



BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING *Ruimtelijk economisch Advies
& Procesmanagement*

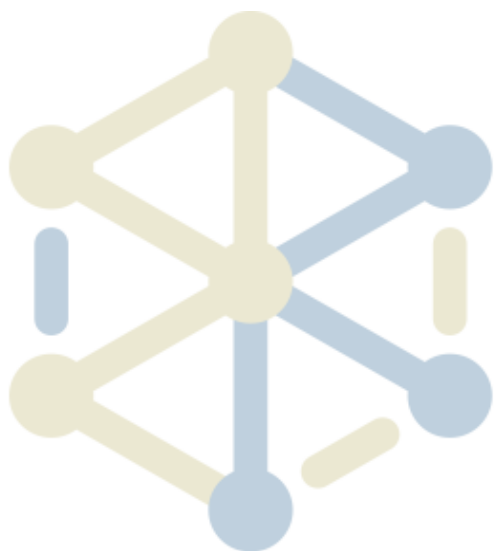
Dantumadiel

Detailhandelsvisie



Dantumadiel

Detailhandelsvisie



Opdrachtgever:
Projectnummer:
Datum:

Stichting Ondernemers Dantumadiel (SOD)
1121.514
31/01/2023

Adres

Telefoon

E-mail

Web

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
0594-528358
info@brdgadvies.nl
www.brdgadvies.nl



Inhoud

1	Inleiding	5
2	Ligging en demografie Dantumadiel	8
	2.1 Ligging	8
	2.2 Bevolkingsgegevens	9
	2.3 Demografische ontwikkelingen	10
3	Trends en ontwikkelingen	12
	3.1 Algemene trends	12
	3.2 Coronacrisis	14
	3.3 Ontwikkelingen Dantumadiel	15
4	Kwantitatieve analyse	17
	4.1 Totaal detailhandelsaanbod	17
	4.2 Damwâld	21
	4.3 De Westereen	22
	4.4 Feanwâlden	23
	4.5 Relevant onderzoek	24
	4.6 Distributieplanologische analyse	25
5	Kwalitatieve analyse	27
	5.1 Verzorgingsstructuur	27
	5.2 Structuur Dantumadiel	28
	5.3 Damwâld	29
	5.4 De Westereen	34
	5.5 Feanwâlden	40
	5.6 Overige dorpen	44
6	Detailhandelsvisie gemeente Dantumadiel	45
7	Actieplan	49

Bijlage 1 - Bevolkingsontwikkeling Dantumadiel

Bijlage 2 - Demografische ontwikkelingen

Bijlage 3 - Trends en ontwikkelingen

Bijlage 4 - Verklarende woordenlijst

Bijlage 5 - Distributieplanologische berekening



1 Inleiding

Landelijke dynamiek

In de sectoren detailhandel en horeca is sprake van een zeer forse dynamiek. Er gebeurt met andere woorden veel en veranderingen gaan snel. Aannames over de ontwikkeling van de retail, horeca en andere centrumfuncties zoals deze de afgelopen jaren werden gedaan, gelden niet meer automatisch.

Daar is de coronapandemie nog bovenop gekomen, die zorgde voor een ongekende impact op kernwinkelgebieden. De lockdown en de 'anderhalve meter-economie' hebben geleid tot een aantal zeer moeilijke jaren voor met name de bedrijven gericht op het recreatieve winkelen, zoals de mode. De online winkels hebben de afgelopen jaren een enorme groei doorgemaakt, doordat mensen feitelijk aangewezen waren op het online bestellen. Het coronajaar heeft de positie van webshops blijvend versterkt. De coronacrisis en haar nasleep versnelt niet alleen het al langer gaande saneringsproces in de detailhandel, maar momenteel dreigen ook in potentie kerngezonde bedrijven ten onder te gaan door het gebrek aan liquiditeit en oplopende (energie)kosten.

Ondertussen blijven de fysieke horeca en retail van wezenlijk belang voor aantrekkelijke en levensvatbare centra en een leefbare woonomgeving. Een toekomst met mogelijk minder fysieke winkels vraagt om kritisch naar de huidige centrumstructuur te kijken: hoe blijft een kernwinkelgebied aantrekkingskracht en sociale meerwaarde houden? Hoe verandert de functiemix en wat vragen nieuwe centrumfuncties van hun omgeving?

