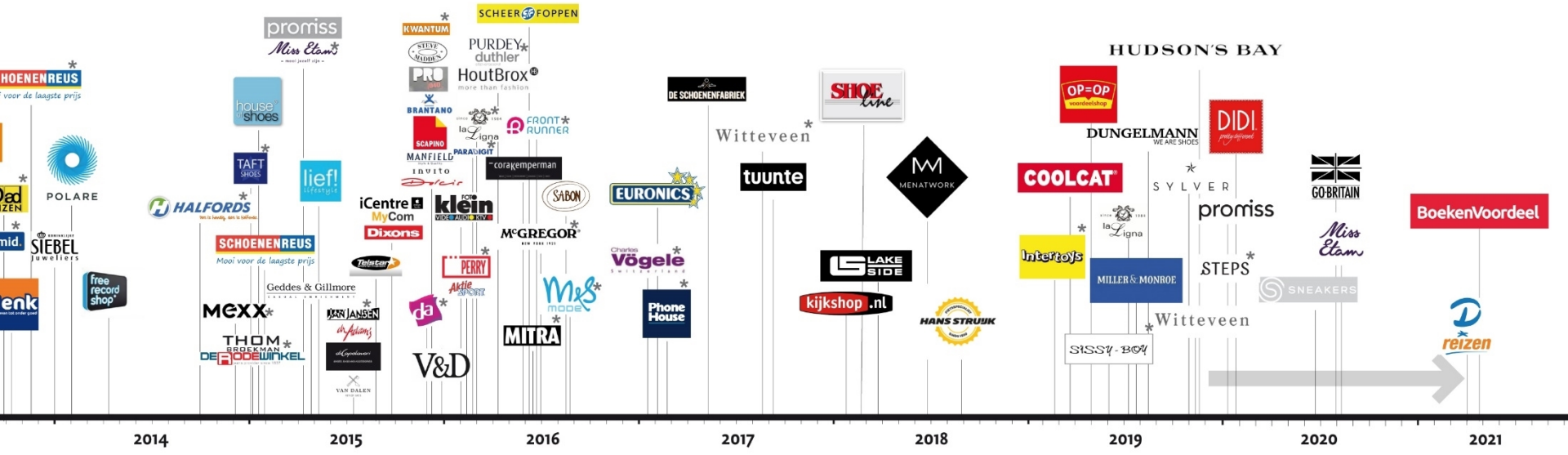


Bron: Locatus en CBS, 2008-2022; bewerking DTNP

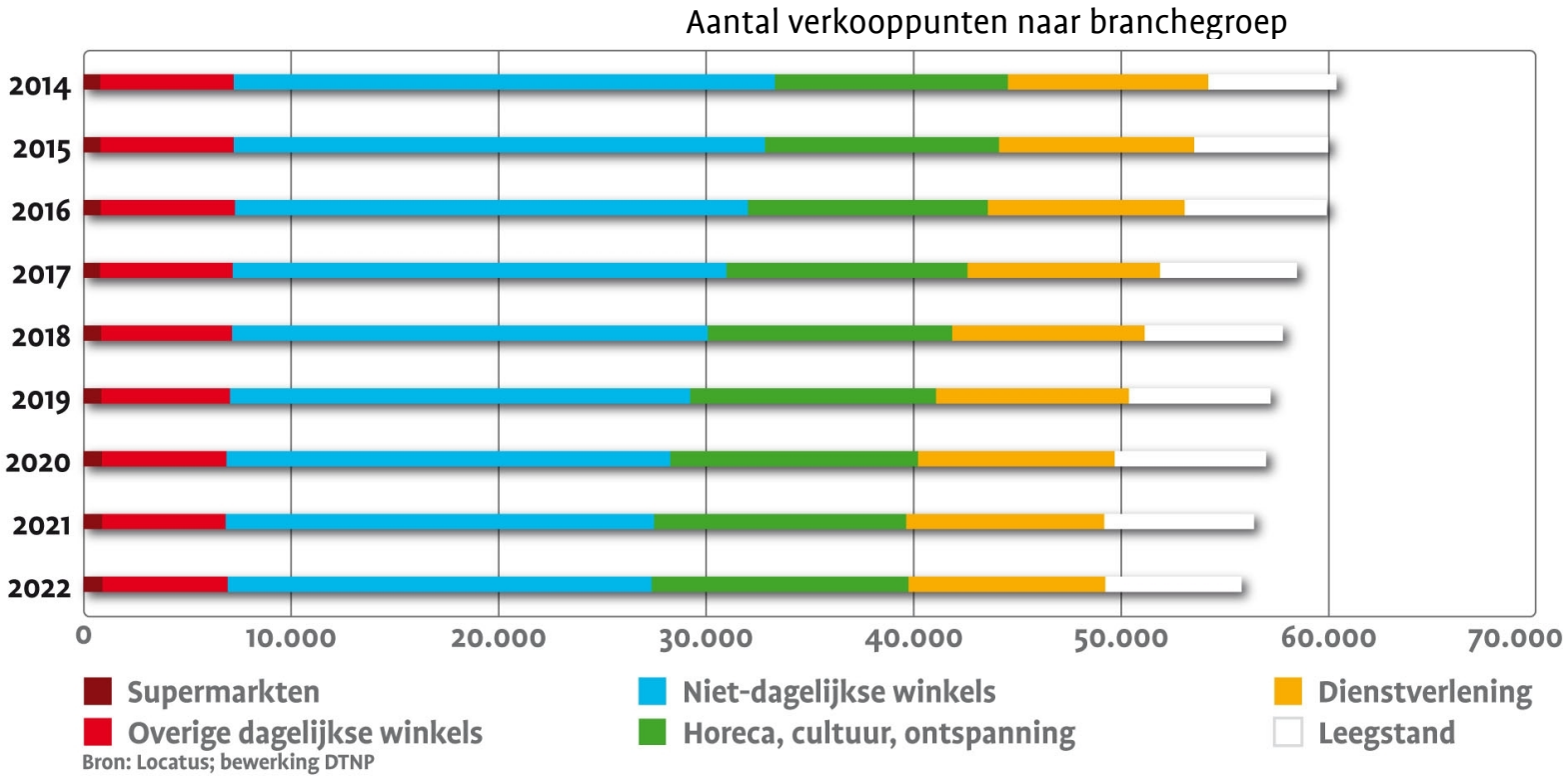

INTERNET
Aankopen
Boodschappen
Dagje stad
?
DORP/WIJKCENTRUM
MIDDELGROOT CENTRUM
GROTE BINNENSTAD

