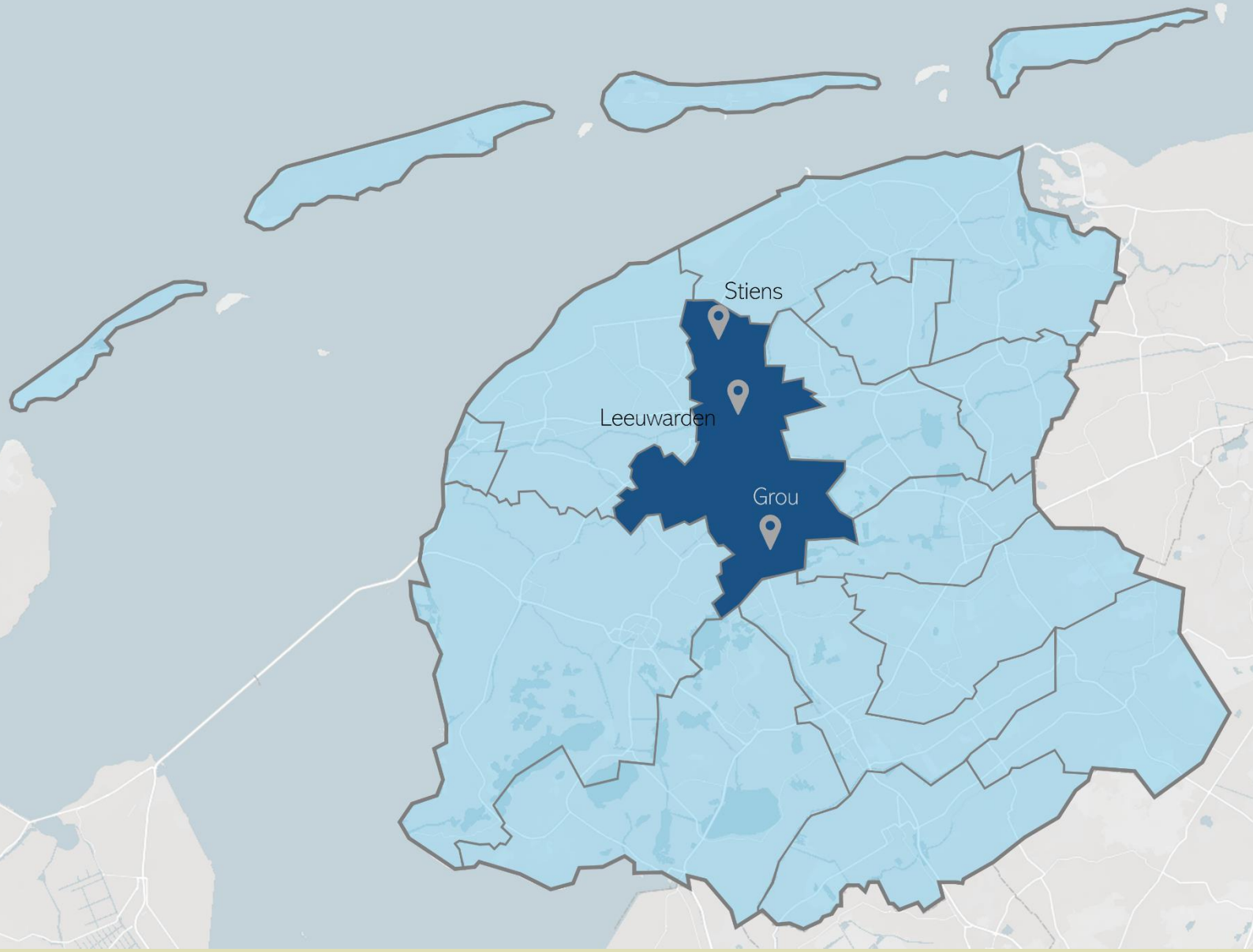


SWOT-analyses geselecteerde winkelgebieden Leeuwarden

September 2024

BRDG Advies
Ruimtelijk Economisch Advies
& Procesmanagement

provinsje fryslân
provincie fryslân

Inhoudsopgave

Inleiding en leeswijzer	3
Grou	4
Leeuwarden - Binnenstad	11
Leeuwarden - Bilgaard	21
Leeuwarden - Cambuurplein	28
Leeuwarden - Camminghaburen	35
Leeuwarden - Johannes Kolfplein	42
Leeuwarden - Miro	49
Leeuwarden - Schrans	56
Leeuwarden - Westeinde	63
Leeuwarden - Willem Alexanderplein (Nijlân)	70
Leeuwarden - Winkelpark De Centrale	77
Stiens	84

Inleiding en leeswijzer

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

- Grou
- Leeuwarden - Binnenstad
- Leeuwarden - Bilgaard
- Leeuwarden - Cambuurplein
- Leeuwarden - Camminghaburen
- Leeuwarden - Johannes Kolfplein
- Leeuwarden - Miro
- Leeuwarden - Schrans
- Leeuwarden - Westeinde
- Leeuwarden - Willem Alexanderplein (Nijlân)
- Leeuwarden - Winkelpark De Centrale
- Stiens

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.

Grou

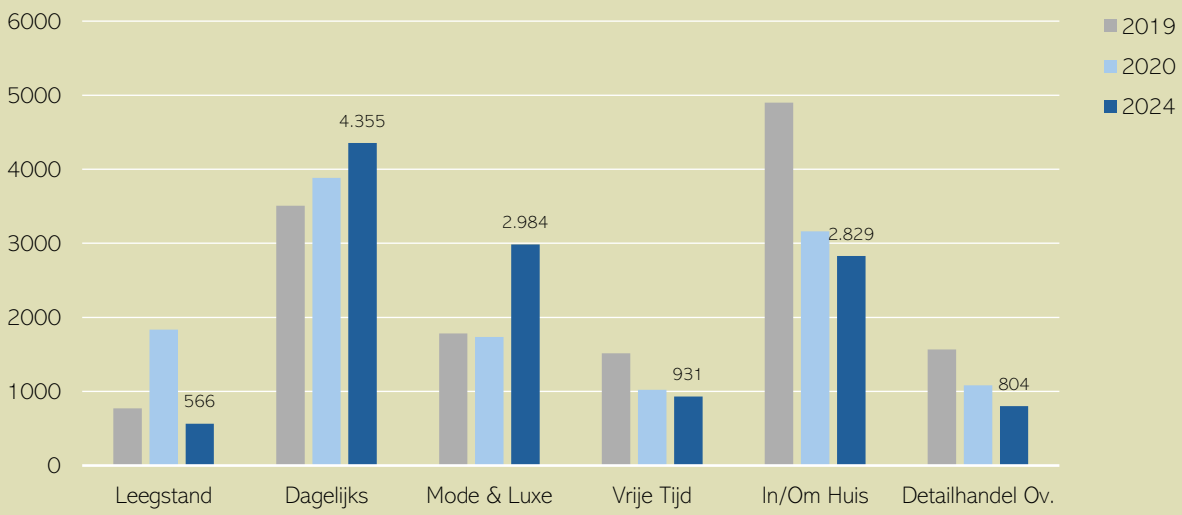
Demografie

Verzorgingsfunctie	Lokaal		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	5.715	5.760	5.905
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	25,0%	49,5%	25,5%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

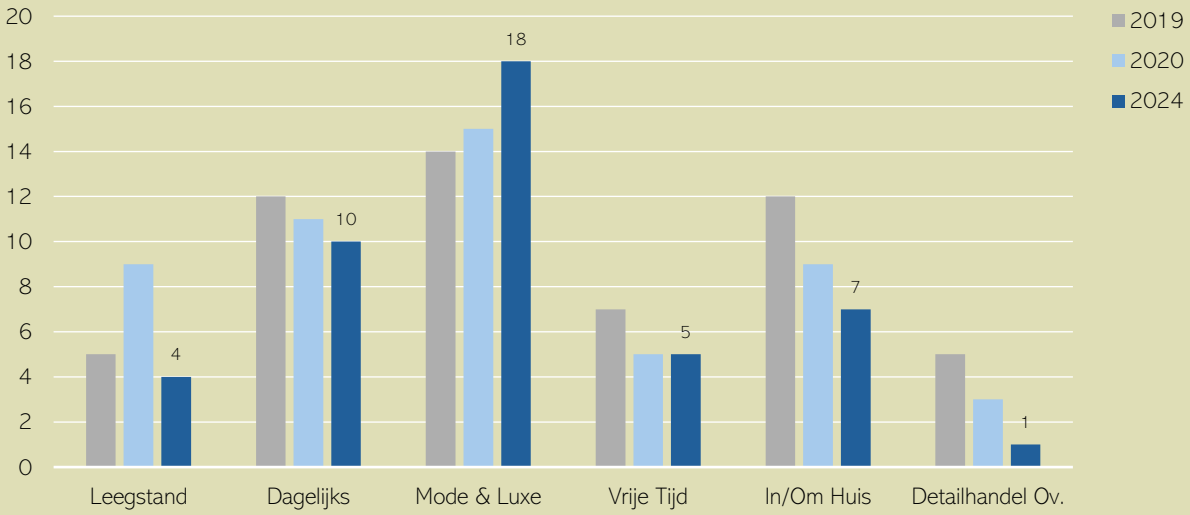
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	55	52	45
- centraal	39	38	33
- % centraal	71%	73%	73%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	14.046	12.721	12.469
- centraal	5.369	5.215	5.016
- % centraal	38%	41%	40%

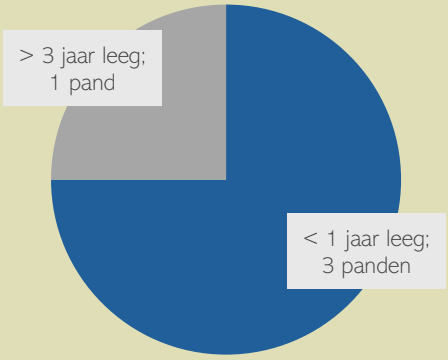
Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	771	1.837	566
- leegstandspercentage	3,7%	8,9%	2,7%
Leegstand (VKP)	5	9	4
- leegstandspercentage	3,6%	6,9%	3,2%



Supermarkten	2 full-service supermarkten: Jumbo, Poiesz 1 discount supermarkt: Lidl
Andere trekkers	HEMA, Action, Kruidvat, Bruna

Online zichtbaarheid

Wat bij google: "Shoppen/winkelen in…"	Score 3/5
Wat bij google: "Wat te doen in …"	Score 3/5
Activiteit Facebook	Score 5/5
Activiteit Instagram	Score 1/5

Typering winkelgebied

Grou telde op 1 januari 2024 5.905 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners met 190 gestegen. Het aandeel 65+'ers is hoger dan gemiddeld. Daarnaast ligt het aandeel jongeren onder de 25 jaar onder het Fries en Nederlands gemiddelde.

Grou ligt in het meest zuidelijke deel van de gemeente. In de directe omgeving zijn weinig plaatsen van een soortgelijke omvang. Akkrum (gemeente Heerenveen) ligt op zo'n 5 kilometer afstand, maar is kleiner qua omvang. Grou is centraal gelegen tussen de vier grootste kernen van provincie Fryslân. Leeuwarden, Sneek en Heerenveen liggen op zo'n 10 à 20 kilometer afstand. Met Drachten is geen directe autoverbinding, waardoor het al gauw een klein half uur rijden is naar Drachten. De A32 ligt ten westen van de plaats en verder ligt Grou direct naast het Pikmeer, waardoor het watertoerisme van groot belang is voor de plaats. Grou heeft hoofdzakelijk een lokale verzorgingsfunctie, maar heeft ook grote aantrekkingskracht voor toeristen.

In totaal is er 12.469 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel (inclusief leegstand). Deze meters zijn verdeeld over 45 winkelpanden. Ten opzichte van 5 jaar geleden is er een daling waar te nemen in het aantal winkelmeters én het aantal winkels. Momenteel staan 4 panden leeg, die samen een oppervlakte hebben van 566 m^2 WVO. De leegstand is zowel in aantal meters als in aantal panden gedaald ten opzichte van 5 jaar geleden. De huidige leegstandspercentages (2,7% o.b.v. het aantal winkelmeters en 3,2% o.b.v. het aantal winkels) zijn relatief laag. Bovendien staan de meeste panden nog niet zo lang leeg.

Belangrijke winkelstraten in Grou zijn de Hoofdstraat en het Halbertsma's Plein (voetgangersgebied). Daarnaast ligt aan de Stationsweg (de invalsweg van Grou) een winkelcomplex met diverse winkels. 2 van de in totaal 3 supermarkten, Jumbo en Lidl, zijn bij dit winkelcomplex gevestigd. De Lidl (nu aan de J.W. de Visserwei) is vergroot en vernieuwd met een groot parkeerterrein erbij. Ook de Jumbo is vernieuwd en vergroot. De andere supermarkt (Poiesz, eveneens vernieuwd) ligt aan de Parkstraat, direct ten zuiden van het centrum.
Belangrijke trekkers in het centrum zijn de HEMA en Bruna; verder zijn hier vooral lokale ondernemers gevestigd. Aan de Stationsweg zijn naast de supermarkten ook Action en Kruidvat gevestigd.

Centrumbezoekers kunnen op diverse plekken parkeren, zoals op het parkeerterrein aan de Gedempte Haven, het parkeerterrein bij Poiesz en het parkeerterrein bij het Halbertsma's Plein. Bij het winkelcomplex langs de Stationsweg zijn diverse parkeerterreinen aanwezig.

In Grou is de Business Club Grou (BCG) aanwezig. Deze vereniging is actief in de plaats en omgeving.

Online zichtbaarheid / social media

Wanneer via Google 'shoppen/winkelen in Grou' wordt ingevoerd, komt 'Grou.nl' bovenaan, waarop Grou als toeristische bestemming wordt gepositioneerd. Dit is een verbetering ten opzichte van enkele jaren geleden. Winkelen in de plaats wordt aangeprezen, maar het winkelaanbod wordt echter niet genoemd.

Bij 'Wat te doen in Grou' staat VVV Waterland bovenaan met een aantrekkelijke pagina met recreatiemogelijkheden in en vooral om Grou. De evenementenkalender op 'Grou.nl' bevat op het moment van schrijven drie langer lopende evenementen.

De Facebook-pagina 'Winkelen in Grou' kondigt koopzondagen aan, plaatst foto's van evenementen en plaatst regelmatig aansprekende verhalen over ondernemers. De Instagram-pagina 'Winkelen in Grou' is van oktober 2019 tot mei 2020 actief geweest met winacties. Momenteel is deze pagina niet actief.

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 aan winkels en de kwaliteit hiervan is goed te noemen. Bovendien zijn de supermarkten alle drie onlangs vernieuwd. De Action ziet er evenwel verouderd uit.
- De bereikbaarheid van het centrum van Grou is zoals in veel oude centra enigszins lastig en omslachtig, maar staat goed aangegeven.
- Wanneer we naar Grou als totaal kijken is het winkelaanbod zeker niet compact te noemen; het aanbod is over een tweetal locaties – zonder enige verbinding of zichtlijn – verspreid. Binnen de winkelgebieden is het aanbod wel geconcentreerd aanwezig.
- Terrassen zijn vooral aan de noordzijde van het centrum aanwezig; hier is de sfeer en beleving het beste. Dit gebied ligt ook het dichtst bij de haven. Ook aan de zuidzijde is horeca met een terras gevestigd, maar hier is de beleving minder.
- De parkeergelegenheid is over het algemeen voldoende ruim aanwezig. Bij de Stationsweg en omgeving is de situatie duidelijk verbeterd, hoewel het op piekmomenten nog altijd lastig kan zijn een parkeerplek te vinden. In het centrum zijn de parkeerplaatsen bij Poiesz, op het Halbertsmaplein en aan de Gedempte Haven te vinden. Tijdens het toeristisch seizoen is het aan de krappe kant.

SWOT-analyse

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

Sterktes	Zwaktes
Vernieuwde supermarkten aanwezig	Zichtlijnen centrum
Compleet dagelijks aanbod	Entree Poiesz
Gevarieerd aanbod	Dichte gevel HEMA
Licht groeiend aantal inwoners	Middenstuk Hoofdstraat
Kansen	**Bedreigingen**
Instagram activeren	Groei online winkelen
Poort centrum zuidzijde aantrekkelijker maken	Vergrijzing (bevolking en MKB-ondernemers)

Alle supermarkten in Grou zijn vernieuwd en kunnen weer een tijdje mee. Naast Poiesz zijn ook vers speciaalzaken in het centrumgebied aanwezig. Hiermee is het dagelijks aanbod compleet. Ook het overige aanbod – met zelfs een toename in de modesector – is gevarieerd. Gunstig is dat door de woningbouw het inwonertal de afgelopen jaren toegenomen is. Niettemin is er wel sprake van vergrijzing, hetgeen het draagvlak de komende jaren onder druk zal zetten.

Het meest kwetsbaar is het centrale deel van de Hoofdstraat. Aan de zuidzijde zijn vooral HEMA en Bruna (naast Poiesz) de trekkers. Aan de noordzijde zijn geen landelijke ketens aanwezig, maar naast de horeca is er een gevarieerd aanbod met onder meer mode. In het middenstuk overheerst de functiemix met woningen en diensten; de meeste leegstand is ook hier te vinden. Poiesz heeft de entree bij het parkeerterrein aan het Molenpad; de hoek met de Hoofdstraat is netjes, maar vooral een dichte gevel. Bij de HEMA is ook sprake van een tamelijk dichtgeplakte gevel en een stenen muur tussen HEMA en Bruna. Dit maakt dat de entree van het centrum vanaf de zuidzijde niet erg opvalt.

Sfeerimpressie















Advies

- Het centrumgebied van Grou kent nog altijd een aanzienlijke variatie in winkels, zowel dagelijks als niet-dagelijks. De horeca is vooral in het noordelijk deel aanwezig, terwijl de ketens aan de zuidzijde zitten. Het middenstuk heeft het lastig, waardoor de verbinding tussen beide delen op den duur niet interessant genoeg meer blijft. We adviseren om dit gedeelte goed te monitoren en actief op zoek te gaan naar verplaatsing van winkels naar dit deel van het centrum.
- De entree van het centrum aan de zuidzijde is op dit moment niet uitnodigend. Weliswaar is het voor auto's niet toegestaan om in te rijden, maar de aantrekkelijkheid komt in dit deel vooral van de bloemenzaak op de hoek. Een bordje geeft aan dat men voor het centrum de Hoofdstraat moet inrijden, maar verder nodigt het niet erg uit. We bevelen aan om deze poortfunctie voor het centrum te versterken, waardoor ook het centrale deel wellicht weer meer aandacht gaat krijgen.
- In het centrum van Grou is nog opvallend veel mode aanwezig. Deels heeft dit met de watersport te maken, maar zeker niet alleen. In een tijd waarin het online aankopen doen (juist van mode) het de ondernemers lastig maakt, is dit aanbod van lokale ondernemers een sterk punt. Een goede samenwerking is hier gewenst.
- Geef de sectie 'Winkelen' op 'Grou.nl' een plek in het menu en voorzie deze pagina van vermeldingen van alle winkels met naam, openingstijden, foto en contactgegevens. Maak de Instagram-pagina weer net zo actief als de Facebook-pagina.