Lokaal perspectief

Tegen het licht van bovenstaande ontwikkeling is het van belang dat de gemeente Dantumadiel een helder perspectief heeft op de huidige status en toekomst van haar winkelstructuur. Met haar drie kerndorpen heeft Dantumadiel drie kleine tot middelgrote lokaal (en licht-regionaal) verzorgende winkelgebieden (vanaf hier kernwinkelgebieden genoemd) binnen haar gemeentegrenzen, met daarnaast diverse meer solitair gelegen winkels. Het voortbestaan van deze kernwinkelgebieden is geen automatisme; omliggende grotere kernen zoals Dokkum en Burgum ontwikkelen zich verder en de schaalvergroting zet door. De gemeente Dantumadiel zet zich er echter voor in om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid (voor zowel inwoners als bezoekers) van de dorpen op peil te houden. Winkelvoorzieningen zijn daarvan een cruciaal onderdeel: de aanwezigheid van met name dagelijkse winkels is een belangrijke overweging in het zoekgedrag van burgers die een woonplek zoeken. Goede vitale kernwinkelgebieden dragen daarom bij aan de toekomstige leefbaarheid van de dorpen.

Naast algemene landelijke ontwikkelingen hebben in Dantumadiel zelf ook de nodige veranderingen plaatsgevonden. De realisatie van de Centrale As is van grote invloed op de kernen in Dantumadiel. Bovendien lijkt, aangewakkerd door de coronapandemie, de woonsituatie aan het veranderen: de vraag naar woningen in de omgeving van Leeuwarden en in het noorden in het algemeen is toegenomen. Al deze ontwikkelingen hebben meer of minder invloed op de gevraagde functiemix in een centrum.

Er bestaat voor de gemeente Dantumadiel geen recente detailhandelsvisie terwijl er op dit moment wel veel veranderingen op het gebied van detailhandel plaatsvinden. Juist nu is daarom een actueel kader nodig om aantrekkelijke, levensvatbare en toekomstbestendige



kernwinkelgebieden te behouden en de actuele ontwikkelingen van een passend antwoord te voorzien.

Bovengenoemde probleemstelling wordt met de volgende punten en vragen omschreven:

- Hoe heeft de detailhandel zich de afgelopen jaren ontwikkeld en wat zijn de verwachtingen voor de komende 10 tot 15 jaren, de trends en ontwikkelingen die een rol spelen voor het kernwinkelgebied?
- De drie grotere dorpen in Dantumadiel (Damwâld, De Westereen en Feanwâlden) willen hun positie in de regio behouden en waar nodig versterken. De demografische ontwikkelingen spelen hierin een belangrijke rol. U vraagt zich af hoe u de demografische ontwikkelingen moet zien tegen het licht van (bijvoorbeeld) de toenemende vraag naar woningen van mensen uit de Randstad;
- Leegstand van commercieel vastgoed in het kernwinkelgebied, waarbij vanuit de markt de vraag wordt gesteld of een functieverandering van winkels/kantoren naar wonen mogelijk is;

Doelstelling

Het opstellen van een actuele detailhandelsvisie voor de gemeente Dantumadiel heeft meerdere doelen:

1. Het verkrijgen van inzicht in de actuele situatie van de detailhandel in de drie grootste kernen (Damwâld, De Westereen en Feanwâlden) van Dantumadiel. Zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve positie van de drie dorpen in de gemeente wordt in beeld gebracht. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de trends en ontwikkelingen in de detailhandel en overige centrumfuncties;
2. Het formuleren van helder beleid over de positie en ontwikkeling van het detailhandelsaanbod in de toekomstige voorzieningenstructuur van de gemeente;
3. Het toetsen van het huidige beleidskader aan de huidige behoeften; te denken valt aan de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie van de gemeente, maar ook aan de Europese Dienstenrichtlijn;
4. Het geven van duidelijkheid over de wijze waarop de kernwinkelgebieden zich verder moeten ontwikkelen tot toekomstbestendige centra.