Niet onderscheidend aanbod valt weg

- Pre-corona: vooral in middensegment
- Steunmaatregelen: (tijdelijke) faillissementspauze



Transitie functiebeeld middelgrote centra NL

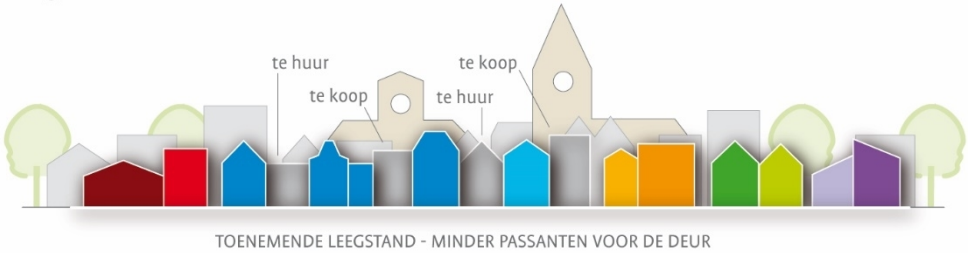


Transitie centrumgebieden

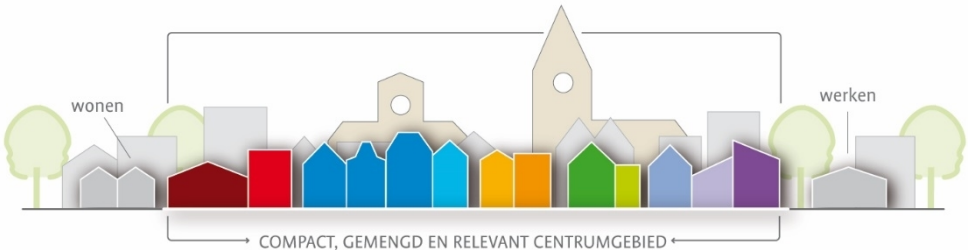
Voorheen

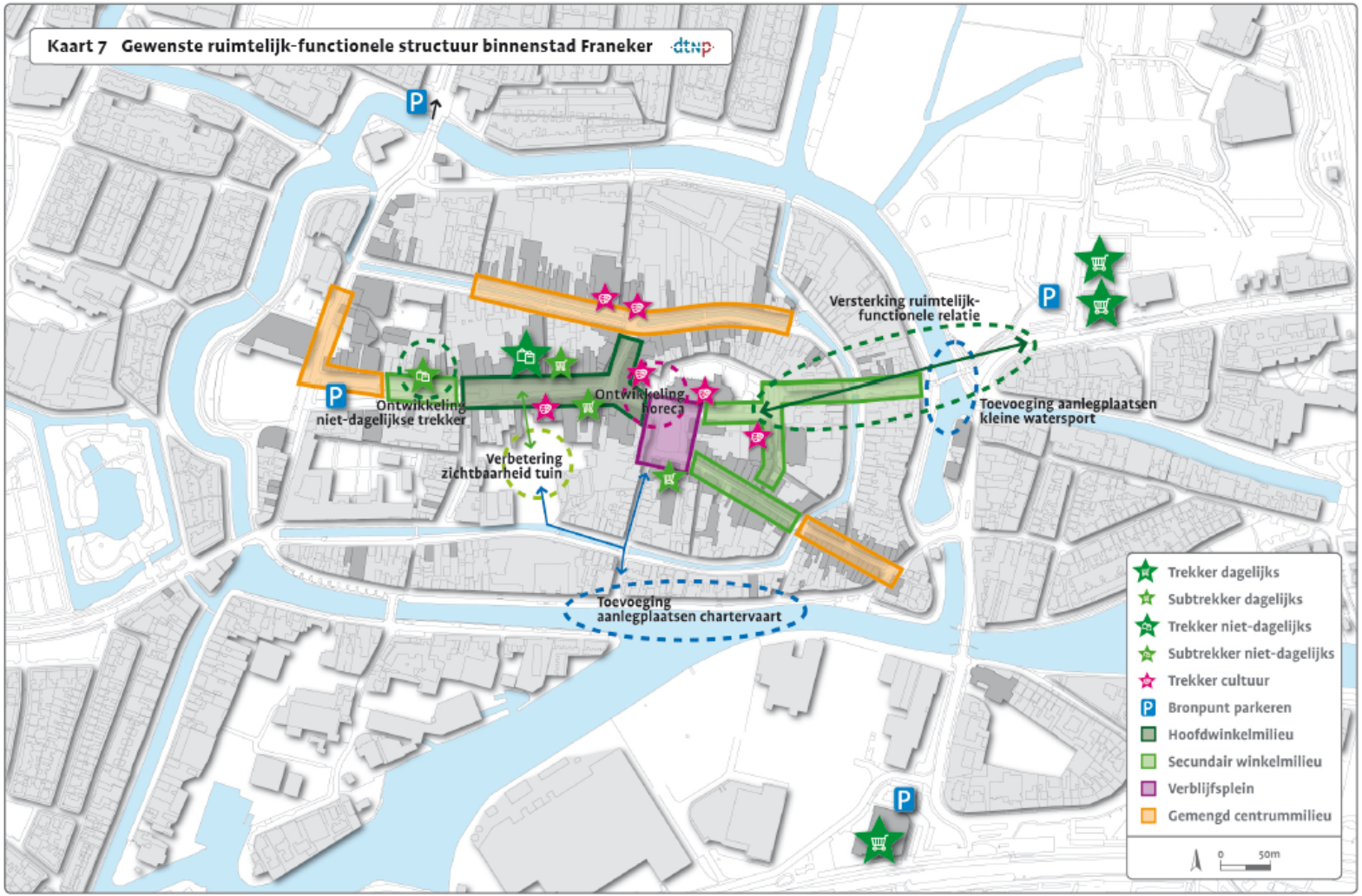


Vandaag



Toekomst?




