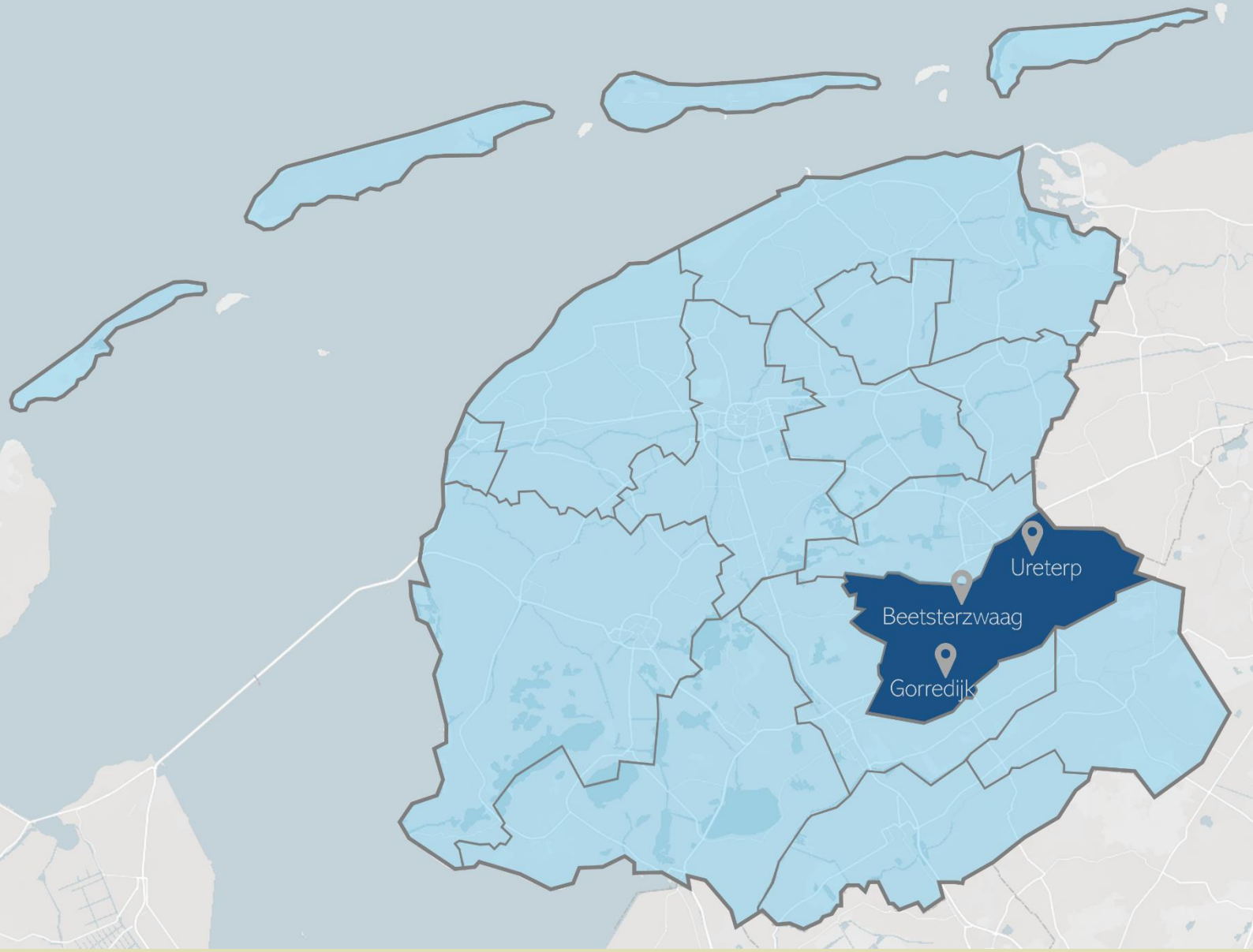


SWOT-analyses geselecteerde winkelgebieden Opsterland

Oktober 2024

BRDG Advies
Ruimtelijk Economisch Advies
& Procesmanagement

provinsje fryslân
provincie fryslân

Inhoudsopgave

Inleiding en leeswijzer	3
Beetsterzwaag	4
Gorredijk	12
Ureterp	21

Inleiding en leeswijzer

In deze rapportage worden enkele geselecteerde winkelgebieden in de gemeente Opsterland uitgelicht. Het gaat om:

- Beetsterzwaag
- Gorredijk
- Ureterp

Per winkelgebied worden diverse aspecten belicht:

1. Feitelijke gegevens

- Verzorgingsfunctie
- Inwonertal
- Leeftijdsopbouw
- Inkomensniveau
- Hoeveelheid winkels (aantal en m^2 WVO)
- Overzicht branchering (aantal en m^2 WVO)
- Hoeveelheid leegstand (aantal en m^2 WVO)
- Aanwezigheid supermarkten (en welk type)
- Aanwezige trekkers
- Online zichtbaarheid

In de paragrafen daarna worden de factoren nader toegelicht. Voor enkele van bovenstaande factoren worden ook de historische getallen uit 2019 en 2020 weergegeven, zodat de ontwikkeling van onder andere het inwonertal, het detailhandelsaanbod en de mate van leegstand duidelijk wordt.

2. Gebiedsaspecten

Hier worden verschillende gebiedsaspecten, zoals bereikbaarheid, compactheid en inrichting kwalitatief beoordeeld (matig, gemiddeld, goed) en kort toegelicht.

3. SWOT-analyse

In deze analyse komen de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van het betreffende winkelgebied naar voren. Ook wordt een vergelijking gemaakt met de analyses uit 2019/2020 om nieuwe ontwikkelingen en veranderingen aan het licht te brengen.

4. Sfeerimpressie

Hier worden enkele foto's weergegeven van het betreffende winkelgebied.

5. Advies

In het laatste onderdeel worden verschillende adviezen meegegeven die in positieve zin kunnen bijdragen aan het betreffende winkelgebied.

Beetsterzwaag

Demografie

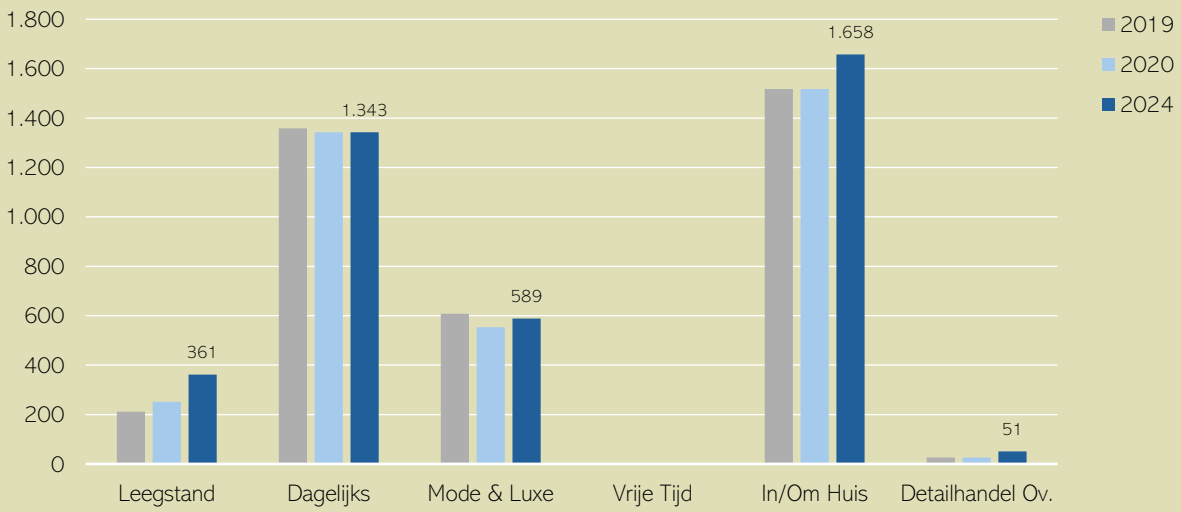
Verzorgingsfunctie	Lokaal		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	3.605	3.665	3.765
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	21,6%	46,2%	32,2%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€51.200	€46.600	€50.900