Vraagstelling

Op basis van de doelstelling zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld:

1. Wat is kwalitatief en kwantitatief de huidige stand van zaken van de detailhandel in de gemeente Dantumadiel?
2. Hoe ziet de huidige detailhandelsstructuur van Dantumadiel eruit en wat is het verzorgingsgebied van de verschillende dorpen, rekening houdend met de regio?
3. Hoe functioneren de verschillende dorpen in de gemeente afzonderlijk en ten opzichte van elkaar? Wat is het effect van de Centrale As?
4. Welke recente trends en ontwikkelingen, inclusief e-commerce en corona, zijn van invloed op de detailhandel in Dantumadiel, en op welke wijze kan hier mee worden omgegaan?
5. Hoe ziet de SWOT-analyse van de detailhandel in de drie grootste dorpen van Dantumadiel eruit en wat is het bijbehorende perspectief?



6. Wat is op hoofdlijnen de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur van de drie dorpen in de gemeente Dantumadiel? Wat is hierbij de gewenste en haalbare positie (schaal en functie) van deze dorpen?
7. Welke actiepunten kunnen geformuleerd worden om de detailhandelsvisie te realiseren, rekening houdend met het planologische beleidskader?

Leeswijzer

Om deze vragen te kunnen beantwoorden worden in hoofdstuk 2 de bevolkingsgegevens en de demografische ontwikkelingen binnen gemeente Dantumadiel in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen met betrekking tot de detailhandel weergegeven. Ook wordt in dit hoofdstuk een aantal actuele ontwikkelingen binnen de gemeente behandeld en wordt kort ingegaan op de (te verwachten) effecten van de coronacrisis. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 en 5 de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de huidige detailhandel per dorp weergegeven, inclusief een distributieplanologische analyse en een SWOT-analyse per winkelgebied. Op basis van het voorgaande wordt in hoofdstuk 6 in de nieuwe detailhandelsvisie de toekomstige positie van de kernen geschetst en worden vanuit deze toekomstige positie de mogelijkheden voor versterking en profilering van de kernwinkelgebieden aangegeven. Tenslotte volgt in hoofdstuk 7 het actieplan ter realisatie van de visie.



2 Ligging en demografie Dantumadiel

2.1 Ligging

De gemeente Dantumadiel ligt in het noorden/noordoosten van de provincie Friesland. Binnen de provincie is Leeuwarden het grootst qua inwonertal, gevolgd door Drachten, Sneek en Heerenveen. Zoals te zien is in figuur 2.1 liggen Leeuwarden en Drachten het dichtst bij gemeente Dantumadiel, op zo'n 15 à 30 kilometer vanaf één van de drie grootste kernen in de gemeente. Het gaat om de volgende dorpen:

- Damwâld (Damwoude)
- De Westereen (Zwaagwesteinde)
- Feanwâlden (Veenwouden)

Op sub-regionaal niveau liggen Damwâld, De Westereen en Feanwâlden tussen enkele grotere kernen die relevant zijn qua toevloeiing en afvloeiing van bezoekersstromen (zie figuur 2.1 voor de ligging van de dorpen). Het gaat hierbij voornamelijk om het noordelijk gelegen Dokkum en het zuidelijk gelegen Burgum. Kollum en Buitenpost, beide gelegen ten oosten van de gemeente Dantumadiel, zullen van minder grote invloed zijn op de toevloeiing en afvloeiing van bezoekers.