Kaart 7 Gewenste ruimtelijk-functionele structuur binnenstad Franeker
dtnp
Versterking ruimtelijk-functionele relatie
Ontwikkeling niet-dagelijkse trekker
Ontwikkeling horeca
Verbetering zichtbaarheid tuin
Toevoeging aanlegplaatsen kleine watersport
Toevoeging aanlegplaatsen chartervaart
Trekker dagelijks
Subtrekker dagelijks
Trekker niet-dagelijks
Subtrekker niet-dagelijks
Trekker cultuur
Bronpunt parkeren
Hoofdwinkelmilieu
Secundair winkelmilieu
Verblijfsplein
Gemengd centrummilieu
0
50m

Onderzoek marktruimte (2021)

Indicatieve marktruimteberekening voor supermarkten in Franeker*

			2025	2030 negatief	2030 positief
a	Aantal inwoners in primaire verzorgingsgebied Franeker		12.760	12.300	12.800
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen		€ 1.935 → Effect internet	€ 1.875	€ 1.875
c	Koopkrachtbinding		95%	95%	95%
d	Verwachte winkelomzet uit Franeker (excl. btw)	a * b * c	€ 23,5 mln	€ 21,9 mln	€ 22,8 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing		35% à 42%	35%	42%
f	Lokale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 36,1 à 40,4 mln	€ 33,7 mln	€ 39,3 mln
g	Totale winkelomzet (lokaal + toerisme) (excl. btw)		€ 36,5 à 40,9 mln	€ 34,2 mln	€ 39,8 mln
h	NL Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)		€ 8.078	€ 8.078	€ 8.078
i	Potentieel winkelaanbod	g / h	ca. 4.520 à 5.060 m² wvo	ca. 4.230 m² wvo	ca. 4.920 m² wvo
j	Huidig winkelaanbod		ca. 4.730 m² wvo	ca. 4.730 m² wvo	ca. 4.730 m² wvo
k	Huidige winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	g / j	€ 7.726 à 8.647	€ 7.225	€ 8.411
l	Indicatie uitbreidingsruimte	i - j	ca. -210 à +330 m² wvo	ca. -500 m² wvo	ca. +200 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2021), 'Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Onderzoek marktruimte (2021)

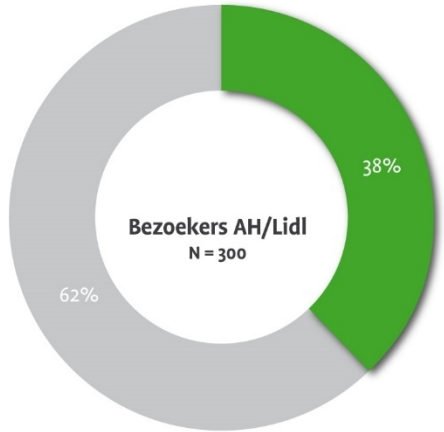
Conclusies

- Franeker als centrale ‘voorzieningenkern’ ten westen van Leeuwarden
- Supermarkten in Franeker functioneren rond het landelijk gemiddelde (voor Friese begrippen dus relatief goed)

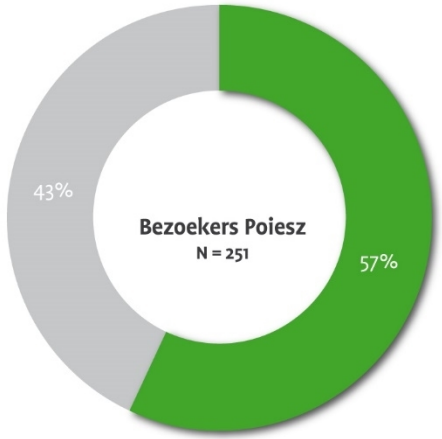
Hoe verder?

- Mogelijkheden voor optimalisatie bestaande supermarktstructuur
  - Binnen bestaande meters, en/of in combinatie met (beperkte) toevoeging extra supermarktmeters
- Supermarktontwikkelingen strategisch inzetten

Combinatiebezoek centrum <-> supermarkten

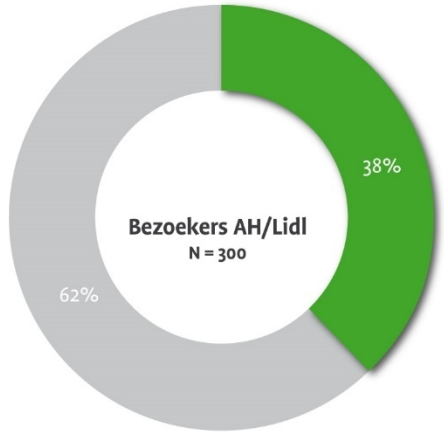


Bron: DTNP, april 2022

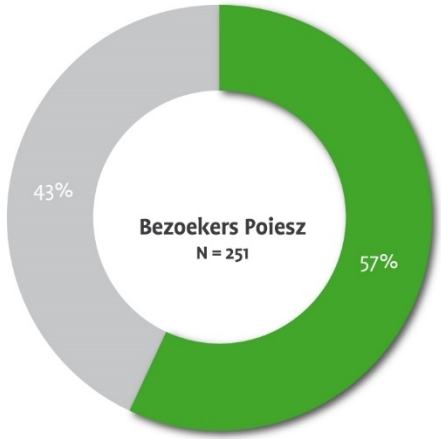


Bron: DTNP, april 2022

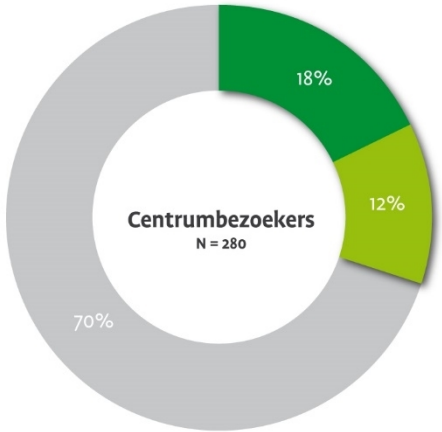
Combinatiebezoek centrum <-> supermarkten