Leeuwarden - Binnenstad

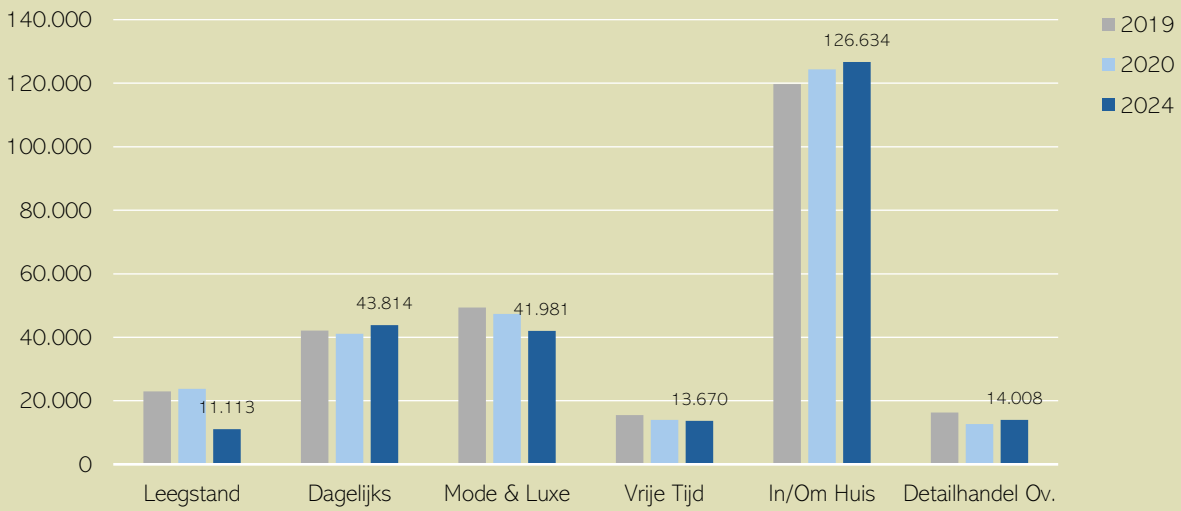
Demografie

Verzorgingsfunctie	Regionaal / provinciaal		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal binnenstad	5.280	5.830	6.220
Gehele kern Leeuwarden	87.085	87.810	92.375
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	39,2%	50,5%	10,3%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

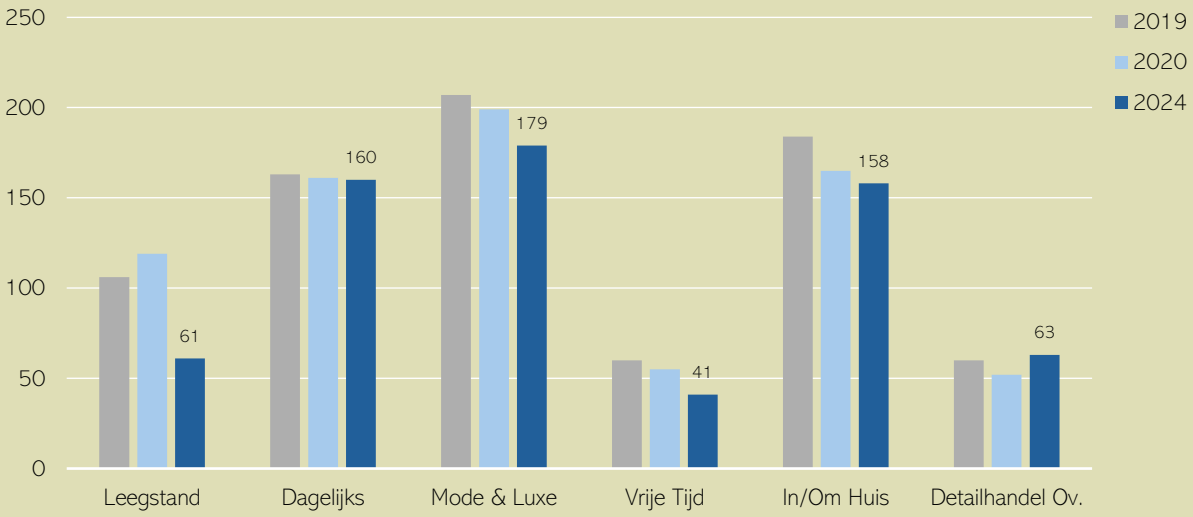
Aanbod (totaal kern)

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	780	751	662
- centraal	387	383	318
- % centraal	50%	51%	48%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	265.955	263.307	251.220
- centraal	71.422	68.482	57.041
- % centraal	27%	26%	23%

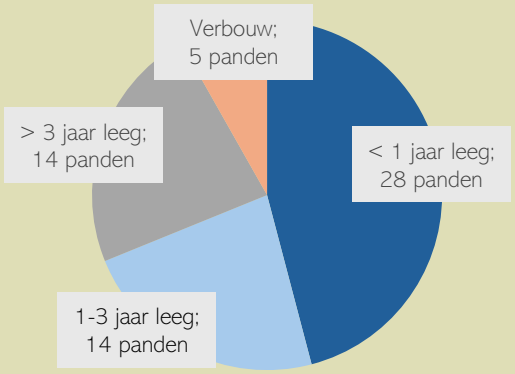
Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	22.922	23.813	11.113
- leegstandspercentage	5,9%	6,9%	3,2%
Leegstand (VKP)	106	119	61
- leegstandspercentage	6,9%	7,9%	4,3%



Supermarkten centrum	3 full-service supermarkt(en): Albert Heijn, Jumbo, SPAR City 0 discount supermarkten
Andere trekkers	HEMA, Xenos, diverse drogisterijen en parfumerieën, diverse modezaken als H&M, The Sting en Costes, diversiteit aan grote filiaalbedrijven

Online zichtbaarheid

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

Typering winkelgebied

De binnenstad van Leeuwarden telde op 1 januari 2024 6.220 inwoners. In totaal woonden op dat moment 92.375 mensen in de kern Leeuwarden (alle wijken bij elkaar opgeteld). Ten opzichte van 5 jaar geleden is het inwonertal in de binnenstad flink gegroeid, namelijk met een kleine 1.000 inwoners. Ook de komende jaren zal het aantal inwoners blijven groeien. Spoordok is een voorbeeld van een aanstaande nieuwe wijk waar circa 6.000 inwoners komen te wonen. Het aandeel 65+'ers is een stuk lager dan gemiddeld (10,3% in de binnenstad en 22,7% in Friesland gemiddeld). Daarnaast ligt het aandeel jongeren onder de 25 jaar een stuk hoger dan het Fries en Nederlands gemiddelde (39,2% in de binnenstad en 27,4% in Friesland gemiddeld). Deze afwijkende leeftijdsopbouw van de bevolking van de binnenstad is niet vreemd en hoort bij het karakter van grote steden, waar onder andere studenten een sterke invloed hebben op deze percentages.

De binnenstad van Leeuwarden is centraal gelegen en is gesitueerd binnen de Stadsgracht. Leeuwarden is de hoofdstad en veruit de grootste stad van de provincie Fryslân. De binnenstad van Leeuwarden is dan ook het kloppend hart van de provincie. De andere grote kernen van de provincie liggen op circa 25 (Drachten en Sneek) en 30 kilometer afstand (Heerenveen). De binnenstad van Leeuwarden heeft een regionale én provinciale verzorgingsfunctie; zowel inwoners, regiobezoekers als bezoekers van verderweg weten de binnenstad te vinden. De grootste concurrent in het noorden van het land is de stad Groningen. De verkiezing van Leeuwarden als Culturele Hoofdstad van Europa in 2018 heeft de bekendheid van en het investeringsniveau in de binnenstad een boost gegeven. Ook toeristen worden daardoor meer en meer naar de hoofdstad getrokken.

In totaal is in de kern Leeuwarden 251.220 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel (inclusief leegstand). Daarvan ligt 57.041 m^2 WVO in de binnenstad van Leeuwarden. Deze meters zijn verdeeld over 318 winkelpanden met een mix van landelijke en lokale ondernemers. Ten opzichte van 5 jaar geleden is er een daling waar te nemen in het aantal winkelmeters én het aantal winkels. Vooral in de Mode&Luxe en Vrije Tijd zijn er minder winkels. Zara is inmiddels weer vertrokken uit Leeuwarden; hier is nu Cotton Club gevestigd. Momenteel staan 61 panden leeg, die samen een oppervlakte hebben van 11.113 m^2 WVO. De leegstand is zowel in aantal meters als in aantal panden gedaald ten opzichte van 5 jaar geleden. De huidige leegstandspercentages (3,2% o.b.v. het aantal winkelmeters en 4,3% o.b.v. het aantal winkels) zijn relatief laag en zeker gezond te noemen. Dat betekent echter niet dat er geen delen van de binnenstad zijn waar de leegstand te hoog is, zoals aan de Wirdumerdijk.

Belangrijke winkelstraten in de binnenstad van Leeuwarden zijn de Wirdumerdijk, het oostelijke deel van Nieuwestad, het Ruiterskwartier en (het deels overdekte) Zaailand. Hier zijn veel bekende landelijke winkelformules gevestigd. Rondom deze straten zijn ook andere straten gelegen die zeker ook bij het centrumgebied horen, met vaak een wat groter aandeel zelfstandige en unieke winkels. Voorbeelden zijn de Kleine Kerkstraat, de Sint Jacobsstraat, de Peperstraat en de Oude en Nieuwe Oosterstraat. Er zijn weinig supermarkten in de binnenstad aanwezig; een Albert Heijn aan de Prins Hendrikstraat (aanloopgebied) en een SPAR City aan de Wirdumerdijk (kernwinkelgebied). Binnen de gracht, maar buiten het echte centrum, ligt nog een Jumbo.

Net ten zuiden van het winkelhart ligt een belangrijk cluster van culturele en maatschappelijke functies, met van oost naar west het Waaggebouw (bibliotheek en faculteit Rijksuniversiteit Groningen), het Fries Museum, het Gerechtshof en de Stadsschouwburg. Deze functies spelen een grote rol in de functie van de Leeuwarder binnenstad en hebben een sterk positief effect op de aantrekkingskracht van de binnenstad op toeristen en regiobezoekers.

Bezoekers van de binnenstad kunnen parkeren in één van de parkeergarages, zoals parkeergarage Zaailand, Oldehove en parkeergarage Oosterstraat. Door de gehele binnenstad geldt een regime van betaald parkeren.

De Stichting Binnenstadsmanagement Leeuwarden (BML) is in 2010 opgericht en heeft als doel het versterken van de economie van de binnenstad door het bevorderen van samenwerking tussen detailhandel, horeca, cultuur en evenementen. Onder het BML vallen diverse verenigingen, zoals Vereniging De Binnenstad, Vereniging Promotie

Zaailand en Vereniging Grote en Kleine Kerkstraat. De samenwerking tussen het BML en de gemeente wordt als zeer goed ervaren.

De meest recente visie op het gebied van detailhandel is het 'Beleidskader Retail 2022 Leeuwarden' (Bureau Stedelijke Planning, juli 2022). In deze visie worden de ambities voor de retailstructuur, de visie voor de hoofdstructuur en de beleidslijn uitgelicht voor gemeente Leeuwarden. Ook wordt er inzicht gegeven in hoe de gemeente er destijds voor stond.

Online zichtbaarheid / social media

De zoekterm 'shoppen/winkelen in Leeuwarden' levert als bovenste resultaat 'VisitLeeuwarden.com' op. Deze website presenteert winkels aantrekkelijk per gebied. Diverse blogs en een aanbieder van stadswandelingen bieden meer specifieke suggesties.

Ook als er 'wat te doen in Leeuwarden' wordt ingevoerd komt 'VisitLeeuwarden.com' naar voren. Daarnaast ook de website 'Friesland.nl'. Deze websites laten relevante bezienswaardigheden en evenementen in Leeuwarden zien. TripAdvisor en andere aanbieders vermelden ook bezienswaardigheden.

Vooral de Facebook-pagina 'Visit Leeuwarden' brengt de stad en de evenementen aantrekkelijk in beeld. Op de Facebook-pagina 'Welkom in Leeuwarden' wordt naast de evenementen ook aandacht besteed aan winkels en ondernemers. De Instagram-pagina's 'VisitLeeuwarden' en 'WelkomInLeeuwarden' lopen parallel aan de eerder genoemde Facebook-pagina's.

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	○	○	●

- Zoals verwacht mag worden in de binnenstad van de provinciale hoofdstad is in de binnenstad van Leeuwarden een grote variatie aan winkels te vinden. Landelijke ketenbedrijven en zelfstandige ondernemers wisselen elkaar af. Het dagelijkse aanbod is qua supermarkten beperkt aanwezig. Qua vers speciaalzaken en delicatessenwinkels is er een duidelijke clustering aanwezig in bijvoorbeeld de Kleine Kerkstraat. Ook qua drogisterijen en parfumerieën is het aanbod goed. Niet-dagelijks aanbod is in ruime mate aanwezig met vooral een groot aanbod in de categorie Mode&Luxe.
- De bereikbaarheid van de binnenstad is goed. Automobilisten kunnen vanaf de ring rondom Leeuwarden relatief makkelijk de binnenstad bereiken. Naar parkeerlocaties en parkeergarages wordt voldoende verwezen. De parkeergarages hebben veel capaciteit en zijn gelegen in zowel de binnenstad zelf (o.a. parkeergarage Zaailand) als direct aan de randen van de binnenstad (o.a. parkeergarage Hoeksterend). Het betreft overal betaald parkeren. De kwaliteit van de parkeergelegenheden is op niveau. Met het openbaar vervoer is de binnenstad ook goed bereikbaar. Het station is op loopafstand en bussen komen tot in de binnenstad. Met de fiets is alles goed te bereiken en fietsenstallingen zijn voldoende aanwezig.
- Zichtlijnen zijn vanwege de omvang van het centrumgebied niet optimaal. Wel is bijvoorbeeld Nieuwestad een overzichtelijk gebied vanwege het uitgestrekte karakter. Wat betreft de compactheid van de binnenstad, is het gebied redelijk verspreid. De structuur is echter vrij helder. De echte kern met daaromheen aanloopstraten en gebieden met zowel winkelfuncties als niet-winkelfuncties zorgen ervoor dat de compactheid gemiddeld is.
- De sfeer en gezelligheid en de inrichting van de openbare ruimte laten een wisselend beeld zien. Het water en de terrassen aan de Nieuwestad geven bijvoorbeeld veel sfeer aan het gebied en de bomen langs de Wirdumerdijk vergroten de aantrekkelijkheid van de straat. Gebieden als de Kleine Kerkstraat zijn vanwege hun smalle profiel en vele onderscheidende winkels echte toeristische trekkers.
- Over het algemeen is de aantrekkelijkheid voldoende, maar er is ook ruimte voor verbetering. De leegstand aan bijvoorbeeld de Wirdumerdijk springt negatief in het oog. Er zijn grootschalige investeringen in de

openbare ruimte uitgevoerd of staan nog gepland (o.a. herinrichting Nieuwestad en Ruiterskwartier, verbetering verblijfskwaliteit en vergroening).

- Vanwege het grote aantal studenten ligt de horeca op een goed niveau. Er is een groot aanbod aan lunchrooms, café-restaurants en terrassen. Het aanbod is breed, divers en vernieuwend, en daarnaast op een hoger niveau dan elders in de provincie.

SWOT-analyse

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

Sterktes	Zwaktes
Grote variatie aan winkels	Zichtbare leegstand (bijv. Wirdumerdijk)
Aanwezigheid jonge populatie (studenten) en daarmee een goede basis voor een divers aanbod aan horeca en culturele functies	Hoeveelheid leegstand Wirdumerdijk
Historische binnenstad	Verschil in uitstraling
Aanwezigheid water	
Diverse parkeergarages	
Online zichtbaarheid (zowel website als social media)	
Sterke toeristische/culturele trekkers	
Gevarieerd horeca aanbod	
Goede bereikbaarheid	
Kansen	**Bedreigingen**
Compacter winkelgebied	Toename (zichtbare) leegstaande panden
Leegstand oplossen cq. maskeren	Concurrentie Groningen
Aanpak stegen	Online winkelen
	Vergrijzing MKB-ers en daarmee verdwijnen zelfstandig ondernemerschap
	Locatiestrategie diverse grote formules (vestiging in met name de allergrootste steden)

Als grootste plaats in de provincie heeft de binnenstad van Leeuwarden een groot en gevarieerd aanbod aan winkels. Er is een royaal niet-dagelijks aanbod te vinden waar bezoekers recreatief kunnen winkelen. Het feit dat er veel studenten in de stad wonen en dat er relatief weinig ouderen en relatief veel jongeren zijn, zorgt voor een stevig draagvlak voor de bestaande winkels. Zij weten de historische binnenstad te vinden en te waarderen. De omliggende parkeergarages zorgen ervoor dat automobilisten nabij het centrum kunnen parkeren, wat voor de bereikbaarheid zeker een pluspunt is. Ook de online zichtbaarheid van Leeuwarden is zeer goed, zowel via de eigen website als via social media.

De zichtbare leegstand op sommige plekken doet afbreuk aan de uitstraling van het gebied. In de belangrijke verbindingsstraat tussen Nieuwestad en Zaailand staan relatief veel panden leeg. Dit geldt ook voor de Wirdumerdijk. In de binnenstad is er een verschil in uitstraling waar te nemen; enkele aanloopgebieden functioneren minder goed als winkelgebied dan voorheen (bijv. de Voorstreek), waardoor de algehele beleving hier is afgenomen. Ook de eerdergenoemde leegstand zorgt op sommige plekken voor een mindere uitstraling. Daarnaast is op de ene plek wel gekozen voor groenelementen en op de andere plek niet. De gemeente zet in op enkele grote investeringen in de openbare ruimte, zo ook in samenwerking met ondernemers (o.a. Street Art Route in de aanloopstraten). Dit zal een positief effect hebben op de uitstraling van deze gebieden.

Het compacter maken van het winkelgebied kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Plekken waar veel leegstaande panden of veel dienstverleners op een rij zijn, voelen niet als een echt winkelgebied. Op plekken waar dat nu al het geval is, kan gekeken worden naar het afbouwen van de detailhandelsfunctie (bijv. achterste deel Voorstreek). Zo kan een minder uitgestrekt winkelgebied ontstaan. Leegstandsmaskering is een kans om de panden minder op te laten vallen.

Als bedreiging geldt de toename van zichtbare leegstaande panden. Dit moet zoveel mogelijk voorkomen zien te worden. In het noorden van Nederland hebben Groningen en Leeuwarden de grootste binnensteden. Beide plaatsen proberen zoveel mogelijk bezoekers naar zich toe te trekken. Het blijft van belang om deze concurrentiepositie vast te houden. Net als in veel plaatsen met veel recreatief aanbod blijft het online winkelen nu en in de toekomst een bedreiging. De recreatieve sector ondervindt meer concurrentie van online dan de dagelijkse sector. Specifiek voor Leeuwarden (dat weliswaar een provinciaal verzorgende functie heeft, maar qua inwoners buiten de lijst van 20 grootste steden van Nederland valt) geldt de bedreiging dat veel landelijke en internationale ketens tegenwoordig voor een terugtrekkende beweging kiezen. De strategie is om enkel 'flagship stores' in de allergrootste steden te handhaven en het onlinekanaal te laten groeien. Voor Leeuwarden, net als voor andere middelgrote steden, kan dit betekenen dat winkelketens in de toekomst kiezen hun deuren te sluiten. De veel grotere stad Groningen heeft hier minder last van. Voor Leeuwarden neemt het belang van trekkracht op andere aspecten (unieke winkels, horeca, sfeer) dan toe.

Sfeerimpressie















Advies

- Blijf sturen op actueel detailhandelsbeleid voor de binnenstad. Door snelle ontwikkelingen is het aan te raden om het detailhandelsbeleid om de 5 jaar te actualiseren dan wel te evalueren. Het meest recente detailhandelsbeleid voor de gemeente komt uit 2022 en is derhalve recent genoeg, maar over enkele jaren moet er weer met een nieuwe blik naar gekeken worden.
- Zorg ervoor dat leegstaande panden niet direct in het oog springen bij bezoekers. Aantrekkelijke beplakking van ramen of tijdelijke invulling van etalages zijn manieren om leegstaande panden te maskeren. Op plekken waar de leegstand structureel is, waar geen uitzicht is op invulling met een nieuwe winkel en die niet in het A1-gebied liggen, is sanering van winkelmeters wenselijk.
- Wanneer winkelmeters aan de randen van de binnenstad wordt gesaneerd, komt dit ook de compactheid van het centrum ten goede. Momenteel is de binnenstad nogal uitgestrekt, waarbij ook door de jaren heen verschuivingen optreden. Bepaalde gebieden hebben nu een zeer grote functiemix, waarbij het aantal winkels minimaal wordt. Voor recreatieve bezoekers is dit niet aantrekkelijk. Door langzaamaan te werken naar een compacter gebied waar detailhandel de voornaamste functie is, zal uiteindelijk de aantrekkingskracht voor recreatieve bezoekers op niveau blijven.
- Verbeter de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte op plekken waar dat het meest nodig is. Zorg bijvoorbeeld bij de entree aan de westzijde van het Ruiterskwartier voor wat meer sfeerelementen (o.a. extra groen) om echt een duidelijke entree naar het centrum te vormen.
- Breng de kwaliteit van het winkelaanbod in de binnenstad nog meer naar voren op de accounts van Visit Leeuwarden.
- Houd rekening met, en acteer op, het scenario dat grote winkelketens niet zonder meer in Leeuwarden landen en blijven. Zet daarbij meer in op onderscheidend winkelaanbod, horeca, culturele functies en sfeer/beleving.

Leeuwarden - Bilgaard

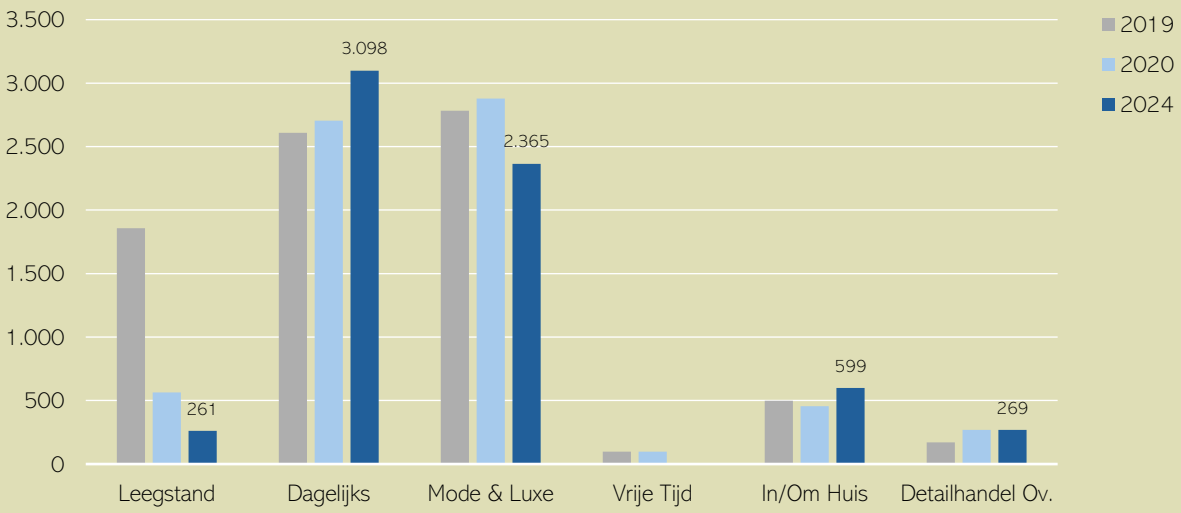
Demografie

Verzorgingsfunctie	Wijk		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	6.819	6.870	6.810
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	27,4%	47,9%	24,7%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

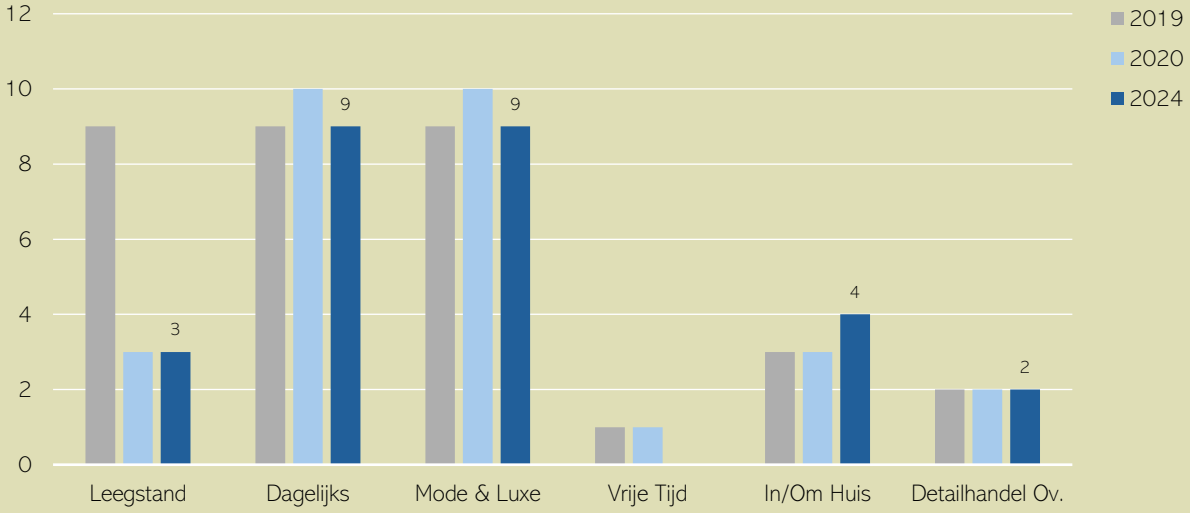
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	33	29	27
- centraal	33	29	27
- % centraal	100%	100%	100%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	8.019	6.970	6.592
- centraal	8.019	6.970	6.592
- % centraal	100%	100%	100%

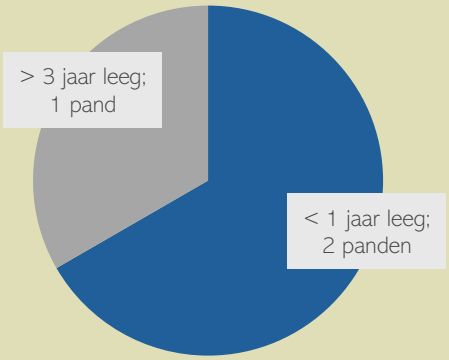
Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	1.858	565	261
- leegstandspercentage	15,3%	7,2%	3,2%
Leegstand (VKP)	9	3	3
- leegstandspercentage	22,0%	7,5%	7,7%



Supermarkten	1 full-service supermarkt: Albert Heijn 2 discount supermarkten: ALDI, Budget Food
Andere trekkers	HEMA, Action, Kruidvat, DA Drogisterij, Primera, Zeeman

Online zichtbaarheid

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

Typering winkelgebied

De wijk Bilgaard (inclusief Havankpark e.o.) telde op 1 januari 2024 6.810 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners zeer stabiel gebleven; er wonen momenteel ongeveer evenveel mensen in de wijk als 5 jaar geleden. Het aandeel 65+'ers is wat hoger dan gemiddeld, maar veel minder dan eerder. Het aandeel jongeren onder de 25 jaar ligt op precies hetzelfde niveau als het Fries gemiddelde. Ook het Nederlands gemiddelde is nagenoeg gelijk.