Figuur 2.1: Ligging gemeente Dantumadiel



Bron: BRDG Advies

2.2 Bevolkingsgegevens

Inwonertal

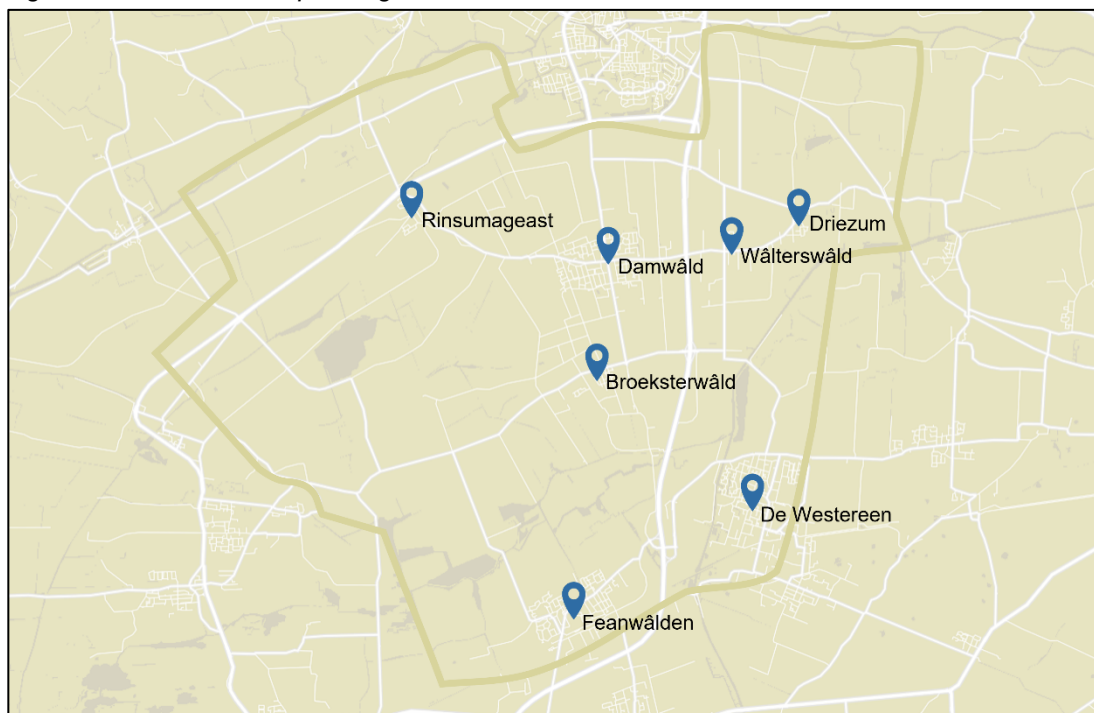
Dantumadiel telde op 1 januari 2022 18.957 inwoners¹. De afgelopen tien jaar was het inwonertal in de gemeente vrij constant, namelijk net boven of net onder de 19.000. De drie grootste dorpen in Dantumadiel zijn Damwâld (5.600 inwoners), De Westereen (5.065 inwoners) en Feanwâlden (3.605 inwoners)². De overige dorpen tellen maximaal 1.200 inwoners. In tabel 2.1 wordt een overzicht van het inwonertal per dorp weergegeven en in figuur 2.2 wordt de ligging van de dorpen geschetst. **Bijlage 1** gaat kort in op de bevolkingsontwikkeling in Dantumadiel.

Tabel 2.1: Aantal inwoners per dorp in Dantumadiel

Dorp	Aantal inwoners 1-1-2022
Broeksterwâld	1.180
Damwâld	5.600
De Falom	250
De Westereen	5.065
Driezum	950
Feanwâlden	3.605
Readtsjerk	180
Rinsumageast	1.125
Sibrandahûs	40
Wâlterswâld	975

Bron: CBS Statline, 2022

Figuur 2.2: Overzicht dorpen in gemeente Dantumadiel



Bron: BRDG Advies

¹ Regionale kerncijfers Nederland (CBS Statline, 2022)

² Kerncijfers wijken en buurten 2021 (CBS Statline, 2022)

Inkomensniveau

Het inkomensniveau van de provincie Friesland ligt circa 8% lager dan het landelijk gemiddelde. Ook in gemeente Dantumadiel ligt het inkomensniveau lager dan het landelijk gemiddelde; met een gemiddeld besteedbaar inkomen van €43.400 in 2020 ligt het zo'n 7% lager dan het Nederlands gemiddelde van €46.800³.

Woningbouw

Begin 2021 is de Woonvisie 2020-2025 Gemeente Dantumadiel⁴ vastgesteld door de raad. Deze visie voor de komende jaren is derhalve relatief recent. De prognose van het CBS is dat de komende jaren het aantal inwoners in Dantumadiel zal dalen en dat het aantal huishoudens tot 2035 zal stijgen en daarna pas zal dalen. De gezinsverdunding van de eerst komende jaren zal de behoefte aan woningen laten stijgen in deze periode.