Bron: DTNP, april 2022

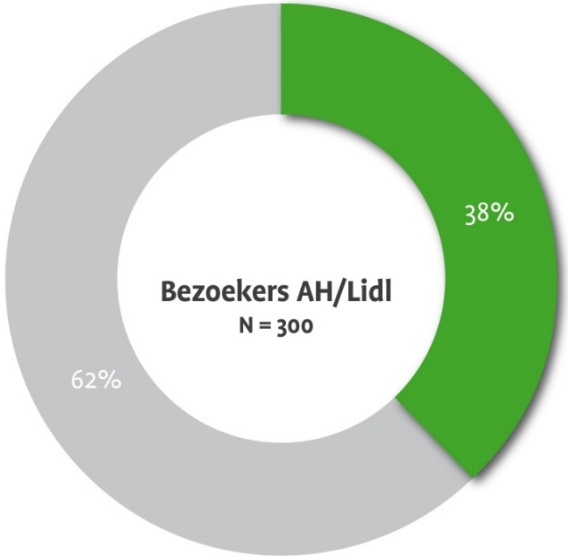


Bron: DTNP, april 2022

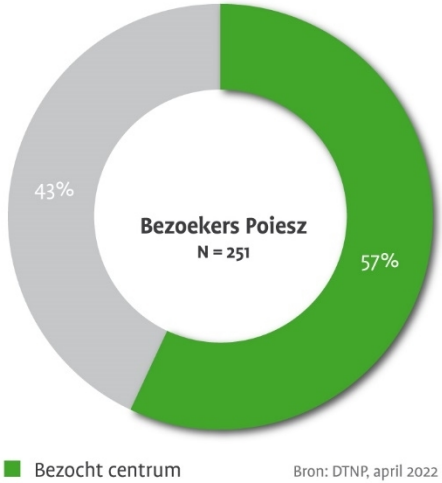


Bron: DTNP, april 2022

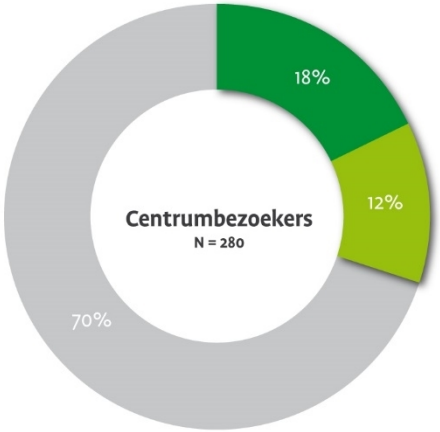
Combinatiebezoek centrum <-> supermarkten



Bron: DTNP, april 2022

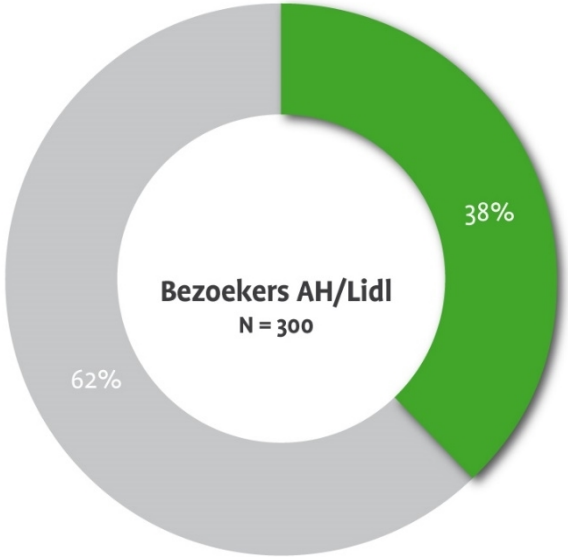


Bron: DTNP, april 2022

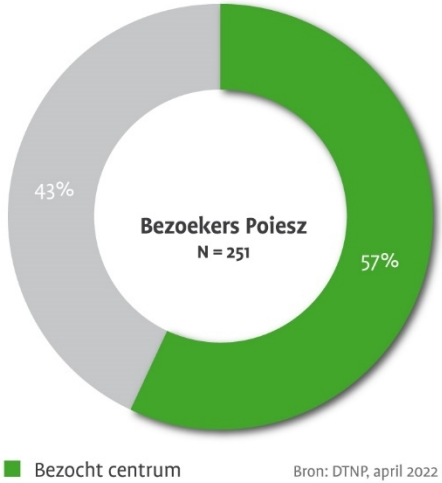


Bron: DTNP, april 2022

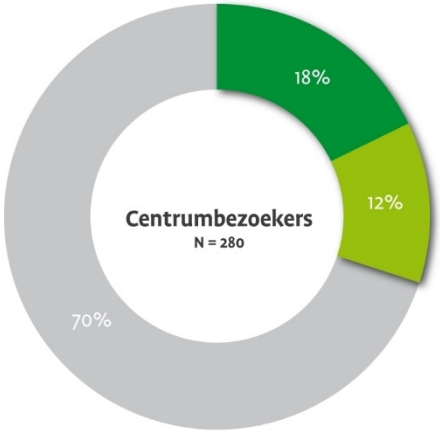
Combinatiebezoek centrum <-> supermarkten