Winkelcentrum Bilgaard ligt helemaal aan de noordzijde van Leeuwarden, in de wijk Bilgaard. De Dammelaan is een belangrijke aanvoerweg langs de wijk en de Brandemeer geldt als belangrijkste weg door de wijk zelf. De Brandemeer loopt direct langs Winkelcentrum Bilgaard. Het winkelcentrum heeft hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie, maar door het grote aanbod in het winkelcentrum trekt het ook inwoners vanuit andere (nabijgelegen) wijken.

In totaal is in Winkelcentrum Bilgaard 6.592 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel (inclusief leegstand). Deze meters zijn verdeeld over 27 winkelpanden. Ten opzichte van 5 jaar geleden is er een daling waar te nemen in het aantal winkelmeters én het aantal winkels, met name veroorzaakt door een daling van de leegstand. Momenteel staan 3 panden leeg, die samen een oppervlakte hebben van 261 m^2 WVO. Het betreft dus 3 relatief kleine panden. De leegstand is zowel in aantal meters als in aantal panden flink gedaald ten opzichte van 5 jaar geleden. De huidige leegstandspercentages (2,0% o.b.v. het aantal winkelmeters en 5,1% o.b.v. het aantal winkels) zijn niet hoog.

De winkels hebben als adres Bilgaardpassage. Een deel van de winkels heeft de entree aan de buitenzijde (langs de Brandemeer of aan het plein) en een deel aan de binnenzijde. De 2 aanwezige supermarkten (Albert Heijn en ALDI) liggen elk aan één kant van het winkelcentrum (ook wel 'haltermodel' genoemd). In Winkelcentrum Bilgaard is een diversiteit aan dagelijkse en niet-dagelijkse winkels te vinden.

Bezoekers kunnen parkeren op één van de parkeerterreinen: aan de westzijde (bij Albert Heijn) of aan de oostzijde (bij ALDI). Daarnaast is er langs de gehele Brandemeer mogelijkheid tot parkeren in parkeervakken die dwars langs de weg liggen.

De ondernemers in Winkelcentrum Bilgaard zijn verenigd in de Winkeliersvereniging Bilgaard.

Online zichtbaarheid / social media

De website 'WinkelcentrumBilgaard.nl' staat bovenaan in Google. Daarop staan alle winkels vermeld met een eigen goed ingevulde pagina.

De evenementenkalender van de eigen website komt bovenaan als er wordt gezocht naar 'wat te doen in Bilgaard'. Op het moment van schrijven bevat deze één evenement dat al enige tijd geleden heeft plaatsgevonden.

De Facebook-pagina van Winkelcentrum Bilgaard wordt actief beheerd en heeft een vrolijke toon. Er worden actuele aanbiedingen en algemene voordelen van het winkelcentrum gedeeld. Er is relatief weinig respons op de berichten. De inhoud van de Instagram-pagina komt overeen met de 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	○	○	●

- Het winkelcentrum heeft een goede variatie aan zowel dagelijkse als niet-dagelijkse winkels. Met twee supermarkten aan beide zijden van het winkelcentrum en meerdere winkels met relatief grote trekkracht (zoals HEMA, Action en twee drogisterijen) heeft Bilgaard een compleet en aantrekkelijk winkelaanbod. Ook de aanwezigheid van 1 van de 4 Actions in Leeuwarden zorgt voor extra aantrekkingskracht.
- De bereikbaarheid van het winkelcentrum is goed; vanaf de ring om Leeuwarden heen (de Dammelaan) kunnen automobilisten eenvoudig naar Bilgaard rijden. Parkeren kan op één van de twee parkeerterreinen aan de westzijde of aan de oostzijde. Ook langs de gehele Brandemeer kunnen automobilisten in parkeervakken parkeren. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn de parkeervoorzieningen op een goed niveau. Daarbij geldt dat het westelijke parkeerterrein bij Albert Heijn meer ruimte biedt dan het oostelijke parkeerterrein bij ALDI. Voor fietsers zijn de stallingsmogelijkheden op orde; langs alle zijdes van het winkelcentrum zijn fietsenklemmen aanwezig.
- Omdat het winkelcentrum zowel winkels aan de binnenzijde (in de passage) als aan de buitenzijde heeft, zijn de zichtlijnen matig. Vanaf de buitenzijde is niet duidelijk welke winkels zich in de passage bevinden en ook de supermarkten zijn niet zichtbaar vanaf bijvoorbeeld het plein aan de zuidzijde.
- Het winkelcentrum is compact te noemen; alle winkels zijn op loopafstand van elkaar en de afbakening van het gebied is voldoende duidelijk.
- De inrichting van de openbare ruimte is goed ingevuld. De aankleding met vlaggen, plantbakken, bankjes en een duidelijke vermelding van de naam van het winkelcentrum zorgt ervoor dat de sfeer wordt vergroot. Daarbij geldt wel dat een deel van de passage een wat soberder uitstraling heeft dan de buitenzijde. Het westelijke deel van de passage wordt echter leuk aangekleed met planten en bloemen van één van de aanwezige winkels daar.
- Er zijn diverse mogelijkheden om te eten in het winkelcentrum. Zo zijn er bijvoorbeeld een café-restaurant en diverse fastfood zaken aanwezig waar bezoekers kunnen zitten. Ook bij de bakker is een deel ingericht als daghoreca.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor Winkelcentrum Bilgaard.

Sterktes	Zwaktes
Aanwezigheid full-service en discount supermarkt	Beperkte verbinding tussen winkels in de passage en winkels aan de buitenzijde
Goede variatie dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod (o.a. Action als trekker)	Beperkte zichtrelatie tussen winkels
Voldoende parkeren dichtbij de winkels	Beperkte bezoekersstroom in de passage
Moderne uitstraling	Enkele leegstaande panden bij entree
Aanwezigheid daghoreca	
Aanwezigheid openbaar toilet	
Makkelijk te bereiken	
Online zichtbaarheid (zowel website als social media)	
Kansen	**Bedreigingen**
Aankleding passage	Leegstand in de passage
Totale aanbod duidelijk weergeven (bijv. via borden)	Online winkelen
Ondernemers in beeld brengen via social media	

Het dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod is goed op orde. Het feit dat er zowel een full-service als discount supermarkt is, zorgt voor een goede combinatie. De parkeermogelijkheden zijn voldoende en liggen dichtbij de aanwezige winkels. Winkelcentrum Bilgaard heeft een moderne uitstraling met nette gevels en her en der wat groenelementen. Verder zijn de aanwezigheid van daghoreca en de aanwezigheid van een openbaar toilet pluspunten. Het winkelcentrum is vanaf de ring om Leeuwarden heen eenvoudig te bereiken. Tot slot is de online zichtbaarheid via de gezamenlijke website én via de social media pagina's goed op orde.

Eén van de zwaktes van het winkelcentrum is de beperkte verbinding tussen de winkels in de passage en de winkels aan de buitenzijde. Vanaf buiten is het niet voldoende duidelijk welke winkels zich in de passage bevinden. Ook de zichtrelatie tussen de winkels aan de buitenzijde is niet optimaal. De passage heeft daarnaast te maken met een beperkte bezoekersstroom, ondanks het feit dat grote trekkers als Action en HEMA hier gevestigd zijn. Hoewel het leegstandspercentage laag is, doen de leegstaande panden aan bijvoorbeeld het begin van de passage afbreuk aan de uitstraling van het winkelcentrum.

Kansen liggen in het verbeteren van de aankleding in de passage, het duidelijk weergeven van het totale winkelaanbod in het centrum en het nog beter in beeld brengen van de ondernemers via de social media pagina's.

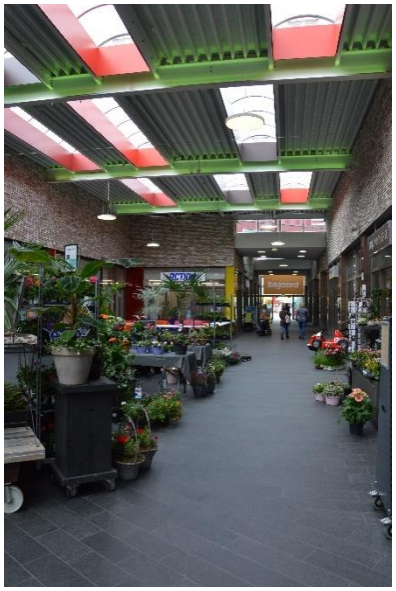
De leegstand in de passage vormt een bedreiging, omdat het afbreuk doet aan de beleving van bezoekers. Omdat enkele leegstaande panden bij de entree van de passage liggen, liggen ze ook direct in het zicht van de bezoeker. Daarnaast is ook het online winkelen voor Winkelcentrum Bilgaard een bedreiging, omdat er naast dagelijks aanbod ook redelijk wat niet-dagelijks aanbod aanwezig is. Deze sector ondervindt relatief gezien meer concurrentie van online aankoopkanalen.

Sfeerimpressie















Advies

- Zorg dat op verschillende plekken rondom het winkelcentrum duidelijk wordt gemaakt welke winkels aanwezig zijn. Dit kan via (digitale) (verwijs)borden worden gerealiseerd, bijvoorbeeld aan een 'blinde' gevel of bij de entree van de passage. Onbekende bezoekers weten dan in één oogopslag welke winkels ze hier kunnen vinden.
- Onderzoek wat de mogelijkheden zijn om de overdekte passage beter te laten functioneren. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar het aanbod, maar ook naar de structuur, de zichtlijnen en de aankleding.
- De aankleding van de overdekte passage kan geoptimaliseerd worden door middel van sfeer verhogende elementen, zoals bankjes, groen of kunst.
- Actualiseer de pagina met evenementen op de eigen website.
- Probeer de betrokkenheid op social media te verhogen door o.a. ondernemers in beeld te brengen en andere publicatievormen te gebruiken (stories/reels).

Leeuwarden - Cambuurplein

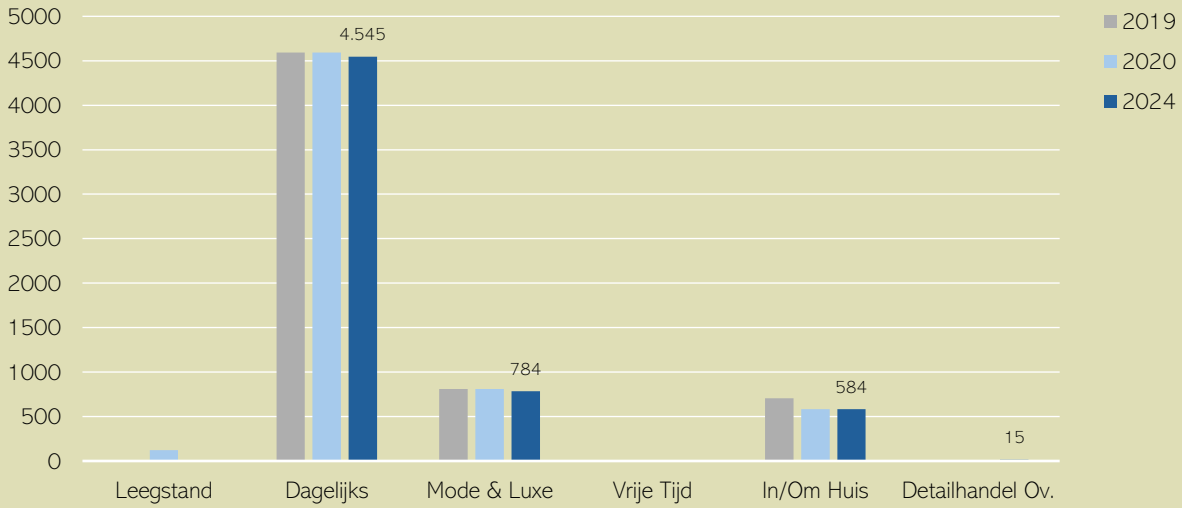
Demografie

Verzorgingsfunctie	Wijk		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	12.323	12.297	12.325
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	30,0%	54,9%	15,0%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

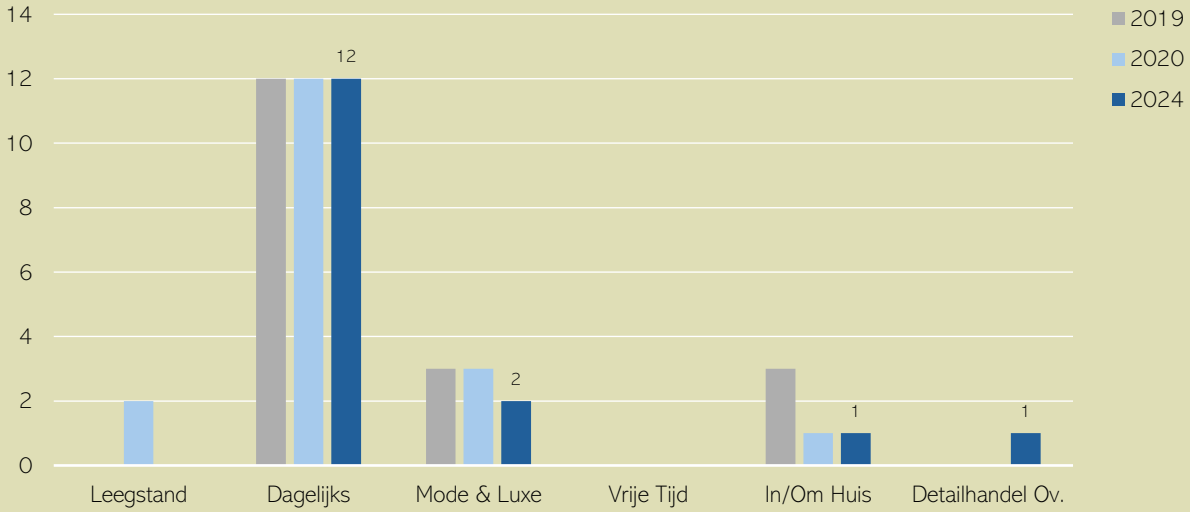
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	18	18	16
- centraal	18	18	16
- % centraal	100%	100%	100%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	6.107	6.107	5.928
- centraal	6.107	6.107	5.928
- % centraal	100%	100%	100%

Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	0	121	0
- leegstandspercentage	0,0%	1,7%	0,0%
Leegstand (VKP)	0	2	0
- leegstandspercentage	0,0%	7,4%	0,0%

Supermarkten	1 full-service supermarkt: Jumbo 2 discount supermarkten: ALDI, Lidl
Andere trekkers	Action, Trekpleister, Primera, Zeeman

Online zichtbaarheid

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

Typering winkelgebied

De wijk Oud-Oost telde op 1 januari 2024 12.325 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners zeer stabiel gebleven; er wonen momenteel ongeveer evenveel mensen in de wijk als 5 jaar geleden. In deze wijk heeft al een flinke herstructurering plaatsgevonden. Het aandeel 65+'ers is een stuk lager dan gemiddeld en het aandeel jongeren onder de 25 jaar is iets hoger dan gemiddeld, zowel ten opzichte van het Friese gemiddelde als het Nederlandse gemiddelde. Er is dus net als in de binnenstad van Leeuwarden (maar in minder sterke mate) sprake van een relatief 'jonge' wijk.

Het winkelgebied aan het Cambuurplein ligt ten oosten van de binnenstad van Leeuwarden, in de wijk Oud-Oost. Autoverkeer komt voornamelijk vanaf de Insulindestraat naar het Cambuurplein. Het winkelgebied heeft hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie met voornamelijk dagelijks aanbod.

In totaal is aan het Cambuurplein 5.928 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel. Deze meters zijn verdeeld over 16 winkelpanden. Ten opzichte van 5 jaar geleden is er een lichte daling waar te nemen in het aantal winkels (van 18 naar 16). Ook het aantal winkelmeters is daarmee iets afgenomen. Momenteel is er geen leegstand in het winkelgebied. In 2020 stonden nog 2 relatief kleine panden leeg; 1 aan het Cambuurplein zelf en 1 aan de Pasteurweg achter het Cambuurplein. Inmiddels is het pand aan het Cambuurplein ingevuld door een Toko en wordt het pand aan de Pasteurweg niet meer als winkelpand beschouwd.

Het merendeel van de winkels ligt aan het Cambuurplein zelf. De Etos en een kapper liggen net om de hoek aan de Insulindestraat. Verder zijn er nog enkele winkels die wel bij winkelgebied Cambuurplein worden gerekend, maar niet daadwerkelijk aan het plein liggen, zoals Pets Place aan de Coopmansstraat. De 3 aanwezige supermarkten liggen allemaal aan het Cambuurplein. De ALDI en Jumbo aan de oostzijde, de Lidl aan de westzijde. Onlangs is het nieuwe Cambuurstadion aan de westzijde van Leeuwarden geopend, waardoor het oude Cambuurstadion aan het Cambuurplein is gesloten. Deze locatie kan daardoor een nieuwe invulling krijgen. Er bestaan plannen voor de herontwikkeling van het gebied; een stedelijk woonklimaat is de ambitie. Het voornemen is om er maximaal 550 woningen te realiseren.

Bezoekers kunnen parkeren op het tussenliggende parkeerterrein dat de oostelijke en westelijke winkelstrip van elkaar scheidt.

Ondernemers in dit gebied zijn verenigd in de Ondernemersvereniging Tjerk Hiddes & Cambuursterhoek.

Online zichtbaarheid / social media

De online zichtbaarheid van het winkelgebied aan het Cambuurplein is zeer beperkt. Er is geen gezamenlijke website. Er komen voornamelijk individuele winkels voor in Google. Op Google Maps hebben nagenoeg alle winkels een goed ingevuld profiel. Een activiteitenkalender gericht op het Cambuurplein is niet te vinden. Google vindt enkel evenementen in geheel Leeuwarden.

Er is ook geen gezamenlijke Facebook- of Instagram-pagina actief. Enkele winkels zijn wel zelfstandig actief op één of meerdere social media platforms.

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 aan winkels is gevarieerd en voornamelijk gefocust op de dagelijkse sector. Met 3 supermarkten, 2 drogisterijen, een slagerij, een slijterij, een vlaaienwinkel, een toko en Primera, is het dagelijkse aanbod zeer compleet. Aanvullend aanbod in de niet-dagelijkse sector bestaat uit o.a. Action en Zeeman. Aan het Cambuurplein zijn voornamelijk ketenbedrijven gevestigd.
- Het Cambuurplein is gemakkelijk met de auto te bereiken vanaf de Insulindestraat wanneer bezoekers vanaf de doorgaande weg (Archipelweg) langs de wijk komen. Het centrale gratis parkeerterrein dat tussen de winkels ligt, biedt voldoende plaats aan auto's. De inrichting van het parkeerterrein heeft kwalitatief gezien een beperkte uitstraling; de kleine stenen ogen gedateerd. Fietsenstallingen zijn voor de winkels voldoende aanwezig.
- De zichtlijnen in het winkelgebied zijn goed. Vanaf het centrale parkeerterrein zijn beide winkelrijen goed zichtbaar. Uitzondering hierop zijn de Etos en een kapper die aan de Insulindestraat liggen en enkele winkels aan de Coopmansstraat. Gevoelsmatig horen de winkels aan de Coopmansstraat niet bij het winkelgebied van het Cambuurplein, omdat ze niet zichtbaar zijn.
- Het Cambuurplein is compact en alle winkels zijn op loopafstand van elkaar gelegen.
- De inrichting van de openbare ruimte is functioneel en redelijk verouderd, waardoor de sfeer en beleving in het winkelgebied beperkt zijn. In een winkelgebied waar bezoekers voornamelijk voor dagelijkse aankopen komen, is dit weliswaar minder belangrijk dan in een winkelgebied waar ook veel recreatieve aankopen worden gedaan, maar desalniettemin is sfeer in een winkelgebied van invloed op de trekkracht.
- Daghoreca is alleen in de vorm van fastfood aanwezig.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor het winkelgebied aan het Cambuurplein.