In de huidige woningmarkt is grote vraag naar bestaande en ook nieuwe woningen. Vooral in de grotere voorzieningskernen bestaat een grote woningvraag, maar ook in kleinere kernen is er vraag naar woningen. De gemeente wil dat in alle woonkernen altijd ruimte is voor nieuwbouw: op maat, passend bij de schaal en behoefte in het dorp (de nieuwbouw dient hierbij complementair te zijn aan wat er al is). Daar waar geen kansen binnen de bestaande bouw aanwezig zijn, zal ruimte worden geboden voor nieuwbouw voor starters, jonge 1- en 2-persoonshuishoudens en gezinnen met kinderen. Omdat het aantal oudere huishoudens de komende jaren sterk toeneemt, betekent dit dat nieuwbouwwoningen zo veel mogelijk levensloopgeschikt gebouwd worden, of eenvoudig aanpasbaar zijn.

2.3 Demografische ontwikkelingen

Vergrijzing en ontgroening

Nederland vergrijst nog steeds, wat betekent dat het aandeel ouderen in de bevolking stijgt. Momenteel is de 'grijze druk' in Nederland 33,7%⁵ en zal de komende jaren verder toenemen. In vergelijking met de landelijke situatie is de grijze druk in de gemeente Dantumadiel met 42,1% hoog⁶. Naast vergrijzing is er in veel delen van het land ook sprake van ontgroening, wat betekent dat het aandeel kinderen/jongeren in de bevolking daalt. Momenteel is de 'groene druk' in Nederland 36,4%⁵. In de gemeente Dantumadiel is het aandeel kinderen/jongeren met 41,3% ook groter dan het landelijk gemiddelde⁶. Zowel de vergrijzing als ontgroening zijn in de gemeente Dantumadiel de afgelopen tien jaar iets sneller gegaan dan het Nederlands gemiddelde. Zie **bijlage 2** voor een nadere toelichting op de demografische ontwikkelingen in Dantumadiel en Nederland.

³ Inkomen van huishoudens; huishoudenskenmerken, regio (CBS Statline, 2021)

⁴ Woonvisie 2020-2025 (Gemeente Dantumadiel, 2021)

⁵ Bevolking; kerncijfers (CBS Statline, 2021)

⁶ Regionale kerncijfers Nederland (CBS Statline, 2021)



Krimp

Nederland heeft zowel krimpregio's waar de bevolking afneemt (zoals delen van Friesland, Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg) als groeiregio's waar de bevolking juist toeneemt (zoals de Randstad, Utrecht en Flevoland). De gemeente Dantumadiel ligt in het noorden van Friesland en is de afgelopen tien jaar zeer licht gekrompen qua inwonertal (een afname van circa 300 inwoners in tien jaar tijd). De daling van het inwonertal lijkt te stagneren en is niet dermate hoog dat er directe negatieve gevolgen merkbaar zijn. Op termijn wordt echter een grotere krimp verwacht in het gebied. Negatieve effecten van een sterke bevolkingsafname zijn onder andere een afname van de bestedingen en een verminderd draagvlak voor voorzieningen.

Toerisme en recreatie

Eind 2019 is voor de regio Noordoost-Fryslân een gezamenlijke visie op toerisme en recreatie ontwikkeld⁷. Binnen de regio vallen vier gemeenten: Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel. Toerisme en recreatie spelen in Friesland een grote rol en het is een kansrijke sector die constant in ontwikkeling is. Met name het inkomend toerisme neemt naar verwachting de komende jaren toe, maar ook het binnenlands toerisme groeit jaarlijks (zeker ten tijde van de coronacrisis).

De regio Noordoost-Fryslân wil dat toerisme en recreatie groeien zonder daarmee de leefomgeving en unieke kenmerken van het gebied te verstoren. Grootschalige ontwikkelingen zijn alleen gewenst onder bepaalde voorwaarden en de komst van meer toeristen en recreanten moet bijdragen aan het stimuleren van de lokale economie en het in standhouden en door ontwikkelen van voorzieningen. Voor 2030 is er een aantal doelstellingen:

- 50% meer overnachtingen in de regio (van 600.000 naar 900.000);
- 50% meer binnen- en buitenlandse vakantiegasten in de regio (van 175.000 naar 260.000);
- Toename werkgelegenheid met circa 700 extra banen⁸.