Aanbod

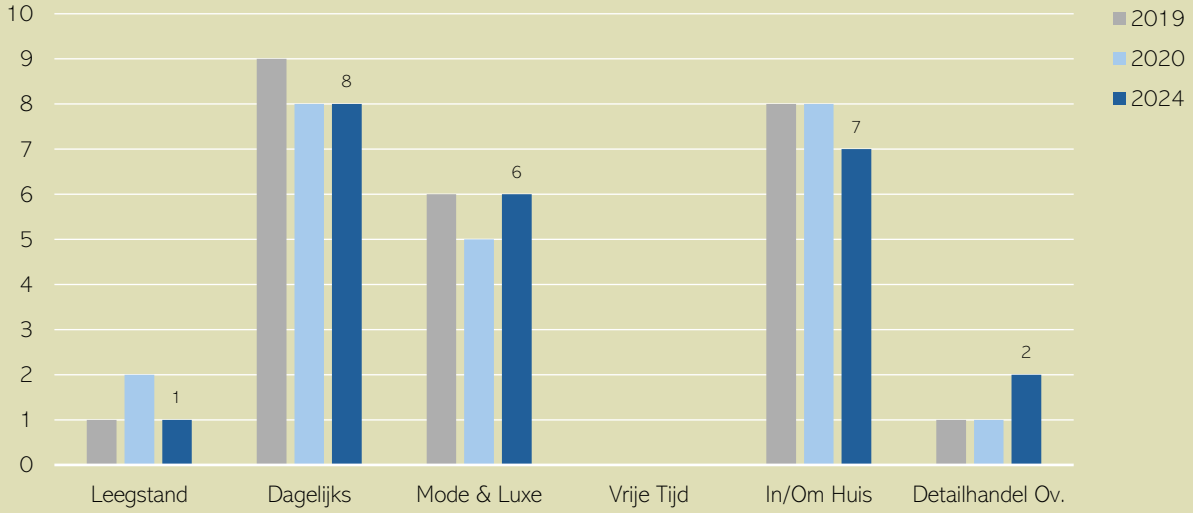
	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	25	24	24
- centraal	21	20	19
- % centraal	84%	83%	79%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	3.721	3.692	4.002
- centraal	2.599	2.570	2.519
- % centraal	70%	70%	63%

De aanbodgegevens die hierna volgen zijn weergegeven op kernniveau (niet op centrumniveau) om een goede vergelijking met 2019 en 2020 te kunnen maken. Gegevens op centrumniveau zijn te raadplegen via de factsheets van het Koopstromenonderzoek.

Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	211	252	361
- leegstandspercentage*	3,9%	4,5%	6,6%
Leegstand (VKP)	1	2	1
- leegstandspercentage*	2,3%	4,9%	2,6%



Supermarkten	1 full-service supermarkt: PLUS 0 discount supermarkten
Andere trekkers	Kruidvat, DA Drogisterij

Online zichtbaarheid

Wat bij google: "Shoppen/winkelen in…"	Score 2/5
Wat bij google: "Wat te doen in …"	Score 2/5
Activiteit Facebook	Score 1/5
Activiteit Instagram	Score 1/5

* Het leegstandspercentage wordt berekend door het aantal leegstaande m^2 WVO of het aantal leegstaande VKP te delen door het totale aanbod. Het gaat dan om alle bedrijven binnen de groepen 'dagelijks', 'mode & luxe', 'vrije tijd', 'in/om huis', 'detailhandel overig', 'transport & brandstof', 'cultuur & ontspanning', 'horeca', 'diensten' en 'leegstand'. Niet alle groepen worden in bovenstaand overzicht getoond.

Typering winkelgebied

Beetsterzwaag is na Gorredijk en Ureterp de derde kern van de gemeente Opsterland. Wel staat hier het gemeentehuis, in de Hoofdstraat. Het aantal inwoners is de afgelopen jaren iets gegroeid (circa 4,5 procent sinds 2019). De komende jaren worden er in totaal 95 woningen toegevoegd, waardoor het inwonertal enkele procenten zal stijgen. Wat opvalt is het niveau van vergrijzing: het aandeel 65+'ers in Beetsterzwaag ligt op 32,2 procent, dat is hoger dan in de andere kernen in de gemeente en ruim tien procentpunt hoger dan het Fries gemiddelde. Logischerwijs is het aandeel jongeren (< 25 jaar) aanzienlijk lager dan elders. Het inkomensniveau in de gemeente ligt circa 10 procent hoger dan het provinciaal gemiddelde en ligt iets boven het Nederlands gemiddelde.

Beetsterzwaag heeft een sterk toeristisch profiel, dat wat afwijkt van de rest van het gebied. Dit komt met name door de ligging van het dorp, tussen de bossen en landgoed Lauswolt en door de prachtige villa's die van oudsher in het dorp staan. Beetsterzwaag is dan ook voor veel mensen een geliefde bestemming om een dagje te wandelen. Watertoerisme speelt niet echt een rol in deze plaats.

Beetsterzwaag ligt net ten zuiden van Drachten, aan de zuidkant van de A7. Het dorp is in enkele minuten vanaf de snelweg te bereiken. Op gebied van detailhandel en andere voorzieningen is Beetsterzwaag vooral lokaal voorzienend: voor inwoners van het dorp, voor de direct omliggende dorpen en uiteraard voor toeristen. Voor een aanzienlijk deel van hun (niet-dagelijkse) aankopen zullen inwoners van Beetsterzwaag naar Drachten afreizen (circa 10 autominuten naar het centrum) en soms naar Gorredijk (eveneens 10 autominuten) en Heerenveen (15 autominuten). De belangrijkste straat, de Hoofdstraat, is volledig autotoegankelijk, wat de plaats goed bereikbaar maakt, al kan dit wel zorgen voor drukke situaties. Parkeren kan overal gratis. In de Hoofdstraat is sprake van een blauwe zone en er zijn op enkele plekken kleine parkeerterreinen aanwezig. Langparkeren is mogelijk achter het gemeentehuis, bij de Buorskip en aan de rand van het dorp aan de Commissieweg.

Beetsterzwaag heeft een relatief beperkt aanbod aan winkels, dat aansluit bij de lokaal verzorgende functie. De PLUS-supermarkt aan de Molenlaan (net achter de Hoofdstraat) is de grootste en belangrijkste winkel, met een eigen parkeerplaats. De overige winkels liggen aan de Hoofdstraat, van oudsher de belangrijkste straat van Beetsterzwaag. Hier zijn in het dagelijkse segment onder andere 2 drogisterijen, een bakker, een slijterij, een viswinkel en een delicatessenwinkel te vinden. Daarnaast heeft Beetsterzwaag onder andere enkele kledingwinkels, een fietsenwinkel, een cadeauwinkel en opvallenderwijs zowel een juwelier als een klokkenspecialist. Het winkelgebied loopt grofweg van de kruising Hoofdstraat-Folkertslân in het westen tot aan de kruising Hoofdstraat-Skoalleane, met het gemeentehuis aan de oostkant van het centrum. Buiten de Hoofdstraat is nauwelijks nog andere detailhandel aanwezig. De (dag)horeca in Beetsterzwaag is ook in groten getale vertegenwoordigd: het gaat om onder andere snackbars, restaurants en lunchrooms, passend bij het toeristisch profiel van het dorp.