Sterktes	Zwaktes
Aanwezigheid 3 supermarkten (zowel full-service als discount)	Gedateerde en functionele uitstraling
Sterk overig dagelijks aanbod	Weinig gelegenheid om ergens te eten
Prima bereikbaarheid	Online vrijwel niet zichtbaar
Voldoende parkeergelegenheid	
Geen leegstaande panden	
Kansen	**Bedreigingen**
Online zichtbaarheid vergroten	Verplaatsing Cambuurstadion
Verplaatsing Cambuur stadion	Verplaatsing ALDI
Sfeerelementen toevoegen	Verdere veroudering van het gebied
Entree versterken (bv. welkomstbord)	

De 3 supermarkten hebben samen een grote trekkracht. Het feit dat het zowel full-service als discount supermarkten zijn, maakt dat er een sterke combinatie is. Ook het overige dagelijkse aanbod is goed op orde met meerdere vers speciaalzaken en drogisterijen. De bereikbaarheid van het Cambuurplein is prima en ook het parkeerterrein dat tussen beide winkelstrips ligt voldoet. Een ander sterk punt van het Cambuurplein is dat er geen leegstaande panden aanwezig zijn. Leegstand draagt niks bij aan een winkelgebied, dus moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

De inrichting van de openbare ruimte, waaronder ook het parkeerterrein, oogt gedateerd. Het heeft een verouderde en bovendien functionele uitstraling wat weinig sfeer met zich meebrengt. Bezoekers kunnen ook niet ergens zitten om wat te gaan eten, waardoor de verblijfsduur waarschijnlijk kort is. Daarnaast is het winkelgebied aan het Cambuurplein via verschillende online kanalen niet vindbaar.

De online zichtbaarheid kan vergroot worden om zodoende naar voren te laten komen welke winkels aanwezig zijn op het Cambuurplein. Met het vertrek van het Cambuurstadion ontstaan nieuwe kansen vanwege de beoogde woningbouw. Het draagvlak voor de winkels zal toenemen bij een stijging van het aantal inwoners. Ook het toevoegen van enkele sfeerelementen (bijvoorbeeld groenbakken of opvallende herkenningspunten) vormt een kans om het gebied wat moderner te laten ogen. Specifiek kan ook gedacht worden aan een duidelijk welkomstbord bij de entree van het parkeerterrein, zodat het duidelijk is dat men een winkelgebied betreedt.

De verplaatsing van het Cambuurstadion is niet alleen een kans, maar ook een bedreiging. Het stadion was een belangrijk herkenningspunt in de wijk. Een andere bedreiging is de verplaatsing van de ALDI supermarkt. Hoewel het supermarktaanbod (met 1 full-service en 1 discount supermarkt) ook na verplaatsing voldoende blijft, zal het wel een gemis zijn voor dit sterke boodschappen cluster. Wanneer er geen moderniseringsslag wordt gemaakt in het gebied, zal ook de verdere veroudering van het Cambuurplein een bedreiging vormen.

Sfeerimpressie















Advies

- Zorg ervoor dat het dagelijkse aanbod op een goed niveau blijft. Wanneer een winkel in de dagelijkse sector op termijn stopt, zou een herinvulling met een nieuwe dagelijkse winkel (voornamelijk vers speciaal zaken) wenselijk zijn. Een compleet aanbod in een grote wijk als Oud-Oost is belangrijk voor de inwoners.
- Probeer de uitstraling van het winkelgebied te verbeteren door te investeren in de openbare ruimte. Het toevoegen van groen op het parkeerterrein en een duidelijk welkomstbord dragen al bij aan de beleving van de consument. De herontwikkeling van het stadionterrein kan een aanjager vormen voor de complete verbetering van het gebied.
- Ontwikkel een gezamenlijke website waarop het winkelaanbod en de voorzieningen worden gepresenteerd. Dit hoeft geen website te zijn die wekelijks wordt geüpdatet, maar een overzicht met de aanwezige winkels kan al voldoende zijn. Ondersteun deze website eventueel met berichten over winkels/ondernemers op social media.

Leeuwarden - Camminghaburen

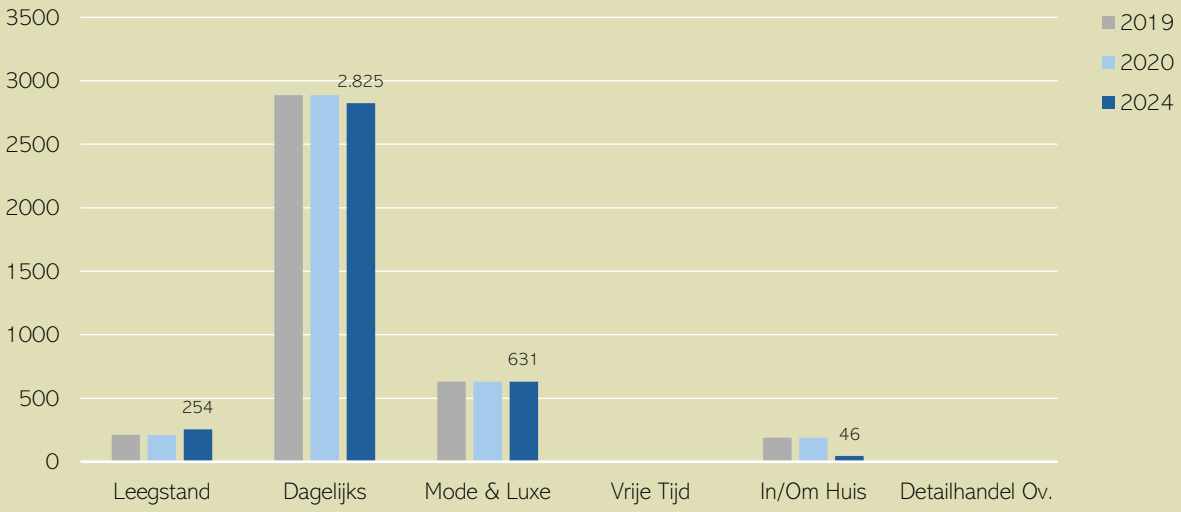
Demografie

Verzorgingsfunctie	Wijk		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	10.485	10.475	10.440
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	25,8%	51,2%	23,0%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

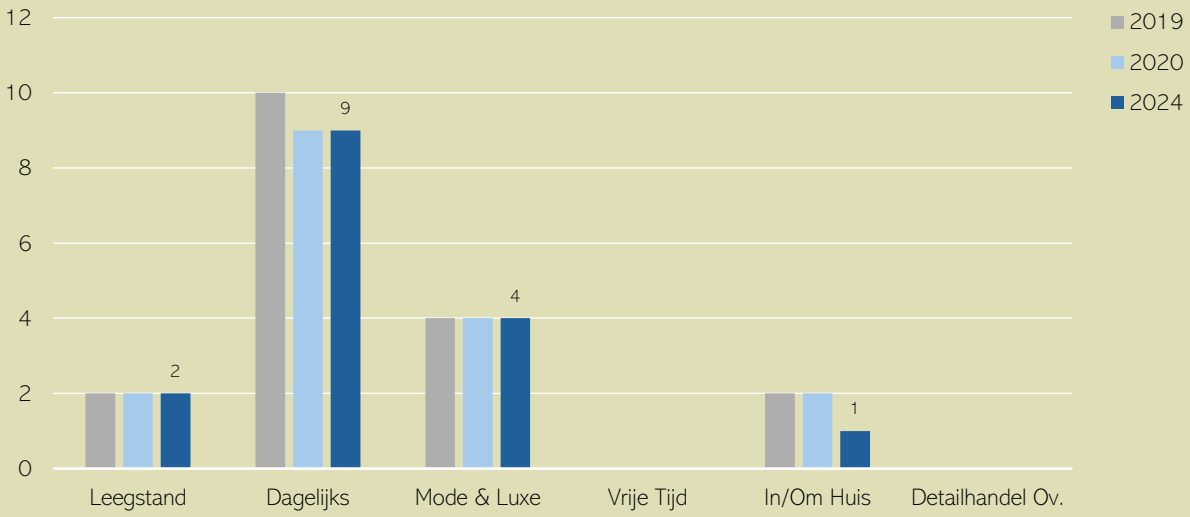
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	18	17	16
- centraal	18	17	16
- % centraal	100%	100%	100%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	3.918	3.917	3.756
- centraal	3.918	3.917	3.756
- % centraal	100%	100%	100%

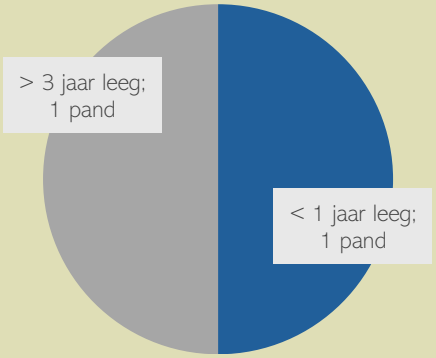
Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	211	209	254
- leegstandspercentage	3,9%	4,1%	6,3%
Leegstand (VKP)	2	2	2
- leegstandspercentage	8,7%	7,7%	9,1%



Supermarkten	2 full-service supermarkten: Albert Heijn, Poiesz 0 discount supermarkten
Andere trekkers	Kruidvat, Primera, Wibra

Online zichtbaarheid

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

Typering winkelgebied

De wijk Camminghaburen (inclusief omgeving) telde op 1 januari 2024 10.440 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners zeer stabiel gebleven; er wonen momenteel ongeveer evenveel mensen in de wijk als 5 jaar geleden. Het aandeel 65+'ers is ongeveer gelijk aan het Friese gemiddelde en het aandeel jongeren onder de 25 jaar is iets lager dan gemiddeld.

Het winkelgebied in de wijk Camminghaburen ligt helemaal aan de oostzijde van de kern Leeuwarden. De Anne Vondelingweg is een belangrijke aanvoerweg richting de wijk. Via de Camminghaburg bereiken bezoekers vervolgens het winkelgebied. Het winkelgebied heeft hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie met een divers aanbod in de dagelijkse sector.

In totaal is in het winkelgebied van Camminghaburen 3.756 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel (inclusief leegstand). Deze meters zijn verdeeld over 16 winkelpanden. Ten opzichte van 5 jaar geleden is er een zeer lichte daling waar te nemen in het aantal winkelmeters én het aantal winkels (een kleine 200 m^2 minder en 2 winkelpanden minder). Momenteel staan 2 panden leeg met een oppervlakte van 254 m^2 WVO. Ook in 2019 en 2020 stonden 2 panden leeg. De huidige leegstandspercentages (2,7% o.b.v. het aantal winkelmeters en 4,5% o.b.v. het aantal winkels) zijn niet hoog.

De winkels hebben als adres Lieuwenburg. De entrees liggen allemaal in het verlengde van elkaar. Als bezoekers vanaf het ene parkeerterrein naar het andere parkeerterrein lopen komen ze zo goed als alle aanwezige winkels tegen. Er zijn twee supermarkten aanwezig; een Albert Heijn en een Poiesz. Naast dagelijks aanbod is er ook aanvullend niet-dagelijks aanbod, zoals een bloemist en enkele modezaken. De gemeente kijkt momenteel naar de mogelijkheden voor de toevoeging van passende dienstverlening in de winkelstructuur (bijv. fysio of fitness).

Bezoekers kunnen rondom de gehele bewinkeling parkeren. De meest gebruikte parkeerterreinen liggen aan de Lieuwenburg, de Carolinenburg en de Albadastins.

De ondernemers in dit gebied zijn verenigd in de Winkeliersvereniging Camminghaburen.

Online zichtbaarheid / social media

In de wijkgids op 'Camminghaburen.nl' staan alle winkels op professionele en aantrekkelijke wijze vermeld. Op dezelfde website staat een volledige evenementenkalender. De meeste evenementen hebben echter geen betrekking op het winkelcentrum zelf.

De Facebook-pagina 'Winkelcentrum Camminghaburen' is erg actief. De inhoud betreft vooral acties en actuele items. Soms wordt ook aandacht gegeven aan voorzieningen en services in de winkels. De inhoud van de Instagram-pagina volgt die van de 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	○	○	●

- De kwaliteit van de winkels en de variatie in het winkelaanbod zijn goed in het winkelgebied in Camminghaburen. Het dagelijkse aanbod is compleet te noemen met 2 supermarkten, 2 drogisterijen, een slagerij, een bakkerij. een slijterij en een Primera. Ook het niet-dagelijkse aanvullende aanbod is op niveau, met o.a. een bloemist en enkele modezaken.
- De bereikbaarheid is prima. Het winkelgebied is gelegen bij de noordwestelijke entree van de wijk en gemakkelijk te bereiken via de Anne Vondelingweg en de Camminghaburg. Automobilisten kunnen op één van de omliggende parkeerterreinen parkeren. Daarbij geldt dat voornamelijk het noordwestelijke parkeerterrein redelijk druk is en daarnaast ook nogal krap. Dit parkeerterrein is vanaf de doorgaande weg het snelst te bereiken. Kwalitatief gezien hebben de parkeerterreinen een gemiddelde uitstraling. Fietsen kunnen op voldoende plekken in het winkelgebied gestald worden.
- De zichtlijnen tussen de winkels zijn prima, maar niet optimaal. Er bestaat geen zichtlijn tussen de verschillende parkeerterreinen, waardoor niet te zien is waar plek vrij is. Hoewel het winkelgebied niet volledig te overzien is, is de afbakening van het gebied wel duidelijk. Dit maakt ook dat de compactheid van het winkelgebied zeer goed is. Consumenten kunnen alle winkels lopend bereiken.
- De inrichting van de openbare ruimte is prima. De groenbakken met planten, bomen en bankjes zijn centraal gepositioneerd en dragen bij aan de sfeer en beleving van het winkelgebied. Her en der is de kwaliteit van de inrichting niet optimaal (bijv. versleten prullenbakken), maar over het algemeen ligt het op een prima niveau. Hoewel er 2 panden leegstaan, worden beide panden door middel van beplakking goed gemaskeerd. Ze vallen zo op een minder negatieve manier op in het straatbeeld.
- Qua daghoreca kunnen consumenten terecht bij de snackbar of de viszaak. Andere daghoreca is hier niet aanwezig.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor het winkelgebied in de wijk Camminghaburen.

Sterktes	Zwaktes
Compleet dagelijks aanbod	Redelijk drukke parkeerterreinen
Aanvullend niet-dagelijks aanbod	Beperkte hoeveelheid eetgelegenheden voor de lunch
Groenelementen in het straatbeeld	Geen discount supermarkt
Prima bereikbaarheid	
Weinig concurrentie van direct omliggende winkelclusters	
Online activiteit	
Kansen	**Bedreigingen**
Oversteekplaats voetgangers	Verrommeling straatbeeld
Parkeerrouting	
Onderhoud openbare ruimte	

Het dagelijkse winkelaanbod is redelijk compleet, met uitzondering van het feit dat er geen discount supermarkt aanwezig is. Het niet-dagelijkse aanbod vormt een mooie aanvulling in dit wijkcentrum. De groenelementen, zoals de planten en bomen, dragen in positieve zin bij aan de uitstraling van het gebied. Met de auto is het winkelgebied prima te bereiken. Daarnaast is er weinig concurrentie van direct omliggende winkelclusters; de dichtstbijzijnde supermarkten liggen aan het Johannes Kolfplein of het Cambuurplein. De online activiteit is goed, zowel via een website als via Facebook en Instagram.

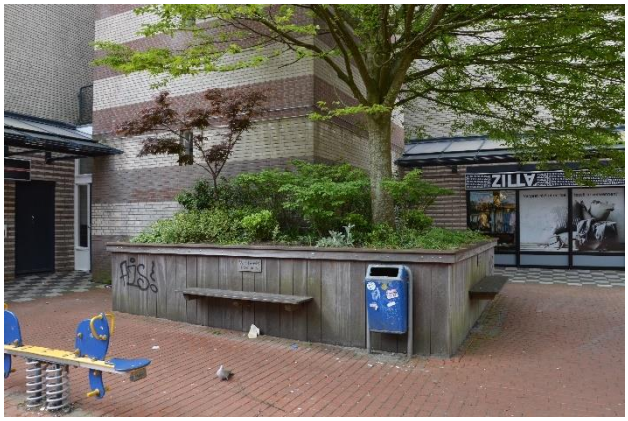
De omliggende parkeerterreinen zijn op momenten redelijk druk, met name het noordwestelijke terrein. Dit zorgt ervoor dat er 'zoekverkeer' ontstaat. Voor bezoekers is er beperkte keuze om wat te gaan eten tijdens het middaguur. De snackbar en viszaak zijn hierin de enige opties. Hoewel er 2 supermarkten in Camminghaburen zijn, is er geen discount supermarkt aanwezig. De dichtstbijzijnde discount supermarkt ligt aan het Cambuurplein. Full-service supermarkten en discounters kunnen elkaar versterken, omdat consumenten dan vaak een combinatiebezoek doen.

Een betere verbinding tussen de Poiesz supermarkt en het parkeerterrein dat ten zuiden van de bewinkeling ligt, is wenselijk. Bezoekers moeten hier met hun winkelkar over een fietspad heen. Een duidelijk weergegeven oversteekplaats kan een oplossing zijn. Een duidelijke parkeerrouting kan daarnaast bijdragen aan het beter verdelen van de parkeerdruk. Een andere kans om het winkelgebied wat te optimaliseren is om te kijken naar het onderhoud van de openbare ruimte. Een kapot bankje, een versleten prullenbak en graffiti hebben een negatieve invloed op de algehele uitstraling.

Een bedreiging ligt in het laten verrommelen van het straatbeeld. Dit heeft te maken met het hierboven genoemde punt betreffende het onderhoud van de openbare ruimte.

Sfeerimpressie















Advies

- Let erop dat het winkelgebied niet verrommelt; versleten prullenbakken en kapotte bankjes dragen niet bij aan een aantrekkelijk winkelgebied. Bekijk kritisch welke inrichtingselementen geoptimaliseerd kunnen worden.
- Net als enkele jaren geleden, is het nog steeds aan te raden om te onderzoeken of een oversteekplaats voor voetgangers een mogelijkheid is. Het gaat dan om een oversteekplaats tussen de Poiesz supermarkt en het zuidelijke parkeerterrein. De looproute met een winkelwagen is hier niet optimaal.
- Zorg ervoor dat naar alle omliggende parkeerterreinen wordt verwezen vanaf de doorgaande weg. Dit kan helpen om de parkeerdruk meer te verspreiden over de verschillende terreinen.
- Probeer om bij de pagina over winkels in de online wijkgids ruimte te reserveren voor winkel-gerelateerde evenementen. Maak op social media meer ruimte voor hoogwaardige content over winkels en voorzieningen.

Leeuwarden - Johannes Kolfplein

Demografie

Verzorgingsfunctie: Wijk

	2019	2020	2024
Inwonertal	3.509	3.475	3.550

	< 25 jaar	25-65 jaar	> 65 jaar
Leeftijdsopbouw	29,4%	49,3%	21,3%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%

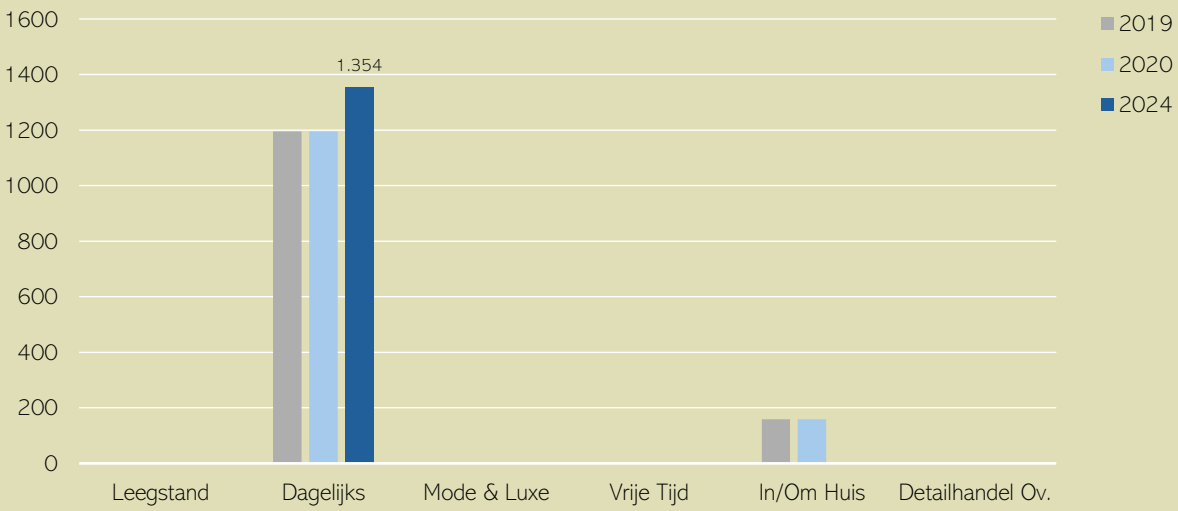
	Gemeente	Provincie	Nederland
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

Aanbod

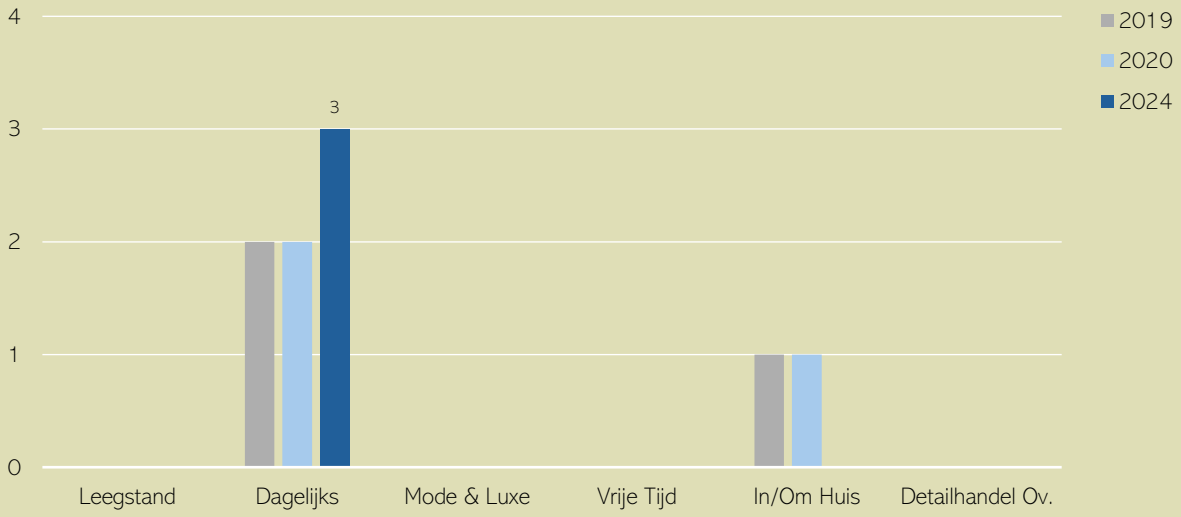
	2019	2020	2024
Aantal winkels	3	3	3
- centraal	3	3	3
- % centraal	100%	100%	100%

	2019	2020	2024
m^2 WVO winkels	1.354	1.354	1.354
- centraal	1.354	1.354	1.354
- % centraal	100%	100%	100%

Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	0	0	0
- leegstandspercentage	0,0%	0,0%	0,0%
Leegstand (VKP)	0	0	0
- leegstandspercentage	0,0%	0,0%	0,0%

Supermarkten	1 full-service supermarkt: Jumbo 0 discount supermarkten
Andere trekkers	Geen

Online zichtbaarheid

Wat bij google: "Shoppen/winkelen in…"	Score 3/5
Wat bij google: "Wat te doen in …"	Score 1/5
Activiteit Facebook	Score 1/5
Activiteit Instagram	Score 1/5

Typering winkelgebied

De Vrijheidswijk telde op 1 januari 2024 3.550 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners stabiel gebleven; er wonen momenteel ongeveer evenveel mensen in deze wijk als 5 jaar geleden. Het aandeel 65+'ers is iets lager dan het Fries en Nederlands gemiddelde. Het aandeel jongeren onder de 25 jaar ligt op een iets hoger niveau dan gemiddeld.