⁷ Land waar je landt; eropuit in de regio Noordoost-Fryslân: Een gezamenlijke visie op Toerisme en Recreatie in Noordoost-Fryslân 2020-2030 (Gemeenten Noordoost-Fryslân & Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd, oktober 2019)

⁸ NB. Omdat er geen goede bronnen beschikbaar zijn over het aantal gasten, overnachtingen en bestedingen van toeristen en recreanten in de regio, zijn de genoemde doelstellingen op basis van een indicatieve doorrekening.



3 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk bespreken we kort een aantal algemene trends die direct of indirect te maken hebben met de Nederlandse winkelgebieden en winkelstructuur. Daarna staan we stil bij de effecten van de coronacrisis en de impact die de crisis heeft op onze winkelgebieden. Vervolgens gaan we in op een aantal actuele ontwikkelingen in Dantumadiel.

3.1 Algemene trends

Op landelijk niveau spelen trends die ook op regionaal of lokaal niveau zichtbaar zijn. De belangrijkste trends die te maken hebben met ons winkellandschap geven we hier kort weer; **bijlage 3** gaat dieper in op deze trends.

Online winkelen

Het gebruik van internet voor het doen van aankopen is de afgelopen jaren sterk blijven stijgen. De coronapandemie heeft deze ontwikkeling nog eens een extra impuls gegeven. Het aantal webwinkels in Nederland is in tien jaar tijd meer dan verdrievoudigd en de online bestedingen groeien elk jaar.

Afnemende behoefte aan fysieke winkelmeters

De vraag naar vierkante meters winkelruimte neemt af. Online winkelen, demografische ontwikkelingen en veranderende consumentenbestedingen zijn hierin belangrijke factoren. De mate van afname/toename in het aantal winkelmeters verschilt echter tussen winkelgebieden. Zo ervaren gebieden met relatief veel niet-dagelijks aanbod een sterkere concurrentie van het internet dan gebieden met voornamelijk dagelijks aanbod. Ook in krimpgebieden neemt de vraag naar winkelmeters sneller af dan in gebieden waar de bevolking groeit.

Schaalvergroting en -verkleining en de 'trek weg uit het midden'

In diverse sectoren neemt de behoefte aan grotere oppervlaktes toe. Met name supermarkten, maar ook grootschalige aanbieders in bijvoorbeeld sport, spel en elektronica kiezen voor ruim opgezette winkels met een breed en diep aanbod. Daarbij is wel sprake van een duidelijke tweedeling: naast grootschalige winkels zijn er ook veel zelfstandige ondernemers en ketens die voor een wat kleiner winkeloppervlak kiezen, waar sfeer en beleving centraal staan, idealiter aangevuld met een aanbod online. De middelgrote winkel (oppervlaktes 250-500 m²) verdwijnt steeds meer uit het straatbeeld.

Branchevervaging en blurring

Sterk samenhangend met de schaalvergroting is de trend van de branchevervaging. Winkels verbreden hun assortiment om de consument meer te kunnen bieden. Bouwmarkten verkopen ook planten en supermarkten ook mediaproducten. 'Blurring' ontstaat wanneer diverse sectoren zich met elkaar mengen, zoals horeca, cultuur en retail. Hierbij valt te denken aan de winkel of dienstverlener waar ook koffie geschonken wordt, als service of tegen betaling.



Consumentengedrag

Het consumentengedrag is sterk veranderd door veranderingen in de wensen van de consument. Beleving, service en gemak zijn in toenemende mate van belang in winkelgebieden. Ook klimaatbewustheid, duurzaamheid en social impact zijn tegenwoordig van grote invloed bij keuzegedrag van consumenten. Ontwikkelingen zoals de e-bike hebben daarnaast gezorgd voor een grotere mobiliteit van de consument. Daarbovenop heeft de coronapandemie als gevolg gehad dat consumenten meer online aankopen zijn gaan doen en het gemak van thuislevering zijn gaan ervaren.

Identiteit, authenticiteit, beleving

Een stad, wijk of regio kan door een groot onderscheidend vermogen in de markt worden geplaatst. Door een sterke eigen identiteit kan de plaats consumenten naar zich toetrekken en aan zich binden.