Het aantal winkels is de afgelopen jaren stabiel gebleven. Wel is de totale oppervlakte beperkt gestegen. Er is niet veel leegstand in het dorp: op het moment van analyse stond er één pand leeg. Dat was enkele jaren geleden ook al zo, maar dit betrof een ander pand. In Beetsterzwaag is een ondernemersvereniging aanwezig, de OVBO, maar geen centrummanager.

Online zichtbaarheid / social media

De zoekopdracht 'shoppen/winkelen in Beetsterzwaag' levert beperkte informatie op. Het winkelaanbod komt op Google Maps volledig naar voren met grotendeels goed gevulde profielen. In de reguliere zoekresultaten staat een blog bovenaan waarin drie winkels worden vermeld. Hierna volgt een mix van individuele winkels en platforms. 'Wat te doen in Beetsterzwaag' geeft bovenaan platforms als TripAdvisor en 'Dagjeweg.nl', die enkele bezienswaardigheden tonen. De VVV Zuidoost Friesland heeft een aantrekkelijke evenementenpagina, maar de meeste evenementen hebben een beperkte commerciële waarde.

Er is geen actieve Facebook-pagina met het winkelaanbod in Beetsterzwaag gevonden. Diverse winkels zijn wel individueel actief op Facebook. Voor Instagram geldt hetzelfde.

Gebiedsaspecten

	Matig	Gemiddeld	Goed
Kwaliteit en variatie winkels	○	○	●
Bereikbaarheid	○	○	●
Zichtlijnen	○	●	○
Compactheid winkelgebied	○	●	○
Sfeer, gezelligheid en beleving	○	●	○
Inrichting openbare ruimte	○	○	●
Daghoreca	○	○	●
Parkeergelegenheid (kwantitatief)	●	○	○
Parkeergelegenheid (kwalitatief)	○	●	○
Aanbod fietsenstallingen	○	●	○

- Het aanbod en de kwaliteit van de winkels is op een prima niveau voor een kern met de omvang en functie van Beetsterzwaag. Er is sprake van enkele belangrijke formules, dagelijkse formules en relevant overig aanbod. Er is veel zelfstandig ondernemerschap en dat draagt bij aan het toeristisch profiel.
- De bereikbaarheid van Beetsterzwaag is erg goed via de snelweg A7. Het feit dat de Hoofdstraat doorrijdbaar is, draagt bij aan de bereikbaarheid, al is het vinden van een parkeerplek in de straat zelf soms een uitdaging.
- Hoewel Beetsterzwaag een klein centrum heeft, is het gebied niet echt compact: de winkels zitten, afgewisseld met andere functies, verspreid door de Hoofdstraat over een lengte van circa 500 meter. Het is logisch, maar wel jammer dat de PLUS-supermarkt met haar achterkant naar het centrum ligt, naar de eigen parkeerplaats. Er is weliswaar een verbindende steeg op redelijk niveau, maar de verbinding is niet optimaal. Lopende in de Hoofdstraat is het moeilijk om het totaalaanbod aan winkels te overzien. Dit komt door de lengte van de straat, het groen en de hoeveelheid auto's. Met name aan de oostkant is niet helemaal duidelijk waar het centrum ophoudt.
- De sfeer en uitstraling van het gebied kent twee gezichten: enerzijds heeft Beetsterzwaag een mooie klassieke uitstraling, met chique villa's, leuke winkels/horeca en veel groen. Dit is erg positief. Anderzijds zorgt het doorgaande verkeer voor een afbreuk aan de uitstraling. De vele auto's (doorgaand en parkerend) in de straat op piekmomenten zorgen voor een rommelig beeld en beperken de ruimte voor de voetganger. Het materiaalgebruik en onderhoud is op prima niveau.
- Er is een ruime hoeveelheid daghoreca aanwezig en veel variatie: van snackbar tot luxe lunchrestaurant. Wel is het jammer dat er in de Hoofdstraat weinig ruimte is voor terrassen.
- Parkeren is helaas niet de sterkste kant van Beetsterzwaag. Er is een beperkt aantal parkeerplaatsen in de Hoofdstraat, die snel vol zijn en soms zorgen voor verkeersopstoppingen. De aanwezige parkeerterreinen liggen nogal verscholen (zoals dat van de PLUS) en worden niet altijd goed aangeduid. Het langparkeren aan de Commissieweg en bij de Buorskip zijn een oplossing, maar het is erg zonde dat er niet of

nauwelijks verwijzingen naartoe zijn. Omdat deze twee parkeerterreinen net buiten het centrumgebied liggen, voelt het aantal parkeerplaatsen in het centrum zelf beperkt.

- Bij de supermarkt en het gemeentehuis zijn voldoende fietsenstallingen aanwezig, maar elders in de Hoofdstraat ontbreken ze grotendeels, waardoor mensen hun fiets op de stoep of tegen de gevel aan moeten zetten.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in Beetsterzwaag.

Sterktes	Zwaktes
Prima aanbod dat past bij verzorgingsfunctie	Drukte in Hoofdstraat vanwege doorrijdbaarheid
Zelfstandig ondernemerschap	Parkeersituatie
Sterk aanbod aan daghoreca	Ligging PLUS ten opzichte van de Hoofdstraat
Weinig zichtbare leegstand	Geen goede zichtlijn winkelaanbod, met name naar oostzijde
Toeristisch profiel	Gebrek aan terrasruimte Hoofdstraat
Monumentale panden aan Hoofdstraat	Beperkte openingstijden van enkele winkels
Bereikbaarheid	
Kansen	**Bedreigingen**
Verbeteren informatie winkels op internet	Vergrijzing bevolking
Inzetten social media	Vergrijzing MKB-ers
Verbeteren parkeeraanduidingen	Nabijheid grotere kernen (Drachten en Gorredijk)
Versterken toeristisch profiel	

Beetsterzwaag is een sfeervol dorp met een lange historie van adel en landgoederen. Het sterke toeristische profiel zorgt ervoor dat er voldoende aantrekkingskracht is. Het aanwezige winkel- en horecabestand en het zelfstandig ondernemerschap dragen hier aan bij. Mensen komen dan ook graag naar Beetsterzwaag. Dit zorgt helaas, gezien de structuur van het centrum, voor drukke situaties waardoor de voetganger in het gedrang komt. Rond de Hoofdstraat is weinig ruimte beschikbaar voor terrassen of voetgangers. De vergrijzende bevolking en de nabijheid van grotere winkelgebieden zorgen ervoor dat de afhankelijkheid van toerisme in de toekomst alleen maar zal toenemen. Het is dan ook belangrijk om dit toeristisch profiel verder te versterken, onder andere door internet en social media beter te benutten. Feitelijk gezien is er weinig leegstand in Beetsterzwaag, maar enkele winkels hebben erg beperkte openingstijden, waardoor op veel momenten de winkels dicht zijn. Dit straalt negatief uit op het winkelgebied.

Sfeerimpressie















Advies

- Het verbeteren van de parkeerverwijzing is een relatief eenvoudig uit te voeren actie die het zoekverkeer in het centrum kan verminderen.
- Hoewel niet eenvoudig, loont het de moeite te bekijken of er ergens in de Hoofdstraat wat meer ruimte aan de voetganger gegeven kan worden, Een variant die onderzocht kan worden, is of éénrichtingsverkeer en een bredere stoepenzone een haalbaar scenario is. Dit draagt in ieder geval veel bij aan een goede verblijfskwaliteit.
- Het is belangrijk om het zelfstandig ondernemerschap te behouden. Daarom is het belangrijk dat ondernemers in een tijdig stadium nadenken over het functioneren en de toekomst van hun bedrijf, bijvoorbeeld via bedrijfsopvolging. Het kan zinvol zijn als ofwel de lokale ondernemersvereniging, ofwel de gemeente (of samen) hierin een faciliteit creëren, bijvoorbeeld het faciliteren van bedrijfsadvies. Dit om de kans te minimaliseren dat bedrijven op den duur verdwijnen.
- Versterk het toeristisch profiel, met name door de bekendheid van de onderscheidende kwaliteiten van Beetsterzwaag in beeld te brengen.
- Ontwikkel een gezamenlijke website waarop winkels en de kwaliteit van de voorzieningen worden getoond. Ondersteun dit met social media accounts waarin winkels en ondernemers worden uitgelicht.