Het winkelcluster bij het Johannes Kolfplein ligt aan de noordzijde van Leeuwarden, in de Vrijheidswijk. Vanaf de Groningerstraatweg/Professor Meester P. S. Gerbrandyweg komen bezoekers via de Lekkumerweg en Canadezenlaan bij het Johannes Kolfplein uit. Het winkelcluster heeft een wijkverzorgde functie met slechts 3 winkels en 3 fastfood zaken.

In totaal is in het winkelcluster bij het Johannes Kolfplein 1.354 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel. Deze meters zijn verdeeld over 3 winkelpanden. Daarnaast zijn er 3 horeca panden naast elkaar aanwezig. Ten opzichte van 5 jaar geleden is er geen verandering geweest in het aantal winkelmeters en het aantal winkels. Er is, net als in 2019 en 2020, geen leegstand. In de tussenliggende jaren heeft het hoekpand naast Jumbo enige tijd leeggestaan. Inmiddels zit daar een Toko in.

De Jumbo is de belangrijkste trekker van het winkelcluster en heeft zijn entree aan de open passage tussen het Johannes Kolfplein en de Canadezenlaan. De entrees van de aanwezige Toko en de horecazaken liggen aan de Canadezenlaan.

Bezoekers kunnen parkeren op het achterliggende parkeerterrein dat via de Canadezenlaan te bereiken is.

Online zichtbaarheid / social media

Wanneer via Google 'shoppen/winkelen Johannes Kolfplein' wordt ingevoerd, herkent Google de zoekopdracht en suggereert direct de Jumbo. De eerste drie resultaten zijn hier dan ook aan gerelateerd. Dit gaat ten koste van het overige aanbod. Een activiteitenkalender is niet aanwezig.

Er is geen gezamenlijk Facebook- of Instagram-pagina actief. Wel zijn hier gevestigde ondernemingen individueel actief op één of meerdere social media platforms.

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	○	○	●

- De variatie in het winkelaanbod is beperkt. Het draait in dit winkelgebied om de Jumbo supermarkt. Aanvullend zijn er een toko en 3 fastfood-/afhaalzaken aanwezig. De kwaliteit van de aanwezige winkels is prima.
- De bereikbaarheid van het Johannes Kolfplein is goed. Vanaf de rondweg om Leeuwarden heen, komen bezoekers via de Lekkumerweg en Canadezenlaan bij het Johannes Kolfplein uit. Aan de achterzijde van het bouwblok is voldoende plek om auto's te parkeren. De kwaliteit van het parkeren is goed en de parkeervakken zijn voldoende groot. Ook voor fietsen zijn ruim voldoende stallingsmogelijkheden aanwezig.
- Omdat er een beperkt aantal winkels is en ze met hun entrees in elkaars nabijheid liggen, zijn zowel de zichtlijnen als de compactheid van het winkelgebied zeer goed. Vanaf de aanrijroute is het parkeerterrein niet zichtbaar, maar de aanwezige winkels wel.
- De inrichting van de openbare ruimte is prima, maar voornamelijk functioneel. Het rechthoekige parkeerterrein wordt aan één zijde opgefleurd met een groene gevel. Qua sfeer en beleving is de uitstraling matig, maar dat is voor een kleinschalig winkelcluster waarbij voornamelijk de Jumbo klanten trekt niet problematisch.
- Er is geen daghoreca aanwezig. De 3 horecazaken aan de Canadezenlaan gaan pas later in de middag open.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor het winkelcluster aan het Johannes Kolfplein.

Sterktes	Zwaktes
Full-service supermarkt van voldoende formaat	Beperkte omvang wijk (waardoor beperkt aanbod)
Ruim voldoende parkeerplaatsen	Openingstijden horecazaken
Goede bereikbaarheid	
Verwijzing naar parkeerterrein vanaf rotonde	
Geen leegstaande panden	
Kansen	**Bedreigingen**
Uitstraling richting Canadezenlaan	Concurrentie Winkelcentrum Bilgaard
Schoonmaak parkeerdek	

De Jumbo supermarkt vormt de grootste trekker en heeft een moderne afmeting. Daarbij zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor automobilisten. De bereikbaarheid via de Lekkumerweg is zeer goed en er wordt op het gebouw naast de rotonde verwezen naar het parkeerterrein van de Jumbo, waardoor voorbijgangers het makkelijk kunnen vinden. Het feit dat er geen leegstaande panden zijn, is zeker een pluspunt.

Het winkelcluster aan het Johannes Kolfplein draait om de Jumbo met daarnaast een toko en 3 horecazaken. Het totale aanbod is dus beperkt. Dit heeft alles te maken met de omvang van de wijk. Meer aanbod zal op basis van het aantal inwoners waarschijnlijk niet rendabel zijn. Omdat de horecazaken pas aan het einde van de middag open gaan, dragen ze slechts beperkt bij aan het winkelcluster.

De uitstraling richting de Canadezenlaan kan nog iets verder geoptimaliseerd worden om de bedrijven meer in het oog te laten springen en om voorbijgangers duidelijk te maken dat hier winkels zijn.

Een bedreiging wordt gevormd door concurrentie van andere winkelclusters met een groter winkelaanbod. Daarbij vormt voornamelijk het relatief dichtbijgelegen winkelcentrum in Bilgaard een bedreiging. Hier zijn meerdere supermarkten aanwezig en bovendien een sterk aanvullend niet-dagelijks aanbod.

Sfeerimpressie















Advies

- Bekijk of de bewinkeling en horeca meer in het oog kunnen springen vanaf de Canadezenlaan. Herkenbare sfeerelementen met kleur of beplanting kunnen al helpen om de aandacht te trekken.
- Zorg ervoor dat de openbare ruimte op orde blijft. Op de betonnen rand van het parkeerdek zit bijvoorbeeld veel aanslag.
- Breng voorzieningen in het winkelcluster in beeld op de winkelpagina op Jumbo.com en op social media.

Leeuwarden - Miro

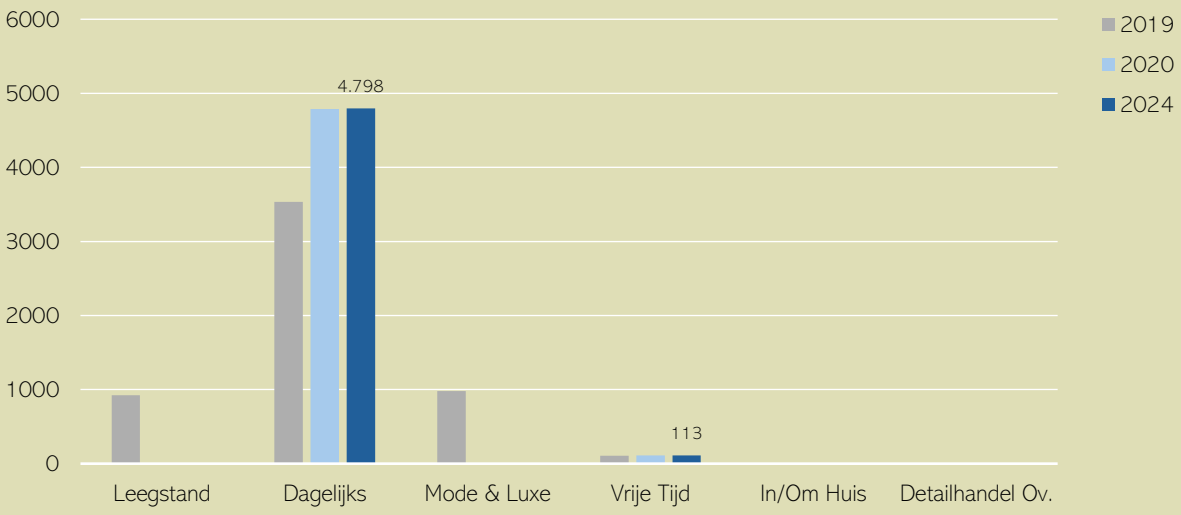
Demografie

Verzorgingsfunctie	Beperkt regionaal		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	750	760	730
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	40,1%	50,3%	9,5%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

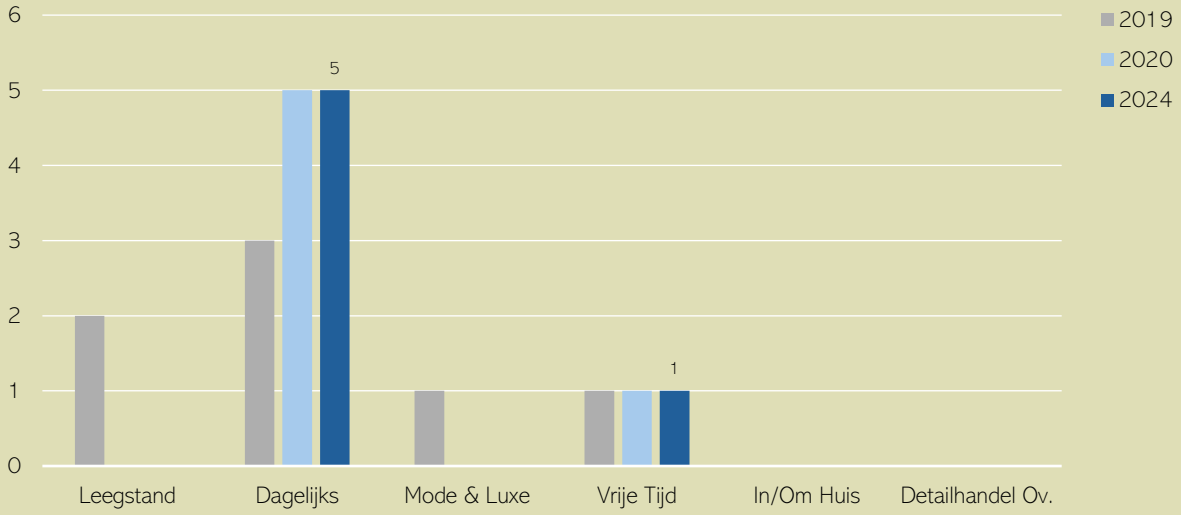
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	7	6	6
- centraal	7	6	6
- % centraal	100%	100%	100%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	5.548	4.902	4.911
- centraal	5.548	4.902	4.911
- % centraal	100%	100%	100%

Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	925	0	0
- leegstandspercentage	11,8%	0,0%	0,0%
Leegstand (VKP)	2	0	0
- leegstandspercentage	28,6%	0,0%	0,0%

Supermarkten	1 full-service supermarkt: Albert Heijn XL 1 discount supermarkt: ALDI
Andere trekkers	Etos, Bruna

Online zichtbaarheid

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

Typering winkelgebied

De buurt Wielenpôlle (onderdeel van de wijk Potmargezone) telde op 1 januari 2024 730 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners redelijk stabiel gebleven; er wonen momenteel ongeveer evenveel mensen in de buurt als 5 jaar geleden. In de gehele wijk Potmargezone is het aantal inwoners iets gestegen de afgelopen jaren (8.695 in 2024 ten opzichte van 8.450 in 2019). Het aandeel 65+'ers is met 9,5% flink lager dan het Friese en Nederlandse gemiddelde. Het aandeel jongeren onder de 25 jaar ligt daarentegen flink hoger dan gemiddeld. Er is dus net als in de binnenstad van Leeuwarden en in de wijk Oud-Oost sprake van een relatief 'jonge' wijk.

Winkelcentrum Miro aan de Tijnjedyk ligt in het zuidoosten van Leeuwarden, in de wijk Potmargezone. Vanaf de N31 en via de Drachtsterweg bereiken bezoekers het winkelcentrum. Het winkelcentrum heeft een redelijk groot verzorgingsgebied, vanwege de gunstige ligging en de aanwezigheid van een sterk dagelijks aanbod met de Albert Heijn XL als grote trekker. Hoewel de Albert Heijn XL nog steeds een speciale positie heeft qua omvang, is het verschil met andere supermarkten de afgelopen jaren verminderd door de toenemende schaalvergroting. Het winkelcentrum trekt ook inwoners vanuit andere nabijgelegen wijken, mede vanwege de historie van de Miro.

In totaal is in Winkelcentrum Miro 4.911 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel. Deze meters zijn verdeeld over 6 winkelpanden. Ten opzichte van 5 jaar geleden is er qua aantal winkelmeters en qua aantal winkels niet veel veranderd. Er is 1 winkel minder en het aantal m^2 is ook wat minder. Daarentegen is er qua uitstraling en inrichting zeer veel veranderd. In 2019 is het winkelcentrum volledig verbouwd tot hoe het nu is. Er is momenteel geen leegstand in het winkelcentrum.

De winkels liggen allemaal in het overdekte winkelcentrum en de entrees zijn te bereiken via de centrale hoofdingang. Er zijn twee supermarkten aanwezig, namelijk een Albert Heijn XL en een ALDI.

Bezoekers kunnen parkeren op één van de parkeerterreinen aan de westzijde van het complex of aan de zuidzijde. Het westelijke parkeerterrein ligt het dichtst bij de hoofdentree.

Online zichtbaarheid / social media

Het winkelcentrum heeft geen gezamenlijke website. Via Google wordt een gelijknamig winkelcentrum in Enschede gevonden. Er is een vermelding in Google Mijn Bedrijf met enkele foto's en reviews. Informatie over activiteiten of evenementen worden niet gevonden.

Er is een onofficiële Facebook-pagina die al enkele jaren niet gebruikt wordt. De winkels in het winkelcentrum zijn individueel actief op Facebook. Er is geen gezamenlijke Instagram-pagina aanwezig. Alleen de kapper is 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	○	○	●

- De kwaliteit van de winkels is zeer goed. Qua variatie is het voor de functie van het winkelcentrum voldoende. Miro Center is namelijk gericht op de dagelijkse boodschappen met 2 supermarkten, een slijterij, een slagerij en een drogisterij.
- De bereikbaarheid van het winkelcentrum is zeer goed, zowel vanaf de N31 als vanaf de Aldlânsdyk. Langs de gehele lengte van het winkelblok (voor de entree) en aan de zijkant zijn twee grote parkeerterreinen voor auto's. Het parkeerterrein bij de hoofdentree is drukker, omdat bezoekers dan minder ver hoeven te lopen. Om het parkeerterrein te verlaten, worden automobilisten om het winkelblok heen geleid, zodat er zo min mogelijk kruisend verkeer ontstaat. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn de parkeervoorzieningen op een goed niveau. Ook fietsenstallingen in de vorm van fietsnietjes zijn volop aanwezig langs de voorzijde van het winkelblok.
- Vanaf de centrale entreehal zijn alle winkels in één oogopslag te zien, waardoor de zichtrelatie van winkel tot winkel optimaal is. Vanaf het voorste parkeerterrein is het gehele winkelblok te zien, inclusief de namen van de winkels die op de gevel staan. Dit is vanaf het zuidelijke (achterste) parkeerterrein niet het geval, maar automobilisten die hier parkeren zijn dan al langs het winkelblok gereden. Miro Center is een zeer compact winkelcentrum. De entrees van de winkels liggen aan de binnenzijde van het overdekte centrum, met uitzondering van die van de kapperszaak.
- In 2019 is het winkelcentrum een tijdje dicht geweest in verband met een grootschalige verbouwing. Sindsdien heeft het winkelcentrum een moderne en nette uitstraling, zowel van binnen als van buiten. De inrichting van de openbare ruimte is prima met een brede stoep en een blauw gemarkeerde looproute over het parkeerterrein. Omdat bezoekers hier voornamelijk voor dagelijkse aankopen komen en niet voor een recreatief winkelbezoek, is het gebied functioneel ingericht. Dit heeft enige invloed op de sfeer en beleving.
- Daghoreca is aanwezig in de vorm van een viskraam op het parkeerterrein die meerdere dagen per week open is.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor Winkelcentrum Miro.

Sterktes	Zwaktes
Full-service én discount supermarkt	Zwakke online zichtbaarheid
Zeer grote trekker (Albert Heijn XL)	Relatie achterste parkeerterrein-hoofdentree
Moderne en verzorgde uitstraling	
Nabij belangrijke invalsweg	
Kansen	**Bedreigingen**
Online zichtbaarheid (eigen website)	-
Looproute achterste parkeerterrein	

De aanwezigheid van een full-service supermarkt en een discount supermarkt zorgt voor een goede combinatie. De Albert Heijn XL van circa 3.300 m^2 WVO geldt als belangrijkste trekker voor het winkelcentrum. Sinds de grootschalige verbouwing in 2019 is het winkelcentrum weer helemaal up to date met een moderne uitstraling. Zowel de binnenzijde als de buitenzijde zijn flink verbeterd. De Drachtsterweg en Aldlânsdyk gelden als belangrijke wegen en liggen direct naast Miro Center. De ligging en het aanbod zorgen ervoor dat het winkelcentrum een groot verzorgingsgebied heeft.

Online is het winkelcentrum niet goed vindbaar. Er is geen gezamenlijke website en er zijn geen (actieve) social media kanalen waar het winkelcentrum naar voren komt. De zichtrelatie tussen de hoofdentree en het achterste (zuidelijke) parkeerterrein is niet optimaal. Een oplossing lijkt echter niet direct voorhanden.

De slechte online zichtbaarheid kan omgezet worden in een kans, door een eigen website op te zetten. Een basis website met het winkelaanbod en de openingstijden kan al bijdragen aan de online zichtbaarheid.

Sfeerimpressie















Advies

- Probeer de relatie tussen het achterste parkeerterrein en de hoofdentree te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan dezelfde blauw gemarkeerde looproute die ook op het voorste parkeerterrein aanwezig is.
- Maak een website waarop informatie over de voorzieningen en de winkels aantrekkelijk wordt weergegeven. Ondersteun dit met social media kanalen waar de kwaliteiten van de winkels aan bod komen.