Bron: DTNP, april 2022

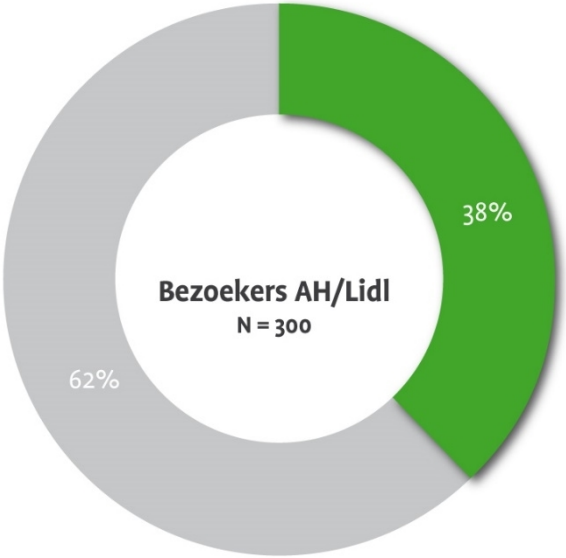


Bron: DTNP, april 2022

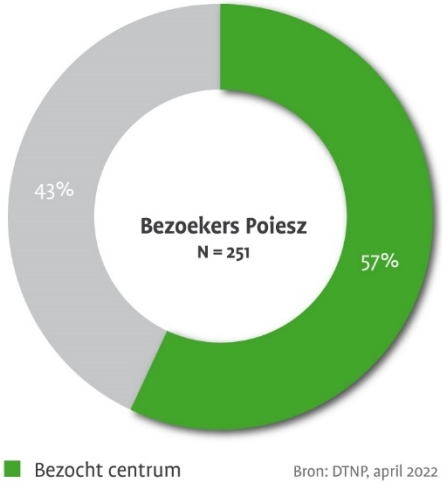


Bron: DTNP, april 2022

Combinatiebezoek centrum



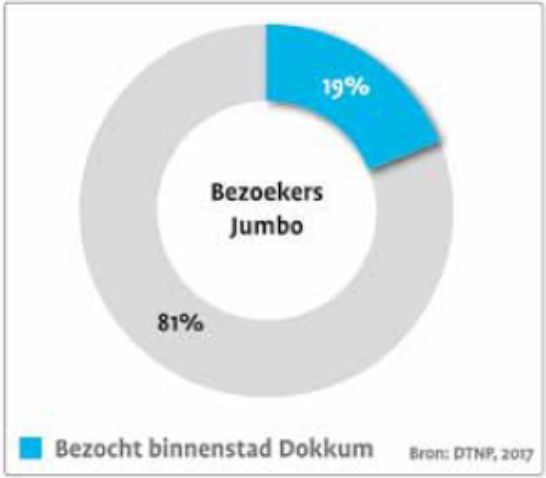
Bron: DTNP, april 2022



Bron: DTNP, april 2022

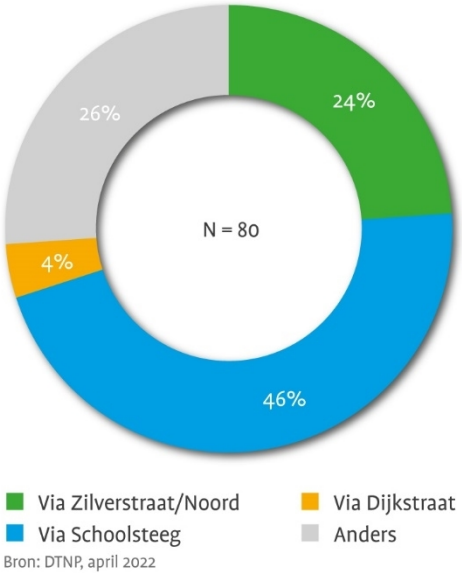
Combinatiebezoek in andere centra

In vergelijking tot andere plaatsen waar DTNP onderzoek heeft gedaan naar de mate van combinatiebezoek tussen supermarkten en andere winkels, zijn de resultaten in Franeker (zeer) hoog. Uit onderzoek van ons komt een gemiddelde van 52% combinatiebezoek in kleine wijk/-buurtcentra. In Dokkum, waar een aan de Leeuwarderweg vergelijkbare situatie is, lag het combinatiebezoek duidelijk lager. Van bezoekers aan de supermarkt net buiten de singelgracht (Jumbo) bezocht 19% ook de binnenstad van Dokkum.