Gorredijk

Demografie

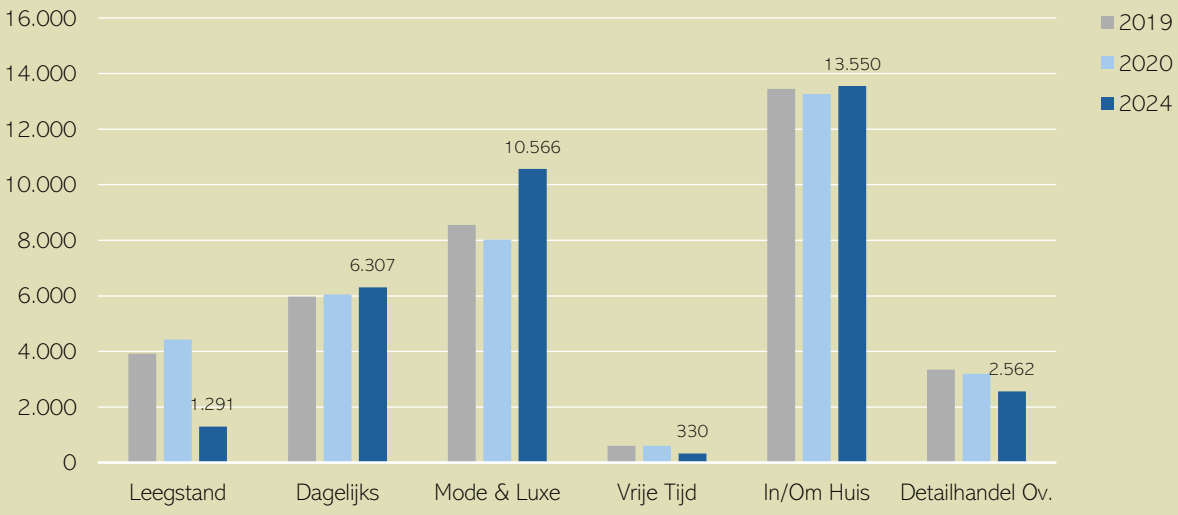
Verzorgingsfunctie	Bovenlokaal		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	7.349	7.420	7.430
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	25,5%	48,8%	25,7%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€51.200	€46.600	€50.900

Aanbod

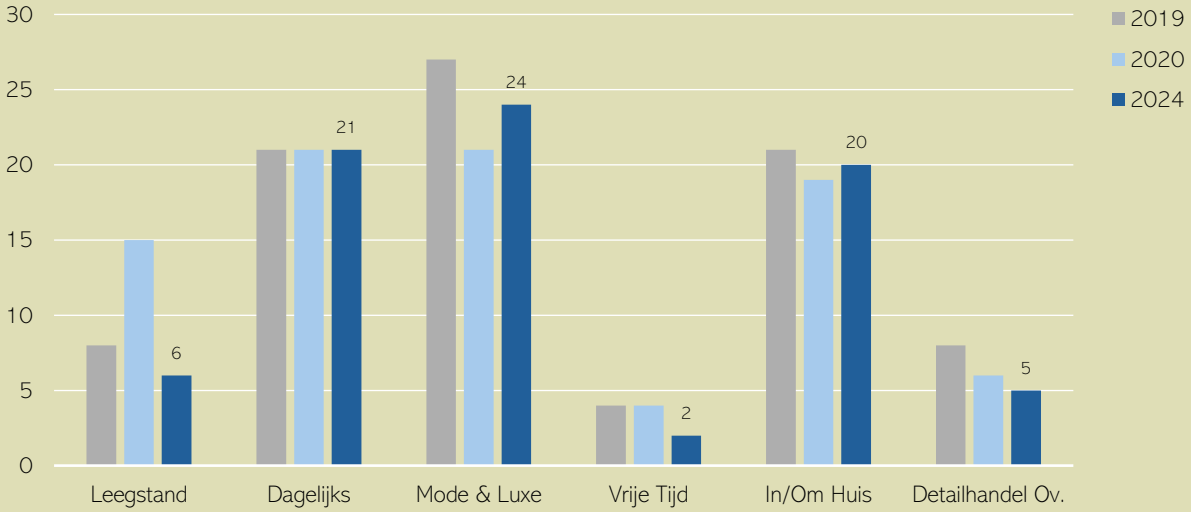
	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	89	86	78
- centraal	69	69	60
- % centraal	78%	80%	77%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	35.851	35.564	34.606
- centraal	17.479	18.327	16.927
- % centraal	49%	52%	49%

De aanbodgegevens die hierna volgen zijn weergegeven op kernniveau (niet op centrumniveau) om een goede vergelijking met 2019 en 2020 te kunnen maken. Gegevens op centrumniveau zijn te raadplegen via de factsheets van het Koopstromenonderzoek.

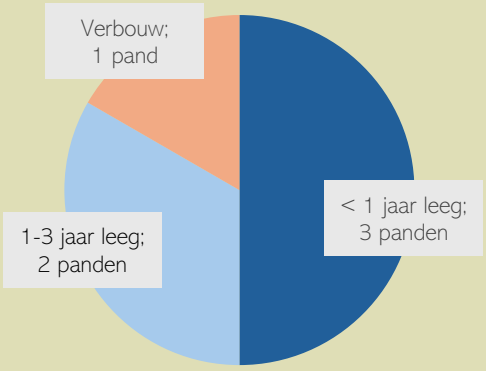
Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	3.924	4.428	1291
- leegstandspercentage*	7,6%	10,4%	3,1%
Leegstand (VKP)	8	15	6
- leegstandspercentage*	4,8%	9,3%	4,0%



Supermarkten	3 full-service supermarkten: Albert Heijn, Jumbo, Poiesz 1 discount supermarkten: ALDI
Andere trekkers	HEMA, Action, Blokker, Kruidvat, Etos, Rinsma, Leads, Expert

Online zichtbaarheid

Wat bij google: "Shoppen/winkelen in…"	Score 3/5
Wat bij google: "Wat te doen in …"	Score 4/5
Activiteit Facebook	Score 3/5
Activiteit Instagram	Score 3/5

* Het leegstandspercentage wordt berekend door het aantal leegstaande m^2 WVO of het aantal leegstaande VKP te delen door het totale aanbod. Het gaat dan om alle bedrijven binnen de groepen 'dagelijks', 'mode & luxe', 'vrije tijd', 'in/om huis', 'detailhandel overig', 'transport & brandstof', 'cultuur & ontspanning', 'horeca', 'diensten' en 'leegstand'. Niet alle groepen worden in bovenstaand overzicht getoond.

Typering winkelgebied

Met bijna 7.500 inwoners is Gorredijk de grootste kern van de gemeente Opsterland. Het inwonertal is de afgelopen jaren nagenoeg stabiel gebleven. Er bestaan voor de komende jaren stevige woningbouwambities: het beoogd aantal toegevoegde woningen tot 2030 is ruim 450. Dit zal het aantal inwoners met minimaal 10 procent laten groeien en zorgt daarmee voor significant groter draagvlak voor de aanwezige winkels. Gorredijk kent een niveau van vergrijzing dat wat hoger ligt dan het Nederlands en Fries gemiddelde, maar lager dan bijvoorbeeld het naburige Beetsterzwaag: in Gorredijk is 25,7 procent van de inwoners ouder dan 65. Het aantal jongeren (onder de 25 jaar) ligt wat lager dan het Nederlands en Fries gemiddelde. Het inkomensniveau in de gemeente ligt circa 10 procent hoger dan het provinciaal gemiddelde en ligt iets boven het Nederlands gemiddelde.