Wijzigend trekkerbeeld

Voorheen waren vooral de Nederlandse warenhuizen (V&D, Bijenkorf, HEMA) belangrijke ankerpunten in de verzorgingsstructuur van winkelgebieden. Nu V&D verdwenen is en de Bijenkorf enkel nog in de grootste steden is gevestigd, bepalen andere winkelketens de looproutes in winkelgebieden. Zeker voor kleinere kernen zijn supermarkten, aangevuld met kleiner dagelijks aanbod en kleinere warenhuizen zoals HEMA, Action en Blokker, belangrijke trekkers. De positionering en juiste locatie van belangrijke formules zijn van wezenlijk belang voor winkelgebieden.

Sanering supermarkten

In de afgelopen twee decennia zijn diverse supermarktformules en kleinere supermarkten verdwenen. Een verdere reorganisatie van de branche is niet ondenkbaar en heeft gevolgen voor de supermarktstructuur in bestaande winkelgebieden.

Opkomst flitsbezorging

Naast de sanering van supermarkten en daarmee het verdwijnen van diverse supermarktformules, is er sinds enkele jaren een nieuwe vorm van boodschappen doen in opkomst, namelijk flitsbezorging. Nieuwe online supermarkten bieden een snelle boodschappenservice waarbij de bestelling vaak al binnen 10 minuten wordt bezorgd. Enerzijds wordt het gemak voor consumenten vergroot en anderzijds hebben de bestaande fysieke supermarkten te maken met een nieuwe vorm van concurrentie. De flitsbezorgers profiteerden van de lockdowns tijdens de coronapandemie, waardoor ze snel konden groeien. Ook in dit speelveld zijn echter zichtbare veranderingen gaande.

Opvolgingsproblematiek

De vergrijzing onder mkb'ers neemt toe en de komende jaren bereiken veel ondernemers de pensioengerechtigde leeftijd. De opvolging van het bedrijf is echter vaak een probleem. Door lage vaste lasten kunnen huidige ondernemers het nog lang volhouden, maar voor nieuwe starters is het vaak niet rendabel te maken. In grotere kernen komt wellicht een filiaalbedrijf in het pand, maar in kleinere kernen met een beperkt draagvlak ontstaat vaker leegstand.



Financiering en huurniveau

Bij gewenste investeringen in een onderneming lopen ondernemers vaak aan tegen een financieringsprobleem. Banken blijken veelal niet, of alleen tegen zeer forse tarieven, bereid tot financiering. Daarnaast wordt op veel plaatsen het huurprijsniveau niet aangepast aan de huidige werkelijkheid, waardoor de huur van een pand op verschillende plekken erg hoog is.

Ontwikkeling leegstand

Onder andere de economische crisis en het online winkelen hebben gezorgd voor een toename van de leegstand, vooral aan de randen van het land en in middelgrote steden. De afgelopen jaren liep de leegstand iets terug, maar als gevolg van de coronacrisis zal deze waarschijnlijk weer gaan toenemen.

3.2 Coronacrisis

Coronacrisis algemeen

De coronacrisis, die zich vanaf medio maart 2020 ontwikkelde, leidde een periode in met ongekennde impact op de maatschappij. Er is bijna geen sector te bedenken die niet op een of andere manier de effecten van de coronacrisis voelt. Zo ook de retailsector. De diverse (intelligente) lockdowns in 2020 en 2021 hebben grote impact gehad. Het consumentenvertrouwen daalde, de bezoekersaantallen namen af, het recreatief winkelen lag zwaar onder druk en winkels leden flinke omzetverliezen.

Voornamelijk winkels in de dagelijkse sector, zoals supermarkten, vers-speciaalzaken en drogisterijen, en winkels in 'doe-het-zelf', 'woninginrichting' en 'tuin' bleven relatief goed functioneren tijdens de coronacrisis. Onder andere horecaondernemingen en winkels die grotendeels afhankelijk zijn van het recreatieve winkelen (zoals modezaken) zijn echter zwaar getroffen.

Post corona

De lange termijn effecten van de coronacrisis zijn nog onzeker, maar een aantal ontwikkelingen is nu al zichtbaar. De online markt heeft een nog sterkere positie gekregen ten opzichte van de fysieke winkels. Webshops en online diensten trokken de afgelopen twee jaar meer (nieuwe) bezoekers en door groeiende omzetten heeft de online markt de kans gehad om te investeren in zijn marktpositie, aanbod, marketing en logistiek. Fysieke winkelgebieden moeten nog sterker concurreren met de online sector dan voorheen.