Leeuwarden - Schrans

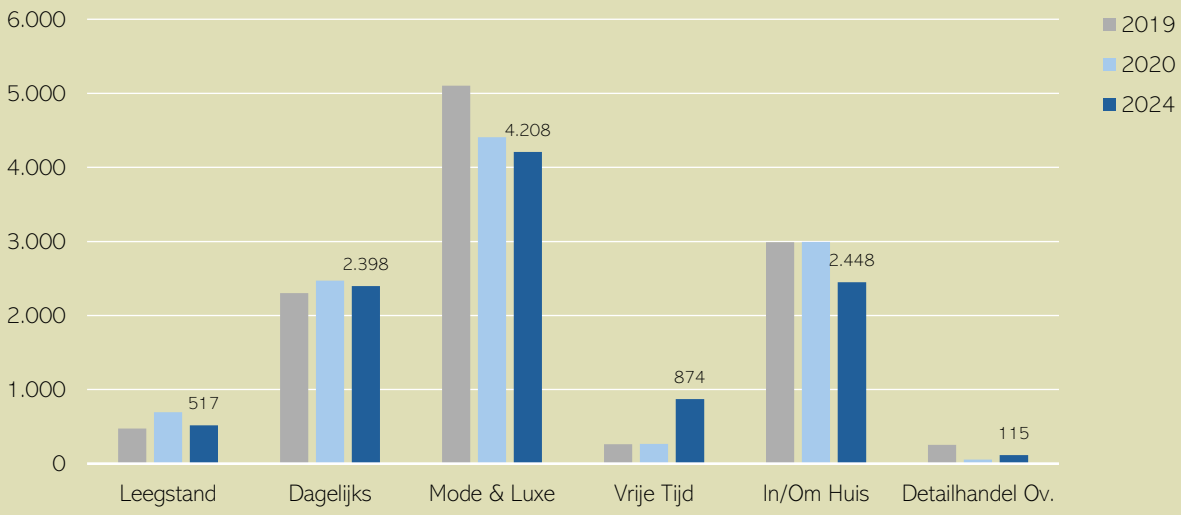
Demografie

Verzorgingsfunctie	Wijk		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	9.200	9.204	9.310
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	26,6%	54,6%	18,8%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

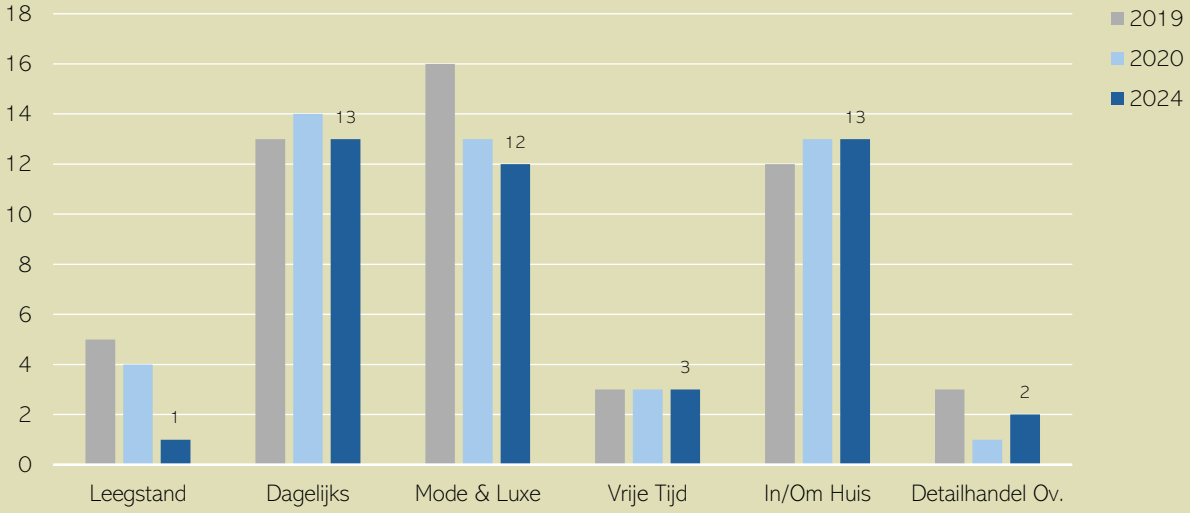
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	52	48	44
- centraal	52	48	44
- % centraal	100%	100%	100%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	11.386	10.885	10.560
- centraal	11.386	10.885	10.560
- % centraal	100%	100%	100%

Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	475	693	517
- leegstandspercentage	2,8%	5,7%	4,3%
Leegstand (VKP)	5	4	1
- leegstandspercentage	6,8%	5,8%	1,4%



Supermarkten	1 full-service supermarkt: Albert Heijn 0 discount supermarkten
Andere trekkers	Action, Blokker, Kruidvat, DA Drogisterij, Expert, Scapino

Online zichtbaarheid

Wat bij google: "Shoppen/winkelen in…"	Score 5/5
Wat bij google: "Wat te doen in …"	Score 2/5
Activiteit Facebook	Score 4/5
Activiteit Instagram	Score 1/5

Typering winkelgebied

De wijk Huizum-West (inclusief de buurten Huizum-Dorp, Huizum-Sixma, Huizum Bornia en Huizum-Badweg) telde op 1 januari 2024 9.310 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners licht gegroeid (met zo'n 100 inwoners). Het aandeel 65+'ers ligt lager dan het Friese en Nederlandse gemiddelde. Ook het aandeel jongeren onder de 25 jaar ligt ook iets lager dan gemiddeld.

Winkelgebied Schrans ligt direct ten zuiden van de binnenstad van Leeuwarden, op de grens van de wijken Huizum-West en Potmargezone. Schrans is gelegen nabij het station van Leeuwarden. Het winkelcentrum heeft hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie.

In totaal is in het winkelgebied 10.560 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel (inclusief leegstand). Deze meters zijn verdeeld over 44 winkelpanden. Ten opzichte van 5 jaar geleden is er een daling waar te nemen in het aantal winkelmeters én het aantal winkels. Momenteel staat slechts 1 pand leeg met een oppervlakte van 517 m^2 WVO. Het aantal panden dat leegstaat is gedaald ten opzichte van 5 jaar geleden. Het aantal leegstaande winkelmeters daarentegen is nagenoeg gelijk als 5 jaar geleden, omdat voorheen een paar kleine panden leegstonden en momenteel één wat groter pand. De huidige leegstandspercentages (4.3% o.b.v. het aantal winkelmeters en 1,4% o.b.v. het aantal winkels) zijn relatief laag.

Het merendeel van de bewinkeling ligt aan de Schrans en de Verlengde Schrans. De entrees liggen allemaal gericht naar deze straten. In het winkelgebied is één supermarkt aanwezig, namelijk een relatief kleine Albert Heijn. Een andere belangrijke trekker is Action, op geringe afstand van de binnenstad, waar geen Action aanwezig is. Verder zijn hier opvallend veel woninginrichtingszaken gevestigd.

Bezoekers kunnen tussen de oostelijke en westelijke winkelstrip parkeren. De auto staat dan direct bij de entrees van de winkels geparkeerd. Daarnaast is er een parkeerterrein aan de Sixmastraat dat middels een doorsteek verbonden is met de Schrans. Albert Heijn heeft ook aan dit parkeerterrein een (weinig opvallende) entree.

De aanwezige ondernemers in dit gebied zijn verenigd in de Ondernemersvereniging de Schrans en omstreken.

Online zichtbaarheid / social media

Wanneer via Google 'shoppen/winkelen in Schrans' wordt ingevoerd is het eerste resultaat 'DeSchrans.nl'; een eigen website waarop winkels en ondernemers op aantrekkelijke wijze worden gepresenteerd. Ook worden de voorzieningen goed aangeduid. Op de website wordt op het moment van schrijven één evenement vermeld dat reeds 9 maanden geleden plaatsvond. Ook wordt bij 'wat te doen in Schrans' de Facebook-pagina van de winkeliersvereniging gevonden met enkele oude evenementen.

De gezamenlijke Facebook-pagina wordt actief beheerd. De pagina plaatst vooral acties en aanbiedingen van winkels in het winkelgebied. Er is geen gezamenlijke Instagram-pagina aanwezig. Veel winkels zijn wel zelfstandig 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	○	●	○

- Aan de Schrans en Verlengde Schrans is een gevarieerd winkelaanbod aanwezig met zowel dagelijkse als niet-dagelijkse winkels. De kwaliteit van de winkels is over het algemeen goed te noemen.
- Het winkelgebied is vanaf de Aldlânsdyk prima bereikbaar via de Oostergoweg. Ook vanaf de andere kant (binnenstad / station) is de Schrans direct bereikbaar. Parkeren kan direct voor de winkels tussen de oostelijke en de westelijke winkelstrip of op het achterliggende parkeerterrein. Er is vanaf de Schrans geen doorsteek voor auto's naar het achterliggende parkeerterrein, waardoor automobilisten achterlangs moeten rijden. Kwantitatief lijkt er voldoende plek te zijn. Kwalitatief is voornamelijk het parkeren tussen de winkels netjes aangelegd met groenelementen. Stallingsmogelijkheden voor de fiets zijn aanwezig op enkele plekken voor de winkels, maar niet voldoende. Op veel plekken worden fietsen los voor de winkels geplaatst.
- De zichtrelaties tussen de winkels en de compactheid van het winkelgebied zijn beide goed, doordat alle aanwezige winkels in het verlengde van elkaar liggen. Er zijn geen winkels met hun entree aan de achterzijde.
- De sfeer en beleving van het winkelgebied zijn prima, maar niet uitmuntend. De openbare ruimte is netjes ingericht; het groen draagt positief bij aan de uitstraling en de bestrating is netjes.
- Daghoreca waar bezoekers 's middags kunnen gaan zitten voor de lunch is vrijwel niet aanwezig.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor winkelgebied Schrans.

Sterktes	Zwaktes
Compleet dagelijks aanbod	Rommelige uitstraling door fietsen en uitstallingen op de stoep
Dagelijks én niet-dagelijks aanbod	Geen duidelijke afbakening winkelgebied
Nette uitstraling	Verbinding parkeerterrein-Schrans
Groenelementen	
Parkeren voor de deur en parkeren op direct achterliggend parkeerterrein	
Eigen website en Facebook-pagina	
Kansen	**Bedreigingen**
Duidelijke entrees	Online winkelen, mn. modebranche
Verwijzing vanaf parkeerterrein naar winkels	Concurrentie binnenstad
Toevoegen daghoreca	Verrommeling
Extra stallingsmogelijkheden fietsen	Geringe oppervlakte enige supermarkt

Aan de Schrans en Verlengde Schrans is zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod in voldoende mate aanwezig. De supermarkt, de groenteboer, de slagerij, de slijterij, de tabakszaak, bakkerijen en drogisterijen zorgen voor een vrijwel compleet dagelijks winkelaanbod. Het winkelgebied heeft over het algemeen een nette uitstraling. De groenelementen in de vorm van plantenbakken en bomen zorgen voor een prettig verblijfsklimaat. Het feit dat automobilisten zowel voor de deur (in het midden van de straat) als op het nabijgelegen parkeerterrein kunnen parkeren, is ook een pluspunt. Verder zorgen de website en Facebook-pagina voor een goede online zichtbaarheid.

Doordat fietsen en uitstallingen van winkels op de stoep staan, blijft er op sommige plekken beperkte ruimte over voor voetgangers. Dit zorgt her en der voor een wat rommelig straatbeeld. Aan de noordzijde neemt het winkelaanbod langzaam af, maar er is geen duidelijk eindpunt. Het eindpunt lijkt te liggen bij de kruising met de Raadhuisstraat/De Eenhoorn, maar ook verderop zitten nog enkele (doelgerichte) winkels. Hetzelfde geldt voor de zuidzijde, waar het winkelaanbod lijkt te stoppen ter hoogte van de kruising met de Carel van Manderstraat/Huizumerlaan. Verder is de verbinding tussen het achterliggende parkeerterrein en de winkelstraat matig; er zijn hier enkel achterkanten van winkels te zien en er wordt niet verwezen naar de Schrans zelf. Het bovengenoemde punt kan verbeterd worden door een heldere entree te creëren, waardoor het voor consumenten duidelijk is wat tot het winkelgebied behoort. Ook een duidelijke verwijzing vanaf het achterliggende parkeerterrein naar de winkelstraat is een kans om het winkelgebied beter vindbaar te maken. Tot slot is het toevoegen van daghoreca, waar bezoekers kunnen zitten voor de lunch, een kans om de verblijfsduur te vergroten.

Online winkelen vormt ook hier nog een bedreiging, aangezien er redelijk wat winkels in de recreatieve sector vallen. De recreatieve sector ervaart over het algemeen meer concurrentie van online dan de dagelijkse sector. Ook de concurrentie van de binnenstad blijft een bedreiging. Het is daarom zaak om alle randvoorwaarden (o.a. parkeren, aanbod, uitstraling) op een goed niveau te houden. Daarbij hoort ook dat verrommeling zoveel mogelijk moet worden tegengegaan. Extra stallingsmogelijkheden voor fietsen kunnen daarbij helpen. De geringe oppervlakte van de supermarkt zorgt op langere termijn voor een afname van de trekkracht.

Sfeerimpressie















Advies

- Onderzoek hoe het begin en het eind van het winkelgebied beter aangeduid kunnen worden, zodat consumenten weten waar ze moeten zijn. Opvallende entrees zorgen voor duidelijkheid bij bezoekers.
- Zorg ervoor dat vanaf het achterliggende parkeerterrein wordt verwezen naar de winkelstraat. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een opvallend bord of met een aangegeven looproute. Bezoekers hebben baat bij sturing, zodat ze niet zelf hoeven te zoeken naar waar de winkels zich bevinden.
- De Albert Heijn-supermarkt is naar huidige maatstaven gering in oppervlakte. Op termijn zal hierdoor de trekkracht verder gaan afnemen. Een onderzoek naar uitbreidingsmogelijkheden is aan te bevelen.
- Het toevoegen van één of enkele daghoreca zaken kan de verblijfsduur van bezoekers vergroten. Momenteel staat slechts één relatief groot pand leeg. Wanneer een ander pand leeg komt te staan, is een herinvulling met daghoreca niet ondenkbaar, hoewel we ons realiseren dat dit lastig te sturen is.
- Het toevoegen van wat extra stallingsmogelijkheden voor fietsen is aan te raden om het winkelgebied niet te laten verrommelen. Momenteel staan fietsen op sommige plekken niet altijd juist geparkeerd.
- Plaats aankomende evenementen op de website en Facebook-pagina. Blijf op Facebook aandacht geven aan de kwaliteiten van winkels en voorzieningen in het winkelgebied. Maak ook gebruik van Instagram.

Leeuwarden - Westeinde

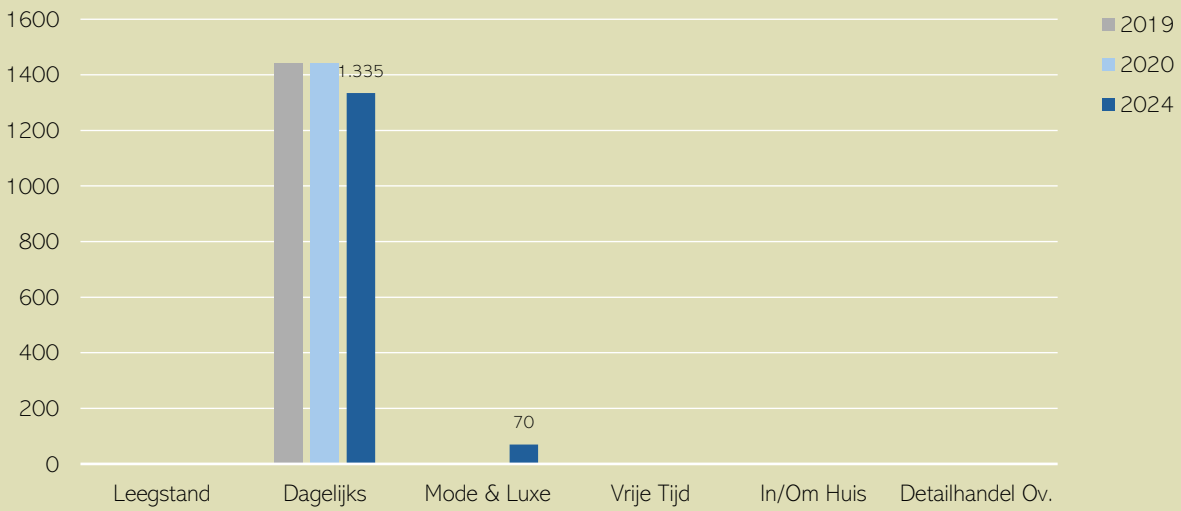
Demografie

Verzorgingsfunctie	Wijk		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	3.848	3.825	3.810
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	27,4%	47,0%	25,6%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

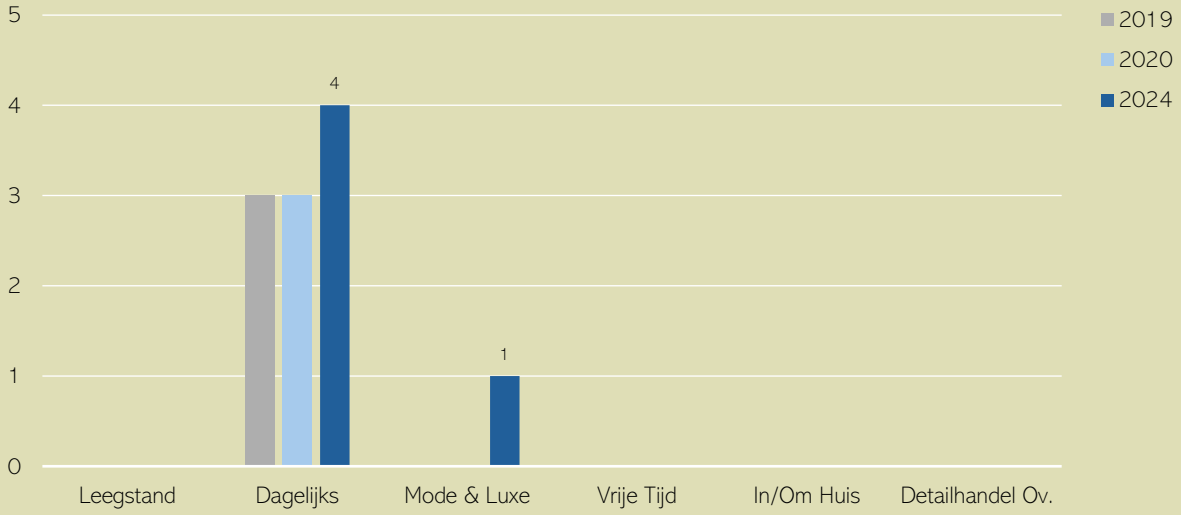
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	3	5	5
- centraal	3	5	5
- % centraal	100%	100%	100%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	1.441	1.441	1.405
- centraal	1.441	1.441	1.405
- % centraal	100%	100%	100%

Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	0	0	0
- leegstandspercentage	0,0%	0,0%	0,0%
Leegstand (VKP)	0	0	0
- leegstandspercentage	0,0%	0,0%	0,0%

Supermarkten	1 full-service supermarkt: Poiesz 0 discount supermarkten
Andere trekkers	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

Typering winkelgebied

De wijk Westeinde (en omgeving) telde op 1 januari 2024 3.810 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners zeer stabiel gebleven; er wonen momenteel ongeveer evenveel mensen in de wijk als 5 jaar geleden. Het aandeel 65+'ers ligt wat boven het Friese en Nederlandse gemiddelde. Het is hiermee één van de meer vergrijsde wijken van de stad Leeuwarden met weinig studenten. Het aandeel jongeren onder de 25 jaar ligt op precies hetzelfde niveau als het Fries gemiddelde. Ook het Nederlands gemiddelde is nagenoeg gelijk.

Het winkelcluster in de wijk Westeinde ligt aan de westzijde van Leeuwarden. Vanaf de rondweg om Leeuwarden heen en de Harlingerstraatweg is het winkelcluster via de Douwe Kalmaleane te bereiken. Het winkelcluster heeft hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie met voornamelijk dagelijks aanbod.

In totaal is in het winkelcluster 1.405 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel. Deze meters zijn verdeeld over 5 winkelpanden. Ten opzichte van 5 jaar geleden is er het een en ander veranderd. Het aantal winkels is toegenomen (Lidl is verdwenen en DA Drogisterij, een bakker en een modezaak zijn toegevoegd). Het aantal winkelmeters is ongeveer hetzelfde gebleven, aangezien het Chinees-Indisch restaurant plaats heeft gemaakt voor de extra toevoegingen. In het winkelcluster is momenteel geen leegstand aanwezig.

De winkels liggen allemaal met hun entree in het verlengde van elkaar, gericht naar het parkeerterrein. Er is één supermarkt aanwezig, namelijk Poiesz. In 2023 heeft het winkelcluster een grote verbouwing en uitbreiding (van de supermarkt) doorgemaakt. De Lidl supermarkt is bij deze herontwikkeling verdwenen. De aanwezigheid van één moderne supermarkt in deze relatief kleine wijk is een versterking ten opzichte van de oude situatie. Het centrum is nu weer toekomstbestendig gemaakt.

Bezoekers kunnen parkeren op het parkeerterrein dat direct bij de entrees van de winkels ligt. Ook het verlengde van dit parkeerterrein, gescheiden door de Pieter Sipmawei, biedt parkeerplek. Daarnaast is het rondom het gehele winkelcluster mogelijk om de auto te parkeren. Bezoekers moeten dan wat verder lopen naar de entrees van de winkels.

De ondernemers in dit winkelcluster zijn verenigd in de Ondernemersvereniging Westeinde POW-er. POW-er (power) is gericht op het versterken van de positie van de ondernemers in Westeinde. De visie is om elkaar te versterken en te bouwen op onderling vertrouwen en respect.

Online zichtbaarheid / social media

Er is geen gezamenlijke website voor het winkelcentrum. Google toont enkele nieuwsberichten over winkels en stelt zelf het Mijn Bedrijf-profiel van de Poiesz supermarkt voor.

Bovenaan in Google staat de website van de vereniging Buurtbelangen Westeinde. Hierop staan volop lokale activiteiten, zij het met beperkte commerciële waarde.

Er is geen gezamenlijke Facebook- of Instagram-pagina actief. Er zijn wel diverse besloten groepen voor buurtbewoners. Alleen de drogist is 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 aanbod in het winkelcluster in Westeinde is niet groot en gevarieerd, maar voldoet voor een supermarktcentrum. De Poiesz heeft naar moderne maatstaven een prima afmeting en het aanvullende aanbod bestaat uit een inpandige slijterij, een bakkerij, een drogisterij, een modezaak, een kapper en een snackbar.
- Het winkelcluster ligt bij de entree van de wijk en is vanaf de doorgaande weg goed te bereiken. Het parkeerterrein direct voor de winkels is modern en kwalitatief zeer goed ingericht. Het naastliggende parkeerterrein is, in tegenstelling tot het andere deel, niet gemoderniseerd. Rondom het gehele bouwblok zijn ook nog parkeerplekken aanwezig. Deze worden door de bezoekers minder vaak gebruikt, omdat de afstand tot de entrees groter is. Er lijken voldoende parkeerplekken voor het aantal bezoekers. Stallingsmogelijkheden voor fietsen zijn langs de gehele winkelstrip aanwezig.
- De zichtrelatie tussen de winkels en de compactheid van het winkelcluster zijn optimaal. Alle entrees liggen in het verlengde van elkaar en zijn vanaf het parkeerterrein zichtbaar.
- In 2023 is het winkelcluster compleet vernieuwd en zijn er enkele winkels aan het aanbod toegevoegd. De inrichting van de openbare ruimte en de kwaliteit van de buitenruimte zijn nu erg modern en netjes. Het direct naastliggende parkeerterrein is strak vormgegeven, er zijn elektrische laadpalen aanwezig en de stoep is voldoende breed. De sfeer is prima, maar niet bijzonder. Dit is voor een kleinschalig winkelcluster als dit niet problematisch.
- Daghoreca is alleen aanwezig in de vorm van een snackbar.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor het winkelcluster in de wijk Westeinde.