Gorredijk heeft geen specifiek toeristisch profiel: het dorp ligt niet aan of nabij de grote Friese meren meer naar het westen, of in de bossen zoals het nabijgelegen Beetsterzwaag. Gorredijk is via de Nije Feart wel via Akkrum verbonden met het meer waterrijke gebied, maar het is niet echt onderdeel van het profiel. Wel heeft Gorredijk een aantrekkelijk centrum en op retailgebied met modehuis Rinsma een grote trekker. Gorredijk ligt geografisch grofweg tussen Drachten en Heerenveen, net iets ten zuiden van de A7. Deze plaatsen liggen op circa 15-20 autominuten afstand. De plaats is vanaf de A7 redelijk goed ontsloten via de N392. Met haar, zeker gezien het aantal inwoners, sterke aanbod, heeft Gorredijk een bovenlokale verzorgingsfunctie voor de omliggende dorpen. Op modisch gebied heeft Modehuis Rinsma een regio-overstijgende aantrekkingskracht. Uit het Koopstromenonderzoek Fryslân (2024) blijkt dat er ook vanuit Heerenveen relatief veel bestedingen naar Gorredijk toevloeien. Inwoners van Gorredijk gaan, wanneer ze in een groter winkelgebied willen winkelen, vooral naar Heerenveen en Drachten.

Het winkelgebied van Gorredijk betreft een vrij groot gebied met aan twee zijden de gracht. Aan de noordzijde van het centrum vormt de Lijnbaan een belangrijk bronpunt. Hier is de regionale trekker Modehuis Rinsma gevestigd, met een ingang aan een groot parkeerterrein waar tevens de supermarkten van Albert Heijn en Poiesz gevestigd zijn tezamen met enkele andere formules, zoals Etos en Primera. Net als Rinsma heeft ook de HEMA een ingang aan de Lijnbaan en ook aan de gracht (Langewal). Aan de overkant (Brouwerswal) zijn ook diverse winkelconcepten gevestigd: formules zoals Action, Blokker en enkele zelfstandige bedrijven. Vanaf de Brouwerswal vormt een overdekte passage de aansluiting met het andere bronpunt, namelijk de Marktstraat/Markt. Hier ligt een fors parkeerterrein en zijn bekende formules zoals ALDI, Ter Stal en Kruidvat gevestigd, samen met enkele zelfstandige concepten. Ten westen van het hierboven omschreven gebied ligt de Hoofdstraat, aan twee zijden van de gracht, feitelijk de 'oude' winkelstraat van Gorredijk. Hier is een mix van formules en zelfstandige winkels gevestigd. Ook zijn er diverse horecaconcepten en dienstverleners .Helaas komt hier ook wat leegstand voor.

Een belangrijke ontwikkeling is dat binnen afzienbare tijd de ALDI vanaf de huidige locatie zal verplaatsen naar een grotere locatie aan (het zuidelijk deel van) de Hoofdstraat, met parkeren op eigen terrein. Dit zal het functioneren van de Hoofdstraat bevorderen, maar tegelijkertijd zal een relatief groot winkelpand aan de Markt heringevuld moeten worden. Buiten het centrum (aan de Badweg) ligt nog een 4^{e} supermarkt, namelijk Jumbo.

De twee bronpunten, Lijnbaan en Markt, vormen de belangrijkste parkeerplekken. Ook langs het water en in de Hoofstraat is (langs)parkeren mogelijk. Parkeren is gratis, al geldt op sommige plekken wel een blauwe zone.

Al met al kent Gorredijk een winkelaanbod dat veel groter is dan het aantal inwoners doet vermoeden. De aanwezigheid van Modehuis Rinsma en de andere winkels zorgt voor een forse aantrekkingskracht. Het aantal winkelpanden is de afgelopen 5 jaar met circa 14 procent teruggelopen (harder dan het aantal meters winkelvloeroppervlak). Voor het overgrote deel betreft het hier leegstaande panden, die ingevuld zijn door functies anders dan winkels (transformatie). In de andere branches is het aanbod grotendeels constant gebleven. Het verdwijnen van leegstaande panden zorgt er ook voor dat het leegstandspercentage aanzienlijk is teruggelopen: in 2020 lag dit nog op circa 10 procent; inmiddels staat slechts 4 procent van de winkelpanden leeg.

In het centrum is een winkeliersvereniging aanwezig (de WHI) en een centrummanager, die zorgt voor diverse evenementen, activiteiten en sfeerverhogende elementen.

Online zichtbaarheid / social media

De gezamenlijke website 'VisitGorredijk.nl' staat bovenaan in Google als er gezocht wordt op 'shoppen/winkelen in Gorredijk'. Daarna volgen platforms en Rinsma Modeplein. Het winkelaanbod is (te) ver weggestopt in de navigatie van de website. Winkels worden weergegeven met foto, maar zonder verdere informatie.

'Wat te doen in Gorredijk' levert als eerste resultaat het platform 'Dagejeweg.nl', daarna volgt 'VisitGorredijk.nl'. Er wordt een mix van buitenactiviteiten, cultuur en commercieel weergegeven.

Op de Facebook-pagina 'Visit Gorredijk' staan evenementen in het dorp en in het centrum vermeld. De evenementen hebben vaak commerciële waarde. Er is weinig aandacht voor winkels/ondernemers. De gezamenlijke Instagram-pagina loopt parallel aan de gelijknamige Facebook-pagina.

Gebiedsaspecten

	Matig	Gemiddeld	Goed
Kwaliteit en variatie winkels	○	○	●
Bereikbaarheid	○	●	○
Zichtlijnen	○	○	●
Compactheid winkelgebied	○	●	○
Sfeer, gezelligheid en beleving	○	○	●
Inrichting openbare ruimte	○	●	○
Daghoreca	○	●	○
Parkeergelegenheid (kwantitatief)	○	○	●
Parkeergelegenheid (kwalitatief)	○	○	●
Aanbod fietsenstallingen	○	○	●

- Gorredijk heeft een aanzienlijk winkelaanbod. Met name de modische sector is sterk vertegenwoordigd, met Modehuis Rinsma als grote trekker, maar er zijn ook diverse andere kledingwinkels te vinden. Daarnaast zijn in Gorredijk veel bekende formules gevestigd, waardoor de rol van bovenlokaal winkelgebied waargemaakt kan worden. Er is zowel een aanzienlijk dagelijks (inclusief 3 supermarkten) als niet-dagelijks aanbod te vinden.
- De bereikbaarheid vanaf de A7 is redelijk goed, al geldt dit met name voor de zuidkant van het centrum. De route naar de Lijnbaan (o.a. Rinsma, Albert Heijn, Poiesz) loopt via een bedrijventerrein.
- Gorredijk heeft een relatief compact centrum, dat goed te belopen is. De structuur, met parkeermogelijkheden en supermarkten aan het noorden en zuiden en de gracht als middelpunt, is duidelijk en werkt goed. De overdekte passage vanaf de zuidkant is qua inrichting niet optimaal, maar wel als looproute. De Hoofdstraat ligt ten opzichte van de twee bronpunten net wat excentrisch: lopend van noord naar zuid of vice versa word je hier niet per sé langs geleid. De zichtlijnen zijn over het algemeen goed: met name rond de Lijnbaan en de gracht is de uitstraling goed en is duidelijk hoe de routing is. De steeg langs Modehuis Rinsma is op een zeer goed niveau en verbindt de Lijnbaan met de gracht. Aan deze kant van de gracht valt wel op dat de winkels met name naar de Lijnbaan gekeerd zijn.
- In de Hoofdstraat zijn de zichtlijnen wat minder op niveau. Er is hier sprake van leegstand die afbreuk doet aan de uitstraling, en een mix van diverse functies (retail, horeca, dienstverlening, wonen). Dat maakt het voor de bezoeker niet altijd duidelijk tot waar het winkelgebied precies loopt.
- Gorredijk heeft een behoorlijk centrum, waar de inrichting over het algemeen op een goed niveau is, met name rond de gracht. Deze functioneert als een karakteristiek centraal punt in het centrum en de inrichting rondom, met leilindes en smeedijzeren hekken, geeft het gebied rond de gracht een klassieke uitstraling. Het vastgoed draagt bij aan deze uitstraling. Ook in de Hoofdstraat staan diverse mooie klassieke en goed onderhouden panden, maar helaas worden deze, zeker verderop in de straat, afgewisseld met matig onderhouden objecten, zeker wanneer ze leegstaan. Dit geldt ook voor enkele panden aan de Langewal. Mooie en matige winkelpanden wisselen elkaar dus af. Met name in de Hoofdstraat is het inrichtingsniveau