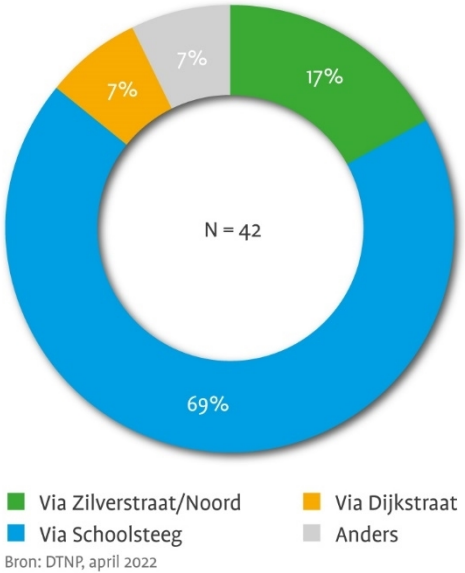
Gekozen routes

Route vanaf AH/Lidl naar het centrum

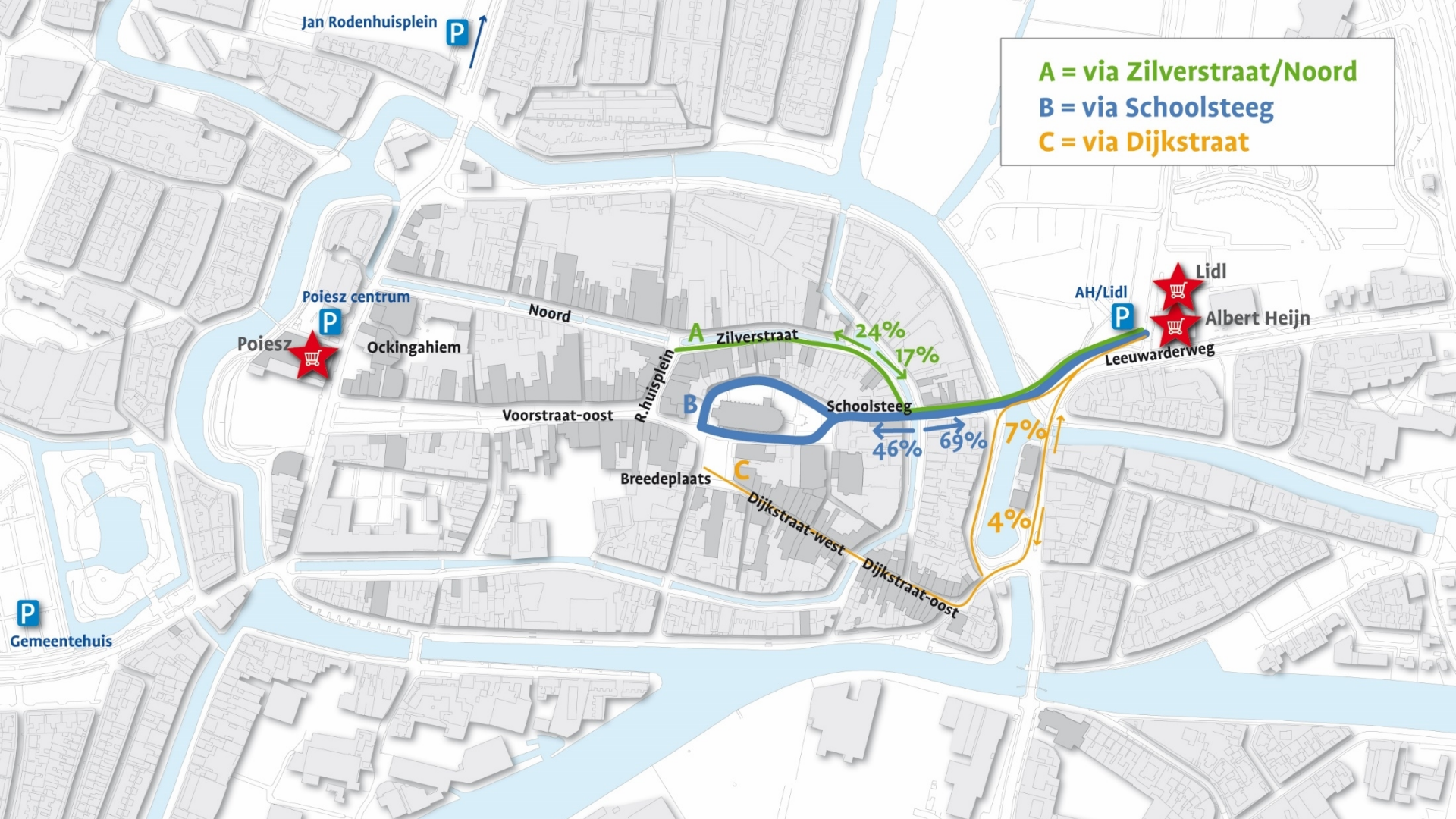


Bron: DTNP, april 2022

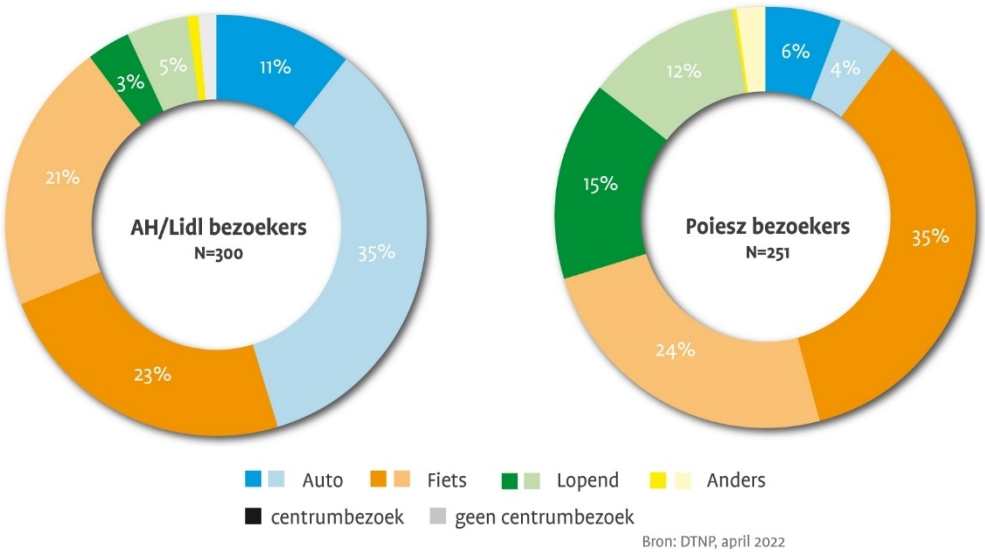
Route vanaf centrum naar AH/Lidl



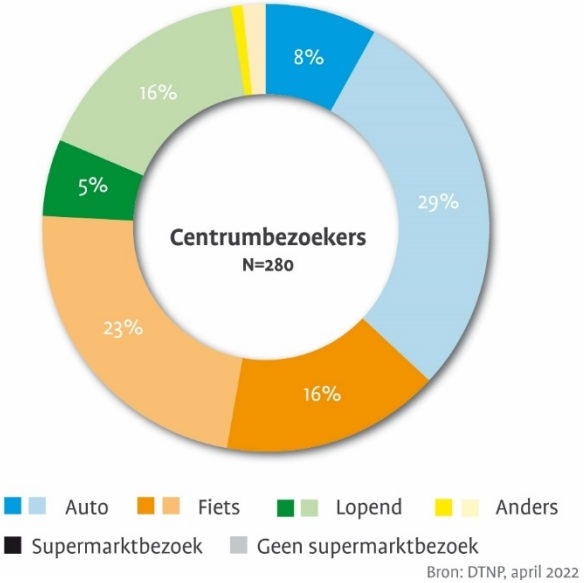
Bron: DTNP, april 2022


A = via Zilverstraat/Noord
B = via Schoolsteeg
C = via Dijkstraat
Jan Rodenhuisplein
Poiesz centrum
Poiesz
Ockingahiem
Noord
A
Zilverstraat
24%
17%
R.huisplein
B
Schoolsteeg
Voorstraat-oost
46%
69%
7%
4%
Breedeplaats
C
Dijkstraat-west
Dijkstraat-oost
AH/Lidl
Lidl
Albert Heijn
Leeuwarderweg
Gemeentehuis