Sterktes	Zwaktes
Moderne Poiesz supermarkt	Beperkt aanbod
Parkeren direct voor de deur	Online zichtbaarheid
Overzichtelijk winkelcluster	
Randvoorwaarden goed ingevuld (fietsenstallingen, elektrische oplaadpunten)	
Kansen	**Bedreigingen**
Parkeerterrein (overkant weg) moderniseren	Concurrentie grotere winkelclusters, mn. Jumbo en ALDI bij nieuwe Cambuurstadion
Online zichtbaarheid	Gering inwonertal wijk

Winkelcentrum Westeinde is prima gemoderniseerd door de verandering van twee te kleine supermarkten naar één grotere. Hiermee is het centrum toekomstbestendig gemaakt. De moderne Poiesz supermarkt is de grootste trekker van het winkelcluster. Het verdwijnen van de Lidl supermarkt is enerzijds zonde, omdat daarmee een goede combinatie met een full-service supermarkt én discount supermarkt verdwijnt, maar anderzijds heeft de Poiesz hierdoor een sprong kunnen maken qua schaalgrootte en uitstraling. Het feit dat bezoekers direct voor de entrees van de winkels kunnen parkeren is zeker een pluspunt. Verder is het een zeer overzichtelijk en compact cluster van winkels, waardoor in één oogopslag het winkelaanbod duidelijk is. Ook de randvoorwaarden zijn goed ingevuld; zo is het aantal fietsenstallingen op orde en zijn er elektrische oplaadpunten voor auto's aanwezig.

De omvang van het winkelgebied is beperkt, waardoor het aanbod dat ook is. Voor een supermarktcentrum is dit niet problematisch, maar het heeft wel te maken met concurrentie van andere grotere winkelclusters met een uitgebreider aanbod. Op niet al te grote afstand (per auto) is rondom het nieuwe Cambuurstadion een nieuw winkelgebied ontstaan met o.a. een Jumbo en ALDI.

Kansen liggen in het gelijktrekken van de uitstraling. Het ene parkeerterrein is nu modern, het andere niet. Meer eenheid zorgt voor een aantrekkelijker geheel. Ook de online zichtbaarheid kan vergroot worden door een gezamenlijke website op te zetten.

Bedreigingen liggen voornamelijk in de concurrentie met grotere omliggende winkelclusters en een gering aantal inwoners in de wijk.

Sfeerimpressie















Advies

- Om de uitstraling van het omliggende gebied gelijk te trekken met het moderne bouwblok en het aangrenzende parkeerterrein, kan ook het daarnaast liggende parkeerterrein gemoderniseerd worden. De eenheid wordt daardoor vergroot.
- Ontwikkel een gezamenlijke website om alle winkels en voorzieningen onder de aandacht te brengen. Een website hoeft niet veel meer te zijn dan een pagina waarop het winkelaanbod inclusief de openingstijden duidelijk wordt weergegeven.
- Communiceer op social media, zowel gezamenlijk als individueel, de kwaliteiten van de winkels, niet alleen aanbiedingen.

Leeuwarden - Willem Alexanderplein (Nijlân)

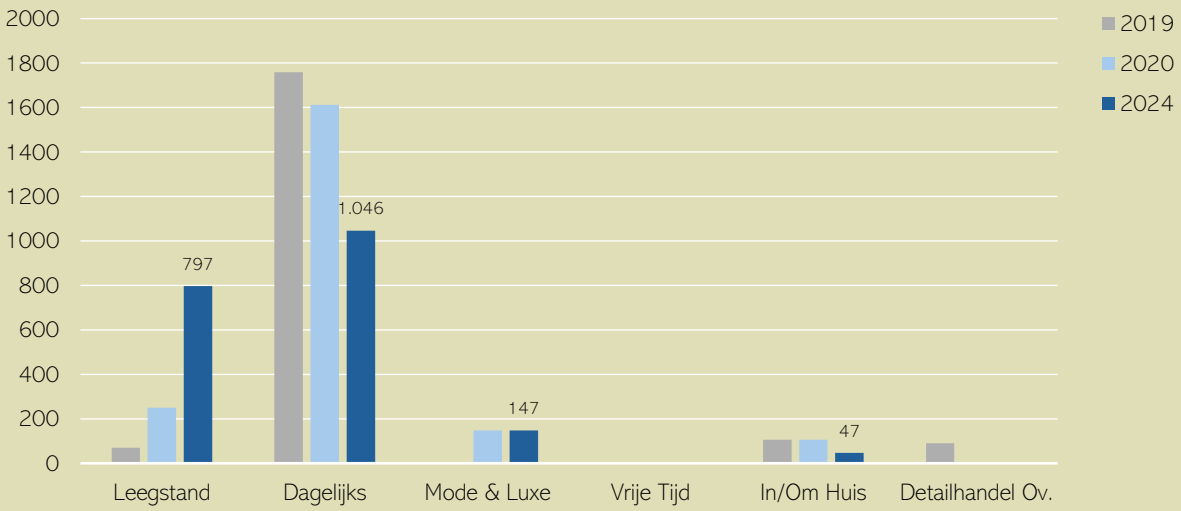
Demografie

Verzorgingsfunctie	Wijk		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	3.720	3.725	3.805
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	23,8%	51,0%	25,2%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

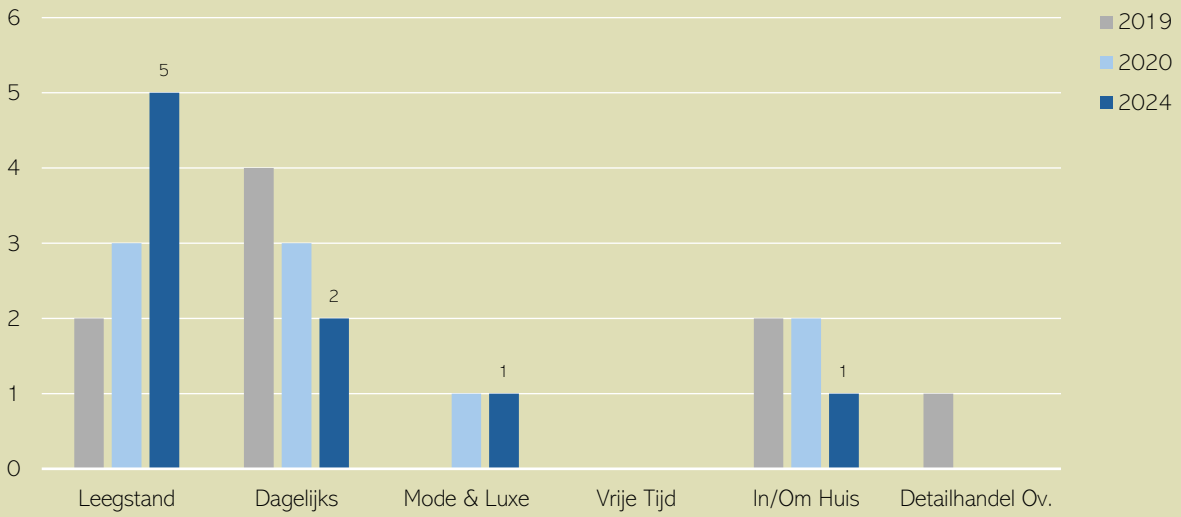
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	9	9	9
- centraal	9	9	9
- % centraal	100%	100%	100%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	2.025	2.115	2.037
- centraal	2.025	2.115	2.037
- % centraal	100%	100%	100%

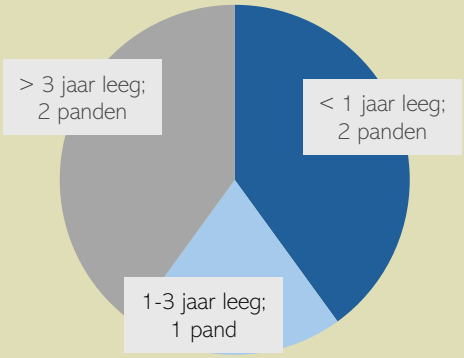
Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	70	250	797
- leegstandspercentage	2,3%	10,4%	34,7%
Leegstand (VKP)	2	3	5
- leegstandspercentage	22,2%	18,8%	33,3%



Supermarkten	0 full-service supermarkten 1 discount supermarkt: Lidl
Andere trekkers	Geen

Online zichtbaarheid

Wat bij google: "Shoppen/winkelen in…"	Score 3/5
Wat bij google: "Wat te doen in …"	Score 1/5
Activiteit Facebook	Score 3/5
Activiteit Instagram	Score 1/5

Typering winkelgebied

De wijk Nijlân telde op 1 januari 2024 3.805 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners licht gestegen met circa 100 inwoners. Het aandeel 65+'ers ligt hoger dan gemiddeld en het aandeel jongeren onder de 25 jaar ligt lager dan gemiddeld. Dit geldt voor zowel het Friese gemiddelde als het Nederlandse gemiddelde.

Winkelcentrum Nijlân aan het Willem Alexanderplein ligt aan de zuidzijde van Leeuwarden, in de wijk Nijlân. Vanaf de rondweg om Leeuwarden heen en de Irenestraat is het winkelcentrum te bereiken. Het winkelcentrum heeft hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie.

In totaal is in Winkelcentrum Nijlân 2.007 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel (inclusief leegstand). Deze meters zijn verdeeld over 8 winkelpanden. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal winkels met 1 afgenomen (ALDI is verdwenen) en het aantal winkelmeters is ook heel licht afgenomen. Momenteel staan 5 panden leeg, die samen een oppervlakte hebben van 797 m^2 WVO. Het aantal panden en het aantal winkelmeters dat leegstaat is gestegen ten opzichte van 5 jaar geleden. Dit komt omdat het pand van voormalig ALDI leeg staat en een oppervlakte van 566 m^2 WVO heeft. De huidige leegstandspercentages (34,7% o.b.v. het aantal winkelmeters en 33,3% o.b.v. het aantal winkels) zijn zeer hoog. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat met een beperkt aanbod de percentages snel oplopen en dus ook weer snel kunnen dalen wanneer een groot pand wordt ingevuld met een nieuwe functie.

De Lidl heeft haar ingang in de overdekte passage en de overige bewinkeling ligt in een winkelstrip naast elkaar. Lidl kent zowel aan de voor- als achterzijde een dominante uitstraling. Aan de andere zijde van de overdekte passage zijn ook nog enkele functies aanwezig, te weten een café en een kledingreparateur. Het zwaartepunt van de bewinkeling ligt dus aan de voorzijde van het winkelcentrum, zijde Nijlânsdyk.

Bezoekers kunnen parkeren op het centrale parkeerterrein dat direct bij de entrees van de winkels ligt. Ook kan er aan de achterzijde van het winkelcentrum geparkeerd worden op het aanwezige parkeerterrein. Daarnaast is het mogelijk om auto's te parkeren rondom het winkelcentrum. Bezoekers moeten dan wat verder lopen naar de entrees van de winkels.

De aanwezige ondernemers zijn verenigd in de Ondernemersvereniging Nijlân.

Online zichtbaarheid / social media

Wanneer via Google 'shoppen/winkelen Willem Alexanderplein' wordt ingevoerd, staat bovenaan een stukje op de website van serviceflat Nijlânstate over het winkelcentrum. Daarnaast worden de Facebook-pagina en meerdere vermeldingen van de winkel Lourens Collection gevonden. Er is een gezamenlijk Google Mijn Bedrijf-profiel, maar hier is weinig informatie over de winkels te vinden. Evenementen worden online vermeld.

Er is een gezamenlijke Facebook-pagina die het winkelcentrum in beeld brengt en acties en nieuwe producten van winkels deelt. Een gezamenlijke Instagram-pagina ontbreekt. Meerdere winkels onderhouden vrij actief hun eigen accounts 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	○	●	○

- De variatie in winkels is beperkt. Qua dagelijkse winkels is er alleen een Lidl supermarkt en een bakkerij. Overig aanvullend niet-dagelijks aanbod bestaat uit een modezaak en een telefoonzaak. Overig (niet-winkel) aanbod bestaat uit dienstverleners en horecagelegenheden.
- De bereikbaarheid is prima. Aan beide zijdes van het winkelcentrum is een parkeerterrein aanwezig. Deze lijken samen voldoende capaciteit te hebben. De parkeerplekken zijn goed, maar ze ogen wat verouderd. Stallingsmogelijkheden voor fietsen zijn voldoende aanwezig in de vorm van fietsnietjes.
- De zichtrelatie tussen de winkels is niet optimaal. Omdat het winkelcentrum deels overdekt is met aan beide zijdes nog winkels, zijn deze niet te zien. De compactheid van het winkelcentrum is wel goed; alle functies zijn dichtbij elkaar en op loopafstand.
- De inrichting van de openbare ruimte oogt redelijk gedateerd. Zeker het overdekte gedeelte heeft een zeer beperkte uitstraling doordat één zijde volledig leeg staat (voormalige ALDI). Ook op andere plekken staan wat kleinere panden leeg. Dit heeft een negatief effect op de algehele sfeer en beleving van het gebied. Er bestaan inmiddels enkele herontwikkelingsplannen m.b.t. de supermarkt om ook andere ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij kan ook de uitstraling meegenomen worden. Doordat de bebording boven de winkels hetzelfde is, voelt het winkelgebied wel als een eenheid.
- Daghoreca is niet aanwezig. Wel zijn er een cafetaria en een café.

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor Winkelcentrum Nijlân.

Sterktes	Zwaktes
Eenheid in bebording	Veel en zichtbare leegstand
Hoeveelheid parkeren	Gedateerde uitstraling
Volop fietsenstallingen	Beperkt winkelaanbod (beperkte trekkracht)
	Weinig groenelementen
Kansen	**Bedreigingen**
(Tijdelijke) oplossing voor leegstand	Verdere toename leegstand
Groenelementen toevoegen	Concurrentie andere winkelclusters
Herstructurering winkelcentrum	Verrommeling
	Geringe omvang wijk (beperkte draagkracht)

De bebording boven de winkels zorgt voor een eenheid en zorgt ervoor dat het gebied herkenbaar is. Pluspunten zijn de hoeveelheid parkeerplaatsen voor auto's en de hoeveelheid fietsnietjes voor fietsen. Bezoekers hoeven niet te zoeken naar plekken om hun auto of fiets te parkeren, wat de beleving van het winkelgebied positief beïnvloedt.

Het centrum kent echter ook mindere kanten. Er staan meerdere panden leeg, die ook zichtbaar in het straatbeeld naar voren komen. De leegstand is niet alleen negatief voor de uitstraling van het winkelcentrum, maar heeft ook een negatieve invloed op het vestigingsklimaat. Daarbij komt dat het geheel gedateerd oogt. Dit geldt ook zeker voor de overdekte passage waar Lidl haar ingang heeft. Het beperkte winkelaanbod met in de dagelijkse sector alleen een supermarkt en bakkerij zorgt ervoor dat de trekkracht van het centrum beperkt is. Aan één van de zijdes van het winkelcentrum zijn enkele zwarte plantenbakken voor de winkels te vinden, maar deze springen te weinig in het oog.

Een kans om het winkelgebied een betere uitstraling te geven, is door de leegstand op te lossen, ofwel met een tijdelijke invulling ofwel met een functieverandering van het pand. Ook extra groenelementen bij het parkeerterrein of voor de winkels kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. Een algehele herstructurering van het winkelcentrum biedt kans om zowel de uitstraling als trekkracht te vergroten (voorbeeld: herontwikkeling Westeinde).

Bedreigingen liggen in een verdere toename van de leegstand. Een vicieuze cirkel waarin leegstand ervoor zorgt dat het vestigingsklimaat vermindert, waardoor er vervolgens meer leegstand ontstaat ligt op de loer. Hoewel andere winkelclusters op redelijke afstand liggen, vormen ze wel een bedreiging, met name wanneer er een full-service én discount supermarkt én aanvullend niet-dagelijks aanbod aanwezig is. Ook verrommeling van de openbare ruimte ligt op de loer, wanneer het winkelaanbod afneemt. Tot slot is de geringe omvang van de wijk een gegeven dat invloed heeft op de draagkracht.

Sfeerimpressie















Advies

- Het oplossen van de leegstand is één van de belangrijkste opgaven van dit winkelcentrum. Dat is makkelijker gezegd dan gedaan, maar ook een tijdelijke invulling (bijv. start-up of creatieve invulling) kan een mogelijkheid zijn om wat aan de lege panden te doen. Een andere optie is het maskeren van de leegstaande panden door ze te beplakken met aantrekkelijke foto's. Wanneer een herinvulling met een winkelfunctie niet reëel blijkt, kan ook gedacht worden aan een dienstverlener, horecagelegenheid of andere functie die enigszins bijdraagt aan het winkelcentrum.
- Bekijk op welke plekken sfeerverhogende elementen toegevoegd kunnen worden. Groenelementen zoals lage plantenbakken of bloembakken aan de lantaarnpalen kunnen al bijdragen aan de sfeer van het gebied.
- Een herstructurering/herontwikkeling van het winkelcentrum zal nieuw leven in het centrum kunnen brengen. Het is aan te raden om te onderzoeken wat hier reële mogelijkheden zijn.
- Ontwikkel een eigen website om te kunnen communiceren over de winkels en voorzieningen. Ondersteun de winkels op social media met posts over de kwaliteiten van de winkel/ondernemer.

Leeuwarden - Winkelpark De Centrale

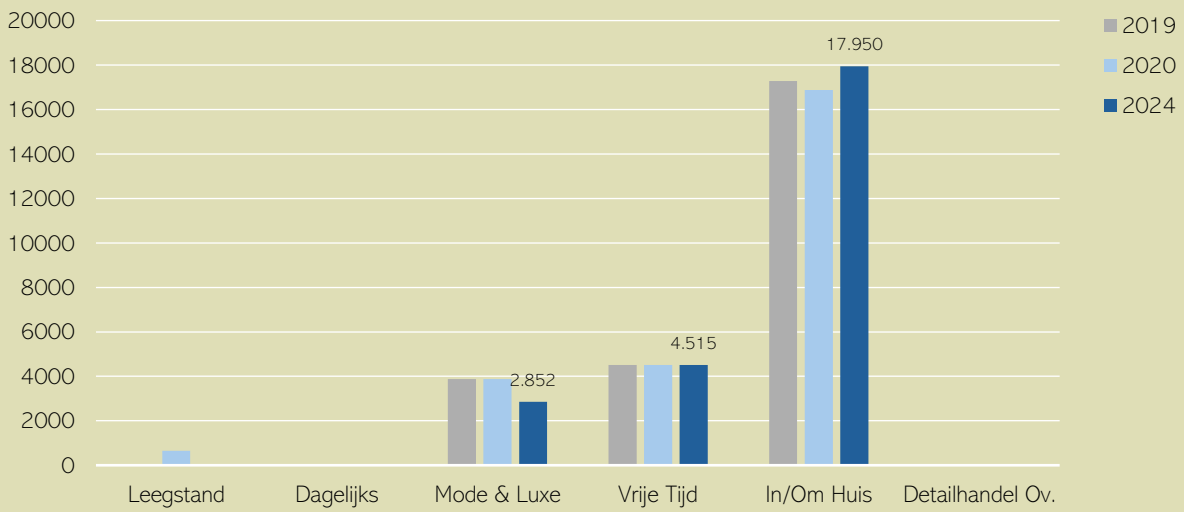
Demografie

Verzorgingsfunctie	Regionaal		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	3.690	3.650	3.675
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	31,8%	58,6%	9,6%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

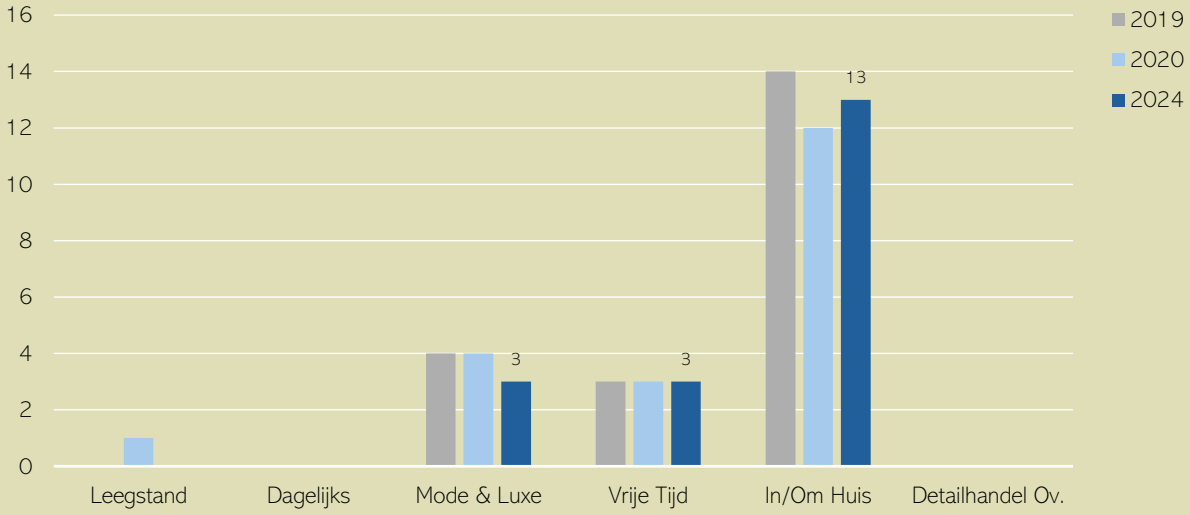
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	21	20	19
- centraal	21	20	19
- % centraal	100%	100%	100%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	25.672	25.912	25.317
- centraal	25.672	25.912	25.317
- % centraal	100%	100%	100%

Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	0	648	0
- leegstandspercentage	0,0%	2,4%	0,0%
Leegstand (VKP)	0	1	0
- leegstandspercentage	0,0%	4,0%	0,0%

Supermarkten	0 full-service supermarkten 0 discount supermarkten
Andere trekkers	MediaMarkt, Praxis, Action, Blokker, Kwantum, Leen Bakker, Decathlon

Online zichtbaarheid

Wat bij google: "Shoppen/winkelen in…"	Score 5/5
Wat bij google: "Wat te doen in …"	Score 1/5
Activiteit Facebook	Score 4/5
Activiteit Instagram	Score 4/5

Typering winkelgebied

De wijk Heechterp & Schieringen telde op 1 januari 2024 3.675 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners redelijk stabiel gebleven; er wonen momenteel ongeveer evenveel mensen in de wijk als 5 jaar geleden. Het aandeel 65+'ers ligt met 9,6% op een zeer laag niveau. Er is dus weinig vergrijzing in deze wijk. Het aandeel jongeren onder de 25 jaar ligt juist boven het Friese en Nederlandse gemiddelde.