ook wat minder en was het onderhoud (onkruid) ten tijde van de opname niet overal op niveau. Wel zijn er overal bomen aanwezig. Het parkeren in de Hoofdstraat en langs de gracht doet weinig afbreuk aan de algehele uitstraling: het profiel van de straten is voldoende ruim. De steeg vanaf de markt/ALDI naar het water is weliswaar functioneel, maar qua uitstraling matig: er is sprake van veel achterkanten en materiaalkeuzes van een lager niveau.

- In Gorredijk is voldoende daghoreca aanwezig, met name rond de gracht en in de Hoofdstraat. Het centrum heeft echter geen samenhangend cluster van terrassen dat grote aantrekkingskracht uitoefent. De nadruk ligt meer op de retail.
- De parkeermogelijkheden in Gorredijk zijn op een goed niveau: de grote parkeerplaatsen aan de zuid- en noordkant bieden meer dan voldoende ruimte en met name het parkeerterrein aan de Lijnbaan is erg netjes en groen ingericht. Ook langs de straten en het water is er meer dan voldoende parkeergelegenheid, al kan het hier op piekmomenten wel druk zijn.
- Er zijn voldoende fietsparkeerplaatsen aanwezig op diverse plekken in het centrum.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in Gorredijk.

Sterktes	Zwaktes
Aantrekkingskracht Rinsma Mode	Hoofdstraat ligt buiten de belangrijkste looproute
Sterk aanbod dagelijks (o.a. supermarkten) en niet-dagelijks aanbod (o.a.) modisch. Veel bekende formules	Uiteindes Hoofdstraat meer leegstand en onduidelijk einde
Heldere structuur met goed ingerichte parkeerterreinen	Langewal heeft veel achterkanten
Compact centrumgebied	Passage vanaf Markstraat: veel achterkanten
Gracht als duidelijk hart van het centrum	Beperkte hoeveelheid daghoreca
Voldoende groen	
Kansen	**Bedreigingen**
Versterken daghoreca	Verdere achteruitgang Hoofdstraat door teveel gaten in winkelfront
Versterken inrichting passage	Concurrentie online winkelen voor met name modisch segment
Heldere afbakening centrumgebied Hoofdstraat, transformatie aan randen	Vergrijzende bevolking
Meer aandacht voor ondernemers op social media	Vergrijzende MKB-ers
	Nabijheid Drachten en Heerenveen

Zeker gezien de omvang van de kern heeft Gorredijk een sterk en redelijk compact winkelgebied, waarbij Modehuis Rinsma een forse bijdrage levert aan de bekendheid en trekkracht. De hoeveelheid winkelaanbod zorgt voor een grote aantrekkingskracht. Retail is hierbij belangrijker dan toerisme. Die situatie is evenwel kwetsbaar, met de groei van online winkelen, de vergrijzing en de nabijheid van de veel grotere centra van Drachten en Heerenveen. De ‘as’ tussen de grote parkeerplaatsen (+supermarkten/Rinsma) via het water blijft vooralsnog sterk, maar vooral de Hoofdstraat heeft het her en der moeilijk, met name aan de uiteinden. Een heldere afbakening kan hierin een goede keus zijn.

Sfeerimpressie















Advies

- Het verdient aanbeveling om goed te kijken naar de afbakening van het kernwinkelgebied, met name in de Hoofdstraat. Het clusteren in een compact centrumgebied en transformeren aan de randen kan helpen bij het vitaal houden van het centrumgebied.
- We adviseren om in te zetten op een verbeterde inrichting van de passage vanaf de Markt naar het water, met meer hoogwaardige materialen en meer interessante wanden. De steeg aan de noordzijde langs Rinsma bewijst dat een passage ook zonder voorkanten heel aantrekkelijk kan worden ingericht.
- Aandacht voor goed onderhoud is een belangrijke randvoorwaarde die bijdraagt aan de uitstraling van het gehele winkelgebied.
- Het is zaak om het zelfstandig ondernemerschap te behouden. Daarom is het belangrijk dat ondernemers in een tijdig stadium nadenken over het functioneren en de toekomst van hun bedrijf, bijvoorbeeld via bedrijfsopvolging. Het kan zinvol zijn als ofwel de lokale ondernemersvereniging, ofwel de gemeente (of samen) hierin een faciliteit creëren, bijvoorbeeld het faciliteren van bedrijfsadvies. Dit om de kans te minimaliseren dat bedrijven op den duur verdwijnen.
- Maak de pagina winkelaanbod goed bereikbaar in Google en via het menu van de website. Geef winkels een eigen pagina met meer informatie en openingstijden. Zet op social media het winkelgebied en ondernemers met een verhaal in de spotlight.

Ureterp

Demografie

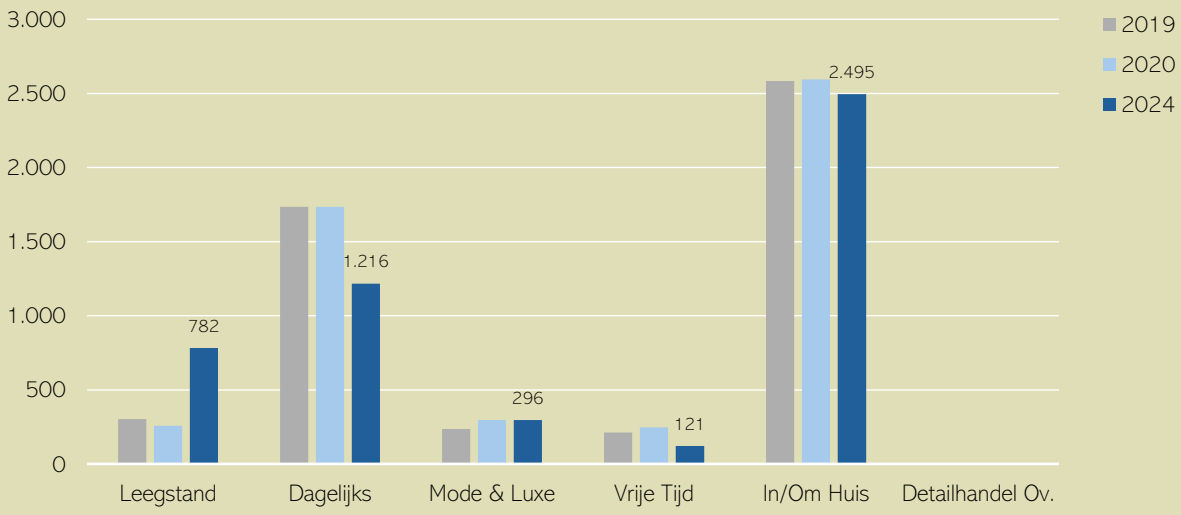
Verzorgingsfunctie	Lokaal		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	4.821	4.815	4.890
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	29,6%	47,1%	23,3%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€51.200	€46.600	€50.900