Belang van de fietser voor de binnenstad

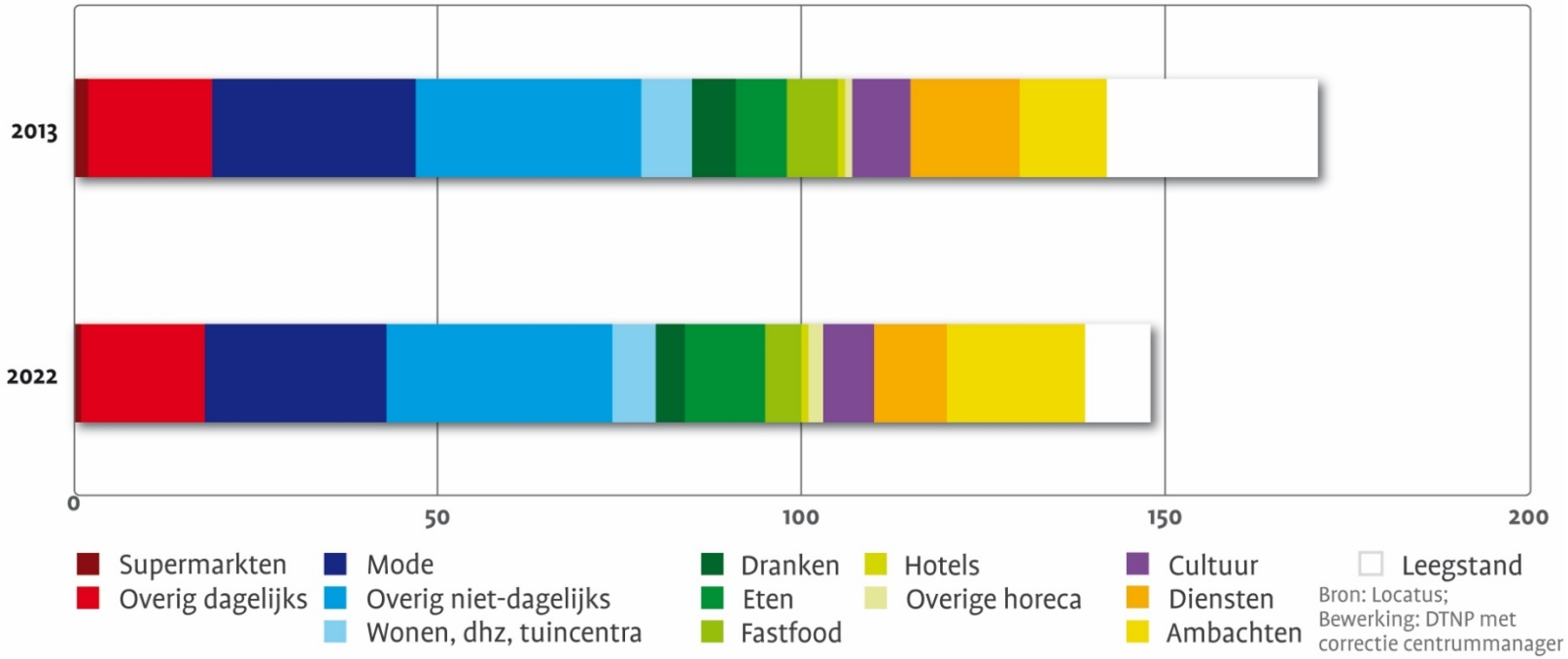


Bron: DTNP, april 2022

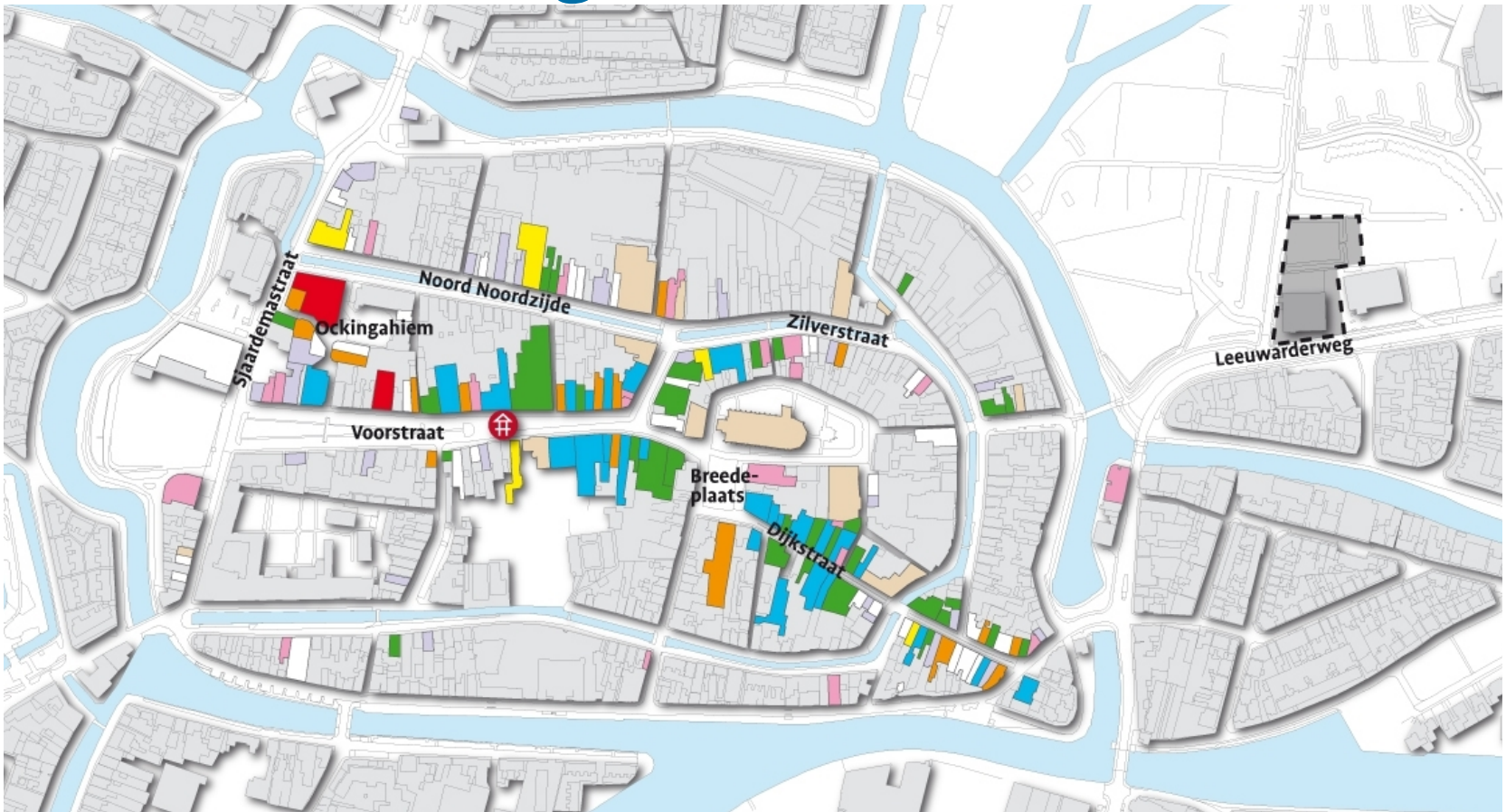


Bron: DTNP, april 2022

Ontwikkeling aanbod binnenstad



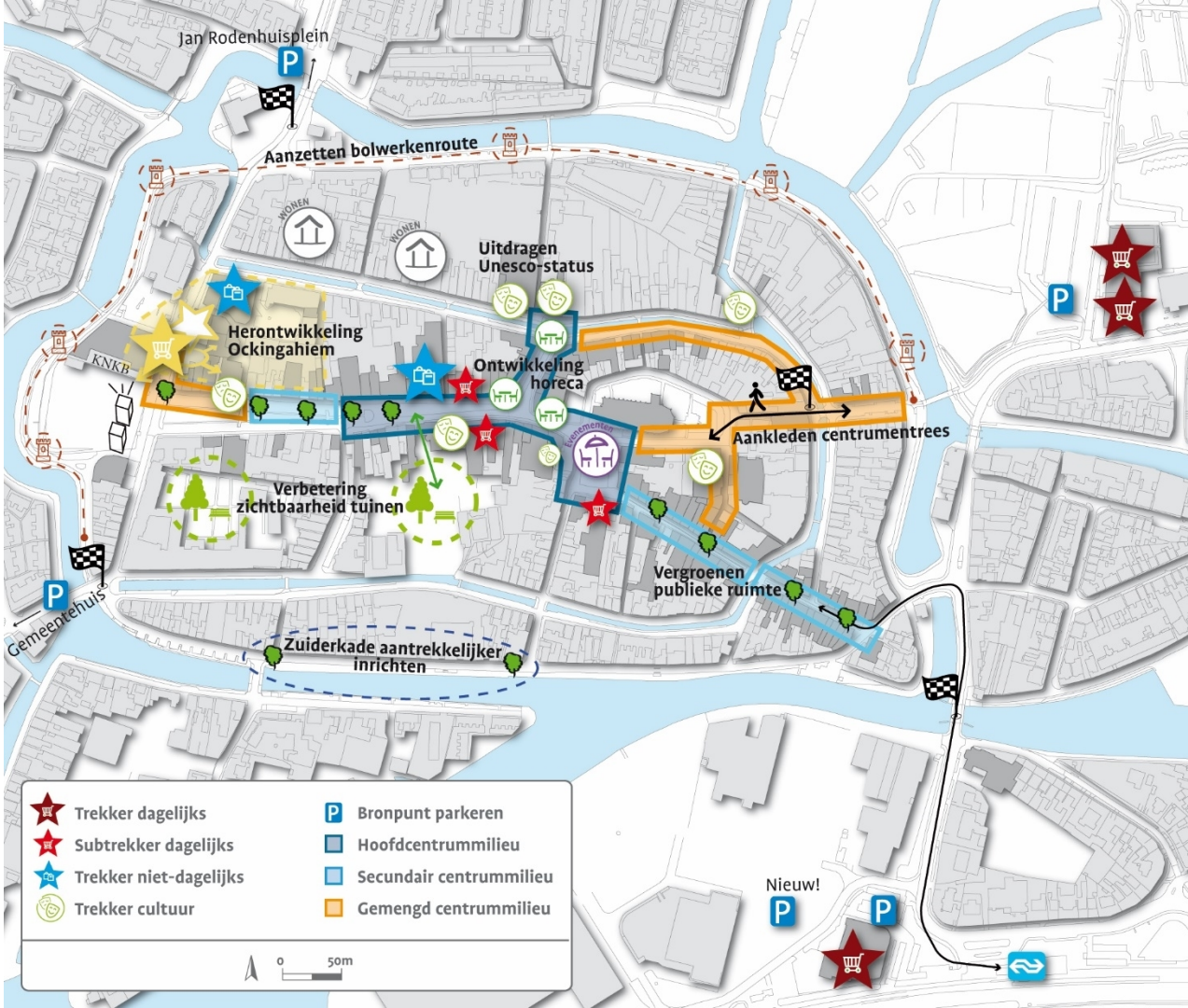
Ontwikkeling aanbod binnenstad



Ontwikkeling aanbod binnenstad



Visie 2022


Jan Rodenhuisplein
Aanzetten bolwerkenroute
WONEN
WONEN
Uitdragen
Unesco-status
Herontwikkeling
Ockingahiem
KNKB
Ontwikkeling
horeca
Aankleden centrumentrees
Verbetering
zichtbaarheid tuinen
Vergroenen
publieke ruimte
Gemeentehuis
Zuiderkade aantrekkelijker
inrichten
Nieuw!
Trekker dagelijks
Subtrekker dagelijks
Trekker niet-dagelijks
Trekker cultuur
Bronpunt parkeren
Hoofdcentrummilieu
Secundair centrummilieu
Gemengd centrummilieu
0
50m

Visie 2022, projecten en kansen



Herontwikkeling Ockingahiem/Sjaardemastraat



Vergroenen inrichting binnenstad



Zichtbare tuinen en bolwerken



Bereikbare binnenstad met Unesco-status



Markeren centrumentrees

Hoe verder?

- Aanpassen bestemmingsplan/omgevingsplan
- Centrummanagement
- Monitoring parkeren
- Inrichting publieke ruimte
- Nieuw (overig) beleid
- Sterke eenduidige promotie
- Uitbreiding overnachtingsmogelijkheden
- Balans in aantal zaken met dagbesteding



Toelichting gemeenteraad Waadhoeke 01-11-2022

Supermarkten en centrumvisie Franeker