Winkelpark De Centrale ligt aan de oostzijde van de binnenstad van Leeuwarden, in de wijk Heechterp & Schieringen. Het winkelpark is gelegen tussen twee wateren; Het Vliet en Nieuwe Kanaal. Winkelpark De Centrale is de grootste grootschalige perifere concentratie van Leeuwarden (en Friesland) en heeft een regionale verzorgingsfunctie.

In totaal is op Winkelpark De Centrale 25.317 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel. Deze meters zijn verdeeld over 19 winkelpanden. Belangrijke trekkers zijn onder meer MediaMarkt, Decathlon en Praxis. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal winkelmeters én het aantal winkels heel licht gedaald. 1 pand werd onlangs verbouwd (van BCC naar Coolblue). Leegstaande panden zijn op Winkelpark De Centrale niet aanwezig.

De grootschalige winkels liggen grotendeels met hun entrees naar elkaar toe. De noordelijke winkelstrip bestaat uit één lange strook met winkels. Verder zijn er enkele bouwblokken die haaks op de winkelstrip staan. De twee centrale winkelblokken liggen ook met de entrees naar elkaar toe. Aan de oostzijde van het winkelgebied is een nieuw bouwblok gebouwd, waar de IKEA met een 'Plan & Order Point' komt.

Bezoekers kunnen parkeren op het uitgestrekte parkeerterrein dat tussen de gehele bewinkeling ligt. De entrees van de winkels zijn vanaf het parkeerterrein direct te bereiken.

De ondernemers in dit gebied zijn verenigd in de Stichting Winkelpark De Centrale.

Online zichtbaarheid / social media

De gezamenlijke website wordt bovenaan in Google vermeld wanneer er wordt gezocht naar 'shoppen/winkelen in Winkelpark De Centrale'. Alle winkels staan duidelijk vermeld met een eigen pagina met uitgebreide omschrijving, contactgegevens en openingstijden. Ook wordt direct aangegeven welke winkels nu geopend zijn.

De pagina 'evenementen' op de eigen website is leeg. Google vermeldt geen andere relevante resultaten bij 'wat te doen Winkelpark De Centrale'.

De gezamenlijke Facebook-pagina bevat voornamelijk acties van de hier gevestigde winkels. De inhoud van de gezamenlijke Instagram-pagina loopt parallel aan de 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	○	●	○

- Het aanbod aan winkels bestaat voornamelijk uit winkels in de doelgerichte sector. Het gaat o.a. om grootschalige woonwinkels, elektronicazaken en sportzaken. Naast de 'standaard' PDV-branches zijn op Winkelpark De Centrale ook andere winkels aanwezig, zoals Action en Blokker. Alle winkels in dit gebied zijn ketenbedrijven, zoals vaker op grootschalige PDV-gebieden het geval is.
- De bereikbaarheid is prima vanaf verschillende richtingen. Het Winkelpark ligt direct langs een doorgaande weg, waardoor het voor automobilisten goed te bereiken is. Het PDV-gebied ligt tussen het water, tussen Het Vliet en Het Nieuwe Kanaal. Centraal tussen de winkels ligt een uitgestrekt parkeerterrein. Bezoekers kunnen hun auto parkeren nabij de winkel(s) waar ze voor komen. Kwalitatief gezien is het parkeerterrein er de laatste jaren op vooruit gegaan. Op verschillende plekken zijn fietsnietjes aanwezig.
- De zichtrelatie tussen de diverse winkels is goed. Het duidelijk afgebakende gebied is overzichtelijk en alles bevindt zich in elkaars nabijheid. Hoewel het Winkelpark een redelijk grote oppervlakte heeft, doordat de winkels op zichzelf ook groot zijn, kan toch gesproken worden van een compact gebied.
- Voor een PDV-gebied is de sfeer prima. Over het algemeen heeft dit type winkelgebied vooral een functionele uitstraling, met weinig sfeer elementen. Ten opzichte van enkele jaren geleden is de beleving van het gebied wat toegenomen, doordat er groen elementen zijn toegevoegd in de vorm van struiken. Ook de inrichting van de openbare ruimte, met prima parkeervakken en een aangegeven looppad met een andere kleur stenen, voldoet.
- Het aanbod aan daghoreca bestaat uit een lunchroom en twee fastfoodzaken (KFC en AnyTyme).

SWOT-analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van/voor Winkelpark De Centrale.

Sterktes	Zwaktes
Doelgericht aanbod	Functionele uitstraling
Winkels met regionale trekkracht	
Groot parkeerterrein	
Groenelementen	
Geen leegstand	
Online zichtbaarheid	
Kansen	**Bedreigingen**
Nieuwe bouwblok oostzijde	Online winkelen
Extra sfeer elementen	

Het grote aanbod aan doelgerichte winkels zorgt ervoor dat mensen vanuit de hele regio het Winkelpark weten te vinden. Het gebied heeft daarmee een regionale aantrekkingskracht. Het grote parkeerterrein zorgt ervoor dat bezoekers direct voor de winkels kunnen parkeren. De groenelementen op het parkeerterrein die er enkele jaren geleden nog niet waren, hebben gezorgd voor een betere uitstraling. Toch blijft het een functioneel gebied. Het feit dat er geen leegstaande panden zijn, is goed voor zowel de uitstraling als de aantrekkingskracht van het Winkelpark. Ook de online zichtbaarheid is een sterk punt, zowel via de eigen website als via Facebook en Instagram.

Kansen liggen in een nog sterker winkelaanbod. Het nieuwe bouwblok aan de oostzijde zorgt voor een nog duidelijker afgebakend gebied én voor meer winkelruimte. Ook het toevoegen van nog meer sfeer elementen, zoals hoog groen of vlaggen, behoort tot de kansen van de winkelgebied.

In veel niet-dagelijkse sectoren stijgt het aandeel online aankopen nog altijd. Zo ook in de elektronica, sport en woon branches. De aanwezige winkels op het Winkelpark ervaren dus sterke concurrentie van online. Door als winkelgebied relevant en aantrekkelijk te blijven, blijven consumenten naar de fysieke winkels komen.

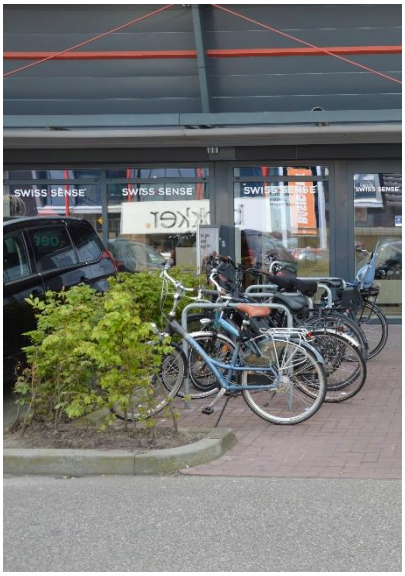
Sfeerimpressie















Advies

- Zorg ervoor dat de regionale aantrekkingskracht blijft bestaan door het winkelaanbod te behouden en waar mogelijk te versterken en de randvoorwaarden (o.a. (fiets)parkeren en onderhoud) goed in te blijven vullen.
- Voeg extra sfeer elementen toe die bijdragen aan de beleving van de consument. Met de looppaden en het groen is dit de afgelopen jaren al flink verbeterd. Door nog meer de beleving van bezoekers centraal te stellen, kan de verblijfsduur vergroot worden en neemt de kans op combinatiebezoeken toe.
- Gebruik social media om meer te vertellen over de kwaliteiten van de hier gevestigde winkels en de voorzieningen.

Stiens

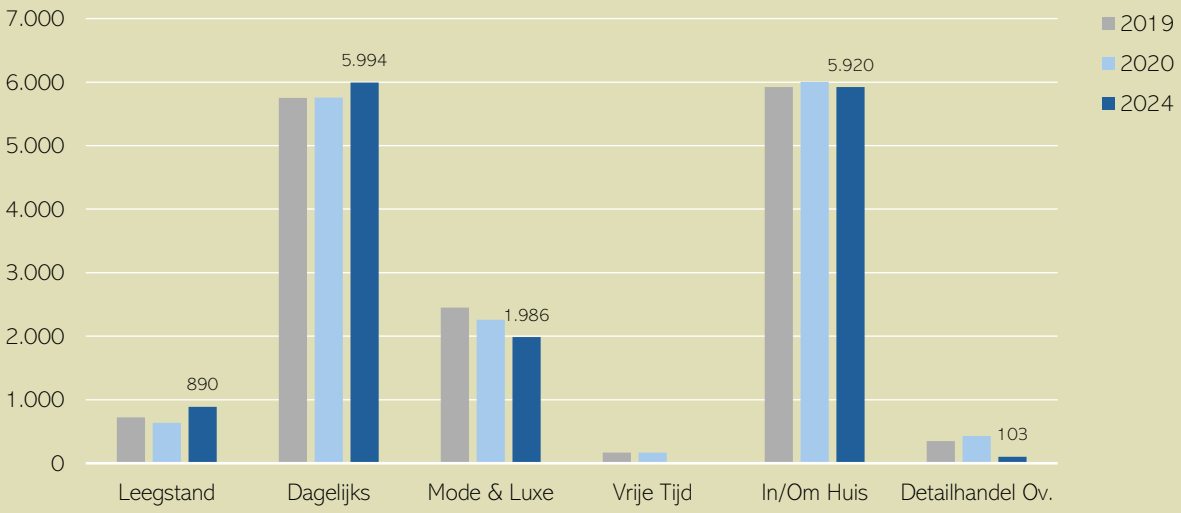
Demografie

Verzorgingsfunctie	Bovenlokaal		
	2019	**2020**	**2024**
Inwonertal	7.584	7.660	7.830
	< 25 jaar	**25-65 jaar**	**> 65 jaar**
Leeftijdsopbouw	26,5%	48,0%	25,5%
- Fryslân	27,4%	49,9%	22,7%
- Nederland	27,6%	52,2%	20,2%
	Gemeente	**Provincie**	**Nederland**
Inkomensniveau	€41.500	€46.600	€50.900

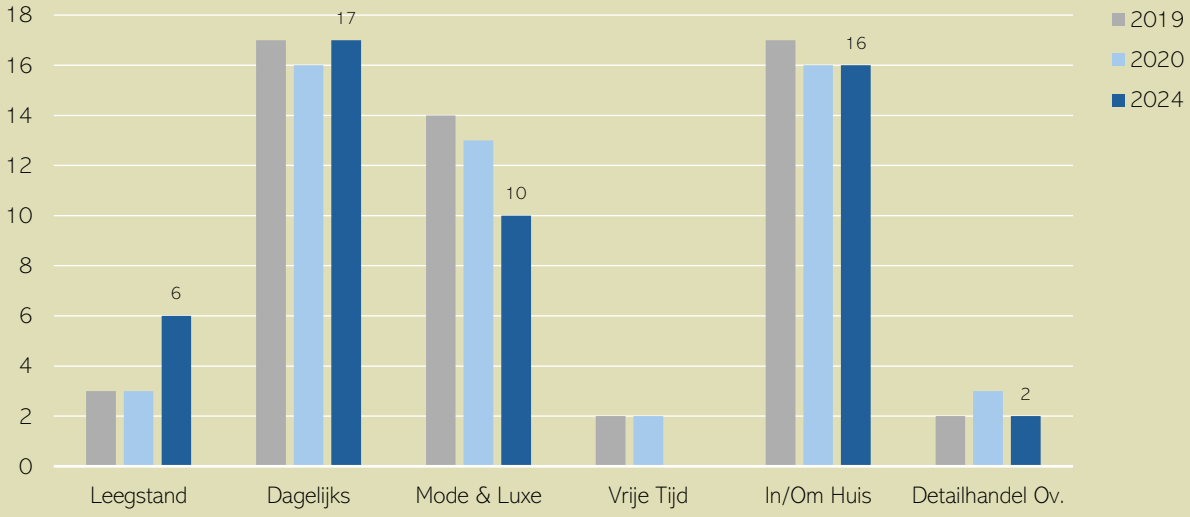
Aanbod

	2019	**2020**	**2024**
Aantal winkels	55	53	51
- centraal	39	37	37
- % centraal	71%	70%	73%
	2019	**2020**	**2024**
m^2 WVO winkels	15.367	15.248	14.893
- centraal	8.757	8.413	8.340
- % centraal	57%	55%	56%

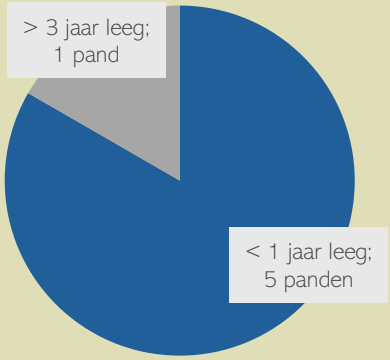
Branchering (m^2 WVO)



Branchering (aantal verkooppunten)



	2019	2020	2024
Leegstand (m^2 WVO)	722	636	890
- leegstandspercentage	3,2%	3,5%	8,9%
Leegstand (VKP)	3	3	6
- leegstandspercentage	2,9%	3,0%	9,4%



Supermarkten	3 full-service supermarkten: Albert Heijn, Jumbo, Poiesz 2 discount supermarkten: ALDI, Lidl
Andere trekkers	HEMA, Kruidvat, Etos, Blokker, Bruna

Online zichtbaarheid

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

Typering winkelgebied

Stiens telde op 1 januari 2024 7.830 inwoners. Ten opzichte van 5 jaar geleden is het aantal inwoners gegroeid met circa 250 inwoners. Het aandeel 65+'ers is wat hoger dan het Friese en Nederlandse gemiddelde. Het aandeel jongeren onder de 25 jaar ligt iets lager dan gemiddeld. Het inkomensniveau van de inwoners van Stiens ligt boven dat van het gemiddelde van de gemeente Leeuwarden.

Stiens ligt enige kilometers ten noorden van Leeuwarden en is van oudsher altijd een plaats met een bovenlokale verzorgingsfunctie geweest. Dit blijkt nog altijd uit het detailhandelsaanbod. Stiens is de grootste kern in het noordelijke/noordwestelijke deel van Friesland (boven de lijn van Harlingen naar Leeuwarden). De N357 verbindt Stiens met Leeuwarden.

In totaal is er 14.893 m^2 WVO aanwezig in de detailhandel (inclusief leegstand). Deze meters zijn verdeeld over 51 winkelpanden. Ten opzichte van 5 jaar geleden is een lichte daling waar te nemen in het aantal winkelmeters én het aantal winkels. De daling deed zich vooral voor in de recreatieve branches (Mode & Luxe en Vrije Tijd). Inmiddels is ook de Bruna gesloten. De daling in het centrum is iets minder sterk geweest; de compactheid is daardoor juist iets toegenomen. Momenteel staan 6 panden leeg, die samen een oppervlakte hebben van 890 m^2 WVO. De leegstand is nooit echt hoog geweest in Stiens, maar is de afgelopen jaren wel toegenomen naar een iets te hoog niveau.

De Langebuorren is de belangrijkste winkelstraat van Stiens, samen met de winkels rondom het parkeerterrein voor het voormalige gemeentehuis. In dit grote gebouw is de bibliotheek gevestigd.

Belangrijke trekkers midden in het centrum zijn vooral de HEMA, Blokker, Etos en Kruidvat. Daarnaast zijn ook diverse vers speciaalzaken en modewinkels aanwezig. De supermarkten van Stiens (5 in totaal) liggen aan de randen van de centrum, deels nog op loopafstand. De supermarkten Jumbo en ALDI liggen aan de noordzijde van het centrum met aan de achterzijde parkeerplaatsen. Jumbo heeft een ingang aan de Pieter Jellessingel; ook de Bruna was hier gevestigd. De Poiesz, Lidl en Albert Heijn liggen solitair, op iets grotere afstand van het centrum.

Bezoekers kunnen parkeren op het parkeerterrein voor het voormalige gemeentehuis of bij één van de supermarkten. Ook is het her en der mogelijk om in de winkelstraat (Langebuorren) te parkeren.

Online zichtbaarheid / social media

Bovenaan in Google staat de eigen website 'Stiens.frl'. Er is een bedrijvengids waar ondernemingen aantrekkelijk worden gepresenteerd. De winkels staan tussen de overige bedrijven. Verder komen in Google verschillende individuele winkels naar voren. Ten opzichte van enkele jaren geleden is de online zichtbaarheid verbeterd.

Wanneer 'wat te doen in Stiens' wordt ingevoerd, volgt (na verschillende suggesties van Google) 'Stiens.frl' als eerste vermelding, gevolgd door platforms als TripAdvisor en Dagjeweg.nl met activiteiten in Stiens. De eigen website heeft een enthousiaste 'Zien & Doen' pagina. De agenda is echter leeg.

De gezamenlijke Facebook-pagina bevat een leuke mix van acties van winkels, ondernemersnieuws en evenementen. Ook worden hier individuele ondernemers uitgelicht. De inhoud van de gezamenlijke Instagram-pagina loopt parellel aan de Facebook-pagina. De online zichtbaarheid is duidelijk verbeterd ten opzichte van enige jaren geleden.

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	○	●	○

- Ondanks een geringe afname van het aanbod is de variatie aan winkels en horeca nog goed aanwezig in het centrumgebied.
- De compactheid is – afgezien van de supermarkten – ook redelijk goed. Door de bocht in de weg zijn niet alle zichtlijnen optimaal, maar de meeste winkels zijn op korte afstand van elkaar gelegen. Alleen de supermarkten liggen buiten het zicht van de rest van het centrum.
- Belangrijk is dat het voormalige gemeentehuis weer een goede functie in het centrumgebied heeft gekregen.
- De toegang naar het parkeerterrein bij Jumbo en ALDI blijft aan de krappe kant, maar is kwalitatief verder voldoende. Op drukke momenten (vooral in de weekenden) is het aantal niet royaal. Het parkeren bij Lidl en Poiesz is kwalitatief en kwantitatief goed geregeld.
- De leegstaande panden zijn niet storend aanwezig in het winkelbeeld; ze zitten verspreid door het centrum. Met de 2 naast elkaar gelegen panden aan de Pieter Jellessingel (Bruna en Outlet) is dit iets anders, deze vallen wel op.
- De inrichting van de openbare ruimte is in het centrumgebied goed. Bij de kerk staan diverse bomen en oogt het geheel ook sfeervol. Het Sint Vitusplein ziet er rommelig uit; de geplande herontwikkeling kan het zeker aantrekkelijker maken.
- Daghoreca is op diverse plekken verspreid in het centrum aanwezig.
- Het aanbod aan fietsenstallingen is in het centrum/Ljipstrjitte redelijk goed, maar elders in het centrum en bij sommige supermarkten niet altijd optimaal.

SWOT-analyse

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

Sterktes	Zwaktes
Supermarktaanbod (5 in totaal)	Helft supermarkten heeft weinig relatie met centrum
Gevarieerd overig aanbod	Slechte (zicht) relatie Jumbo/ALDI met centrum
Herbestemming voormalige gemeentehuis	Toegang St. Vitusplein vanaf Lege Hearewei
Sfeervolle plaats	
Kansen	**Bedreigingen**
Online optimaliseren	Vergrijzing, waardoor draagvlak kan dalen
Her-invulling leegstaande panden	Groei online aankopen, met name modische segment
Herontwikkeling St. Vitusplein met betere doorgang en vergroening	

Het supermarktaanbod, samen met aanvullende vers speciaalzaken, is een sterk punt van Stiens. Jumbo en ALDI liggen op relatief korte afstand van de overige winkels. Door de structuur van de straten is een zichtrelatie niet aanwezig, maar de afstand is gering. De toegang tot het parkeerterrein is erg smal; een oplossing is niet eenvoudig, maar het is wel een bottleneck. De overige supermarkten hebben geen relatie met het centrum.
Op de route van Jumbo naar het centrum staat het pand van Bruna leeg; het is gewenst om het pand zo spoedig mogelijk opnieuw gevuld te krijgen. De kans dat hierin een winkel zich opnieuw gaat vestigen lijkt gering. De overige leegstaande panden vallen niet erg op in het straatbeeld, maar de leegstand (vooral frictieleegstand van korter dan 1 jaar) ligt wel op een relatief hoog niveau.

Een betere verbinding van Jumbo en het Sint Vitusplein langs de kerk naar het centrum maakt combinatiebezoek eenvoudiger. De aanbouw naast het pand met de makelaar maakt een zichtrelatie op dit moment lastig. Een herontwikkeling van het Sint Vitusplein biedt wellicht mogelijkheden voor een totaalaanpak, waarbij zowel de zichtblokkade kan worden opgeheven als de vergroening van het plein aangepakt kan worden.
Het voormalige gemeentehuis heeft met de bibliotheek en dorpshuis een functie gekregen, die weer volop meedraait in de activiteiten in het centrumgebied. Dit heeft de levendigheid vergroot.
De druk op de ondernemers in de modische sector zal de komende jaren eerder toe- dan afnemen als gevolg van de groei in het doen van online aankopen.

Sfeerimpressie













Advies

- Ongetwijfeld wordt gewerkt aan het zo spoedig mogelijk gevuld krijgen van de leegstaande panden. Dit dient dan ook prioriteit te krijgen, waarbij alle opties en functies (afhankelijk van de locatie) in principe bespreekbaar zouden moeten zijn.
- Zo mogelijk opheffen van de blokkade van het St. Vitusplein richting de kerk en het centrum. De verbinding wordt dan veel beter en sfeervoller.
- Vergroening van het St. Vitusplein
- Gezien het feit dat online shoppen niet meer weg te denken is in het aankoopproces zijn een compact centrum en goede samenwerking nodig. De persoonlijke service is in plaatsen als Stiens dan van groot belang en biedt een duidelijke meerwaarde.
- We adviseren om op de website meer in te gaan op bezienswaardigheden en evenementen in Stiens. Scheid daarbij de winkelbedrijven van de overige in Stiens gevestigde ondernemingen.