Aanbod

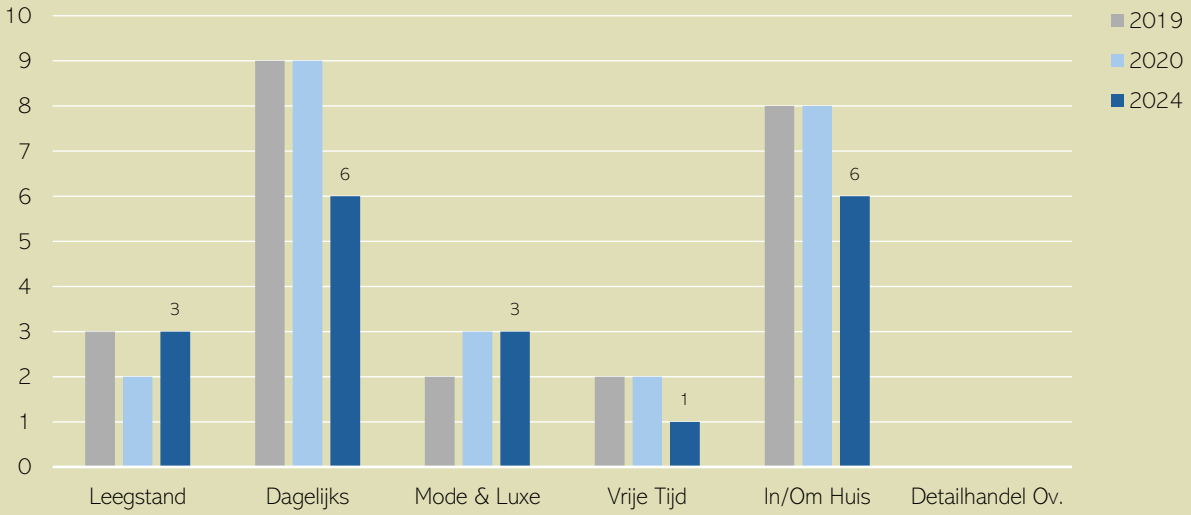
	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	24	24	19
- centraal	19	19	15
- % centraal	79%	79%	79%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	5.068	5.129	4.910
- centraal	2.677	2.738	2.539
- % centraal	53%	53%	52%

De aanbodgegevens die hierna volgen zijn weergegeven op kernniveau (niet op centrumniveau) om een goede vergelijking met 2019 en 2020 te kunnen maken. Gegevens op centrumniveau zijn te raadplegen via de factsheets van het Koopstromenonderzoek.

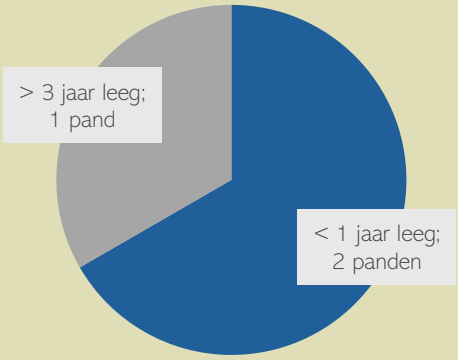
Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	303	258	782
- leegstandspercentage*	4,1%	2,7%	9,0%
Leegstand (VKP)	3	2	3
- leegstandspercentage*	5,5%	3,6%	5,9%



Supermarkten	1 full-service supermarkten: Poiesz 0 discount supermarkten
Andere trekkers	DA Drogisterij, Primera, KlusWijs

Online zichtbaarheid

Wat bij google: "Shoppen/winkelen in…"	Score 2/5
Wat bij google: "Wat te doen in …"	Score 1/5
Activiteit Facebook	Score 2/5
Activiteit Instagram	Score 1/5

* Het leegstandspercentage wordt berekend door het aantal leegstaande m^2 WVO of het aantal leegstaande VKP te delen door het totale aanbod. Het gaat dan om alle bedrijven binnen de groepen 'dagelijks', 'mode & luxe', 'vrije tijd', 'in/om huis', 'detailhandel overig', 'transport & brandstof', 'cultuur & ontspanning', 'horeca', 'diensten' en 'leegstand'. Niet alle groepen worden in bovenstaand overzicht getoond.

Typering winkelgebied

Ureterp is na Gorredijk de tweede kern van de gemeente Opsterland. Het aantal inwoners bedraagt bijna 4.900 inwoners en is de afgelopen 5 jaar heel licht gestegen. Tot 2030 worden er bijna 100 huizen toegevoegd in Ureterp, wat maakt dat de bevolking naar verwachting de komende jaren met enkele procenten zal stijgen. De vergrijzing is redelijk gemiddeld: het aandeel 65+'ers is licht hoger dan gemiddeld in Fryslân en Nederland, maar veel kleiner dan in andere kleine kernen in Fryslân. Het aandeel jongeren (< 25 jaar) is eveneens wat hoger dan het Fries en Nederlands gemiddelde. Het inkomensniveau in de gemeente ligt circa 10 procent hoger dan het provinciaal gemiddelde en ligt iets boven het Nederlands gemiddelde,

Ureterp heeft geen echt toeristisch profiel: het dorp ligt landelijk, maar niet in de nabijheid van water of bos en er zijn ook geen toeristische trekkers. De bereikbaarheid van Ureterp is prima: vanaf de A7 (Drachten-West) ben je in enkele minuten in Ureterp. De N917 loopt vervolgens dwars door het dorp heen, waardoor alle winkels snel bereikbaar zijn. Het ontbreken van toeristische trekpleisters en de aanwezigheid van de grote kern Drachten vlakbij, zorgen er echter voor dat Ureterp niet heel veel klanten van buiten het dorp zal ontvangen, met uitzondering van omliggende dorpen als Siegerswoude en Frieschepalen. De plaats heeft daarmee een lokale verzorgingsfunctie.

Ureterp heeft een relatief klein winkelaanbod, met anno 2024 19 winkels. Dit is een kwart minder dan in 2020, toen er nog 24 winkels waren. De meest opvallende verandering is het verdwijnen van de COOP-supermarkt (begin 2024) aan de westkant van het centrum; dit pand staat nu leeg. Ook is de HUBO gestopt, net als enkele dagelijkse aanbieders. In het huidige aanbod is de Poiesz-supermarkt nu voor het dorp de belangrijkste winkel. Daarnaast zijn er onder andere een drogisterij, een slager, een bloemist, een bakker, een dierenwinkel, een fietsenwinkel, een gemakswinkel en een bouwmarkt in het dorp aanwezig. Op het compacte bedrijventerrein aan de oostkant zijn nog enkele auto- en motor-gerelateerde bedrijven gevestigd. Midden in het centrum van Ureterp is een bibliotheek te vinden. Ook zijn er een beperkt aantal daghorecazaken aanwezig (o.a. een broodjeshuis en een kebabzaak).

Het winkelgebied van Ureterp ligt primair aan de Weibuorren (N917), grofweg van de kruising met De Telle tot aan de kruising met de Dokter Prakkenlaene. In het midden van het gebied is er een kleine doorsteek naar het Lijteplein, waar ook nog enkele bedrijven zijn gevestigd. Het Lijteplein verbindt het centrum met het grote woonzorgcomplex De Lijte. De Poiesz-supermarkt ligt net naast dit centrumgebied, aan de Dokter Prakkenlaene.

Parkeermogelijkheden zijn in Ureterp ruimschoots aanwezig: de Poiesz heeft een eigen parkeerterrein en ook bij de voormalige COOP-supermarkt is een ruim parkeerterrein aanwezig. Het Lijteplein gaat aan de zuidkant over in een parkeerplein. Tot slot is het in Ureterp toegestaan langs de weg (op de stoep) te parkeren. Het parkeren is overal gratis en er is geen sprake van blauwe zones.

In Ureterp is een ondernemersvereniging aanwezig, de OVU, die onder andere zorgt voor aankleding en evenementen. Er is geen centrummanager actief.

Online zichtbaarheid / social media

Google geeft een mix van platforms en individuele winkels weer als er gezocht wordt naar 'shoppen/winkelen in Ureterp'. Op Google Maps staat een vrij volledige kaart van het winkelaanbod. Veel Google Mijn Bedrijf-profielen zijn echter onvolledig.

Platforms als 'Dagjeweg.nl' en '1001Activiteiten.nl' leiden de bezoeker naar activiteiten buiten Ureterp. De website 'Ureterp.nl' toont in de agenda de vergaderdata, maar geen interessante evenementen.

Op de gezamenlijke Facebook-pagina wordt zo nu en dan een bericht geplaatst over een evenement. Het laatste half jaar is weinig aandacht aan winkels/ondernemers besteed. Er is ook een gezamenlijke Instagram-pagina, maar deze is inactief. Enkele winkels zijn wel individueel actief op Instagram.

Gebiedsaspecten

	Matig	Gemiddeld	Goed
Kwaliteit en variatie winkels	○	●	○
Bereikbaarheid	○	○	●
Zichtlijnen	○	●	○
Compactheid winkelgebied	○	○	●
Sfeer, gezelligheid en beleving	●	○	○
Inrichting openbare ruimte	○	●	○
Daghoreca	○	●	○
Parkeergelegenheid (kwantitatief)	○	○	●
Parkeergelegenheid (kwalitatief)	○	○	●
Aanbod fietsenstallingen	○	○	●

- Het winkelgebied van Ureterp heeft een aanbod dat lokaal voorzienend is. Voor de dagelijkse boodschappen kan de inwoner hier prima terecht. Voor iets uitgebreidere aankopen moet men richting het nabijgelegen Drachten.
- De bereikbaarheid is zonder meer goed vanaf alle kanten. Het feit dat de doorgaande weg dwars door het centrum loopt en het ruime aanbod aan parkeermogelijkheden zorgen ervoor dat ook binnen het gebied alles goed en snel te bereiken is.
- Het gebied is compact, met de meeste winkels gecentreerd aan de Weibuorren in de nabijheid van het Lijteplein.
- Helaas ligt de Poiesz net buiten dit centrum en hoewel de afstand niet groot is, zijn er geen zichtlijnen tussen de winkel en de rest van het centrum. Zeker na de sluiting van de COOP is de westkant van het centrum stiller geworden en de parkeerplaats hier heeft geen goede verbinding meer met de rest van het centrum.
- Helaas kan niet gezegd worden dat het centrum van Ureterp veel sfeer heeft. De winkels zijn gecentreerd rond een doorgaande weg en de panden waarin de winkels en andere bedrijven zijn gevestigd hebben geen historische kwaliteit of uitstraling. Het Lijteplein, zeker aan de kant van de Weibuorren, is niet of beperkt in gebruik als verblijfsplein: er staat weliswaar een bankje, maar er mist bijvoorbeeld groen, een terras, een speelplekje of iets anders dat bijdraagt aan de beleving van de voetganger. Meer naar het zuiden, richting het woonzorgcomplex, ziet het Lijteplein er wat groener en aantrekkelijker uit, ondanks de geparkeerde auto's. Het leegstaande gebouw van de COOP maakt dat met name de westzijde van het gebied er verlaten uitziet.
- De commerciële uitstraling van de winkelbedrijven is op een prima niveau: nette etalages en verzorgde panden dragen positief bij aan de uitstraling.
- De kwaliteit van de openbare ruimte is op orde in die zin dat de materialen van de bestrating goed zijn en het onderhoud goed. Zoals gezegd mist er wel sfeer en gezelligheid. Dit zou bereikt kunnen worden met bijvoorbeeld meer groen en zitmeubilair of een speelplekje.

- De daghoreca is op een niveau dat passend is voor een winkelgebied met het profiel van Ureterp.
- Parkeermogelijkheden zijn ruimschoots aanwezig: op maar liefst drie aanzienlijke parkeerterreinen én langs de Weibuorren. Parkeertekort zal hier niet snel aan de orde zijn.
- De parkeerplaatsen zijn op een goed niveau, met name die van de Poiesz en het Lijteplein, die allebei relatief groen zijn ingericht. Dat geldt wat minder voor de parkeerplaats bij de voormalige COOP.
- Er zijn door het hele centrumgebied heen ruim voldoende, moderne en goed onderhouden fietsparkeerplekken te vinden.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in Ureterp.

Sterktes	Zwaktes
Goed lokaal voorzienend aanbod	Verdwijnen 2e supermarkt en leeggekomen pand
Relatief compact winkelgebied	Weinig sfeer en verblijfskwaliteit in winkelgebied
Ruim en goed parkeren, ook voor de fiets	Beperkte hoeveelheid groen
Nette inrichting	Geen zichtlijn tussen Poiesz en rest winkelgebied
Goede uitstraling winkels	
Kansen	**Bedreigingen**
Verbetering verblijfskwaliteit Lijteplein	Vergrijzing MKB-ers (bedrijfsbeëindiging)
Focus op herinvulling of herontwikkeling vml. COOP-pand	Aantrekkingskracht Drachten
Beter benutten social media	Achteruitgang functioneren westzijde gebied
	Groei online winkelen

Ureterp heeft een winkelaanbod voor de lokale bevolking. Met name het dagelijks aanbod is, ondanks het verdwijnen van de tweede supermarkt, nog voldoende. Wel zijn er diverse bedreigingen, zoals de concurrentie van omliggende plaatsen, het internet en het toekomstperspectief van zittende ondernemers. Het verdwijnen van de COOP heeft een flink effect op de uitstraling. Hoewel het gebied prima faciliteiten heeft (bereikbaarheid en parkeren) ontbreekt het in het centrum van Ureterp aan voldoende sfeer en gezelligheid. Een verbetering van de inrichting van (het noordelijk deel van) het Lijteplein en verdere vergroening zouden dit deels kunnen oplossen.

Sfeerimpressie















Advies

- We adviseren prioriteit te geven aan de herinvulling of herontwikkeling van de voormalige COOP-winkel. Dit leegstaande bedrijfspand detoneert nu flink in het straatbeeld en zorgt voor een matige uitstraling. Als commerciële invulling niet mogelijk blijkt is ontwikkeling naar bijv. woningbouw wellicht een alternatief.
- Hoewel Ureterp een functioneel winkelgebied is, kan wat meer sfeer en gezelligheid gecreëerd worden door een gezelliger aankleding van het Lijteplein. We adviseren een herinrichtging met meer zitmeubilair, groen en wellicht een speelplek. Indien commercieel haalbaar, zou een terras hier ook zeker aan de sfeer bijdragen.
- Het is belangrijk om het zelfstandig ondernemerschap te behouden. Daarom is het belangrijk dat ondernemers in een tijdig stadium nadenken over het functioneren en de toekomst van hun bedrijf, bijvoorbeeld via bedrijfsopvolging. Het kan zinvol zijn als ofwel de lokale ondernemersvereniging, ofwel de gemeente (of samen) hierin een faciliteit creëren, bijvoorbeeld door het bieden van bedrijfsadvies.
- Ontwikkel een gezamenlijke website waarop het winkelaanbod en de voorzieningen aantrekkelijk worden weergegeven. Plaats hier ook activiteiten en evenementen. Maak op social media ruimte voor acties en presentatie van winkels/ondernemers.