Binnen de horecasector is het personeelstekort (dat er ook vóór de coronacrisis al was) een groot probleem. Horecapersoneel moest noodgedwongen op zoek naar ander werk tijdens de lockdown-periodes waarin de horeca gesloten was, maar keert niet zo makkelijk terug.

Het aantal faillissementen van bedrijven en instellingen lag in 2020 en 2021 op een historisch laag niveau^{9,10}. Dat er in de coronatijd minder bedrijven failliet werden verklaard, is zeker niet los te zien van de steunmaatregelen van de overheid. Per 1 april vorig jaar is echter het coronasteunpakket gestopt, waardoor ondernemers geen gebruik meer kunnen

⁹ Minder faillissementen in 2020 (CBS, januari 2021)

¹⁰ Historisch laag aantal faillissementen in 2021 (CBS, januari 2022)



maken van onder andere de NOW, TVL en het generieke uitstel van belastingbetalingen. Nu de steunmaatregelen zijn weggefallen, de volledige huren in veel gevallen weer betaald moeten worden en de uitgestelde aanslagen van de belasting komen, zal blijken hoe groot de weerbaarheid van de bedrijven is en of het aantal faillissementen beperkt blijft.

3.3 Ontwikkelingen Dantumadiel

Aanleg Centrale As (Sintrale As)

Sinds 2016 is de dubbelbaans autoweg Sintrale As in gebruik. De weg loopt tussen Dokkum en Nijega en is circa 22 kilometer lang. Voorheen moesten automobilisten door de dorpskernen in noordoost Friesland rijden, zo ook door Damwâld, De Westereen en Feanwâlden. De aanleg van de Sintrale As heeft ervoor gezorgd dat er minder doorgaand verkeer door de dorpen komt en dat de regio beter bereikbaar is voor automobilisten.

In de gemeente Dantumadiel zijn de effecten van de aanleg van de Sintrale As duidelijk merkbaar. Deze effecten zijn volgens veel retailondernemers (maar niet alle) met name positief. Een enkele ondernemer ondervindt een negatief effect van de aanleg. Naast de betere bereikbaarheid vanuit Drachten en Leeuwarden is de verkeersveiligheid en daarmee de leefbaarheid aanzienlijk toegenomen⁴. Het project 'Kansen in Kernen' (zie hieronder) heeft in diverse plaatsen al geleid tot mooiere en veiliger dorpen.

Kansen in Kernen

Met het 'Kansen in Kernen' project willen de provincie Friesland en de gemeenten Dantumadiel en Tytsjerksteradiel de leefbaarheid en verkeersveiligheid in zes dorpen verbeteren. Nu de Sintrale As in gebruik is genomen komt er namelijk veel minder doorgaand verkeer door de dorpen van deze gemeenten.

Damwâld: In 2017 werd gestart met de herinrichting van de Haadwei in Damwâld. De belangrijkste uitgangspunten voor de herinrichting waren het creëren van een dorpsweg met een minder doorgaand karakter (maar nog wel een belangrijke functie voor de inwoners als hoofdtoegang naar de verschillende woonbuurten), het functioneel toepasbaar zijn en blijven, de rijsnelheid er uit halen door een afwisselend(e) wegbeeld en inrichting, het hanteren van het 'shared space' principe, het beperken van de geluidshinder door geluid reducerende klinkers te gebruiken en het inpassen van duidelijke oversteekplaatsen bij de kruisingen.

Feanwâlden: In 2020 werd gestart met de herinrichting van de Suderwei en het Transferium in Feanwâlden. Doordat er sinds de aanleg van de Sintrale As minder verkeer door het dorp komt, ontstond er een kans om de doorgaande weg anders in te richten en deze socialer, groener en stiller te maken. Ook het stationsgebied is groots aangepakt. Er stopt inmiddels twee keer per uur een extra sneltrein van Groningen-Leeuwarden in Feanwâlden. Daarom zijn er extra parkeervoorzieningen voor zowel auto als fiets toegevoegd (het transferium). Het stationsgebied staat nu meer in verbinding met het dorp; in plaats van de oude provinciale weg ligt er nu een park met een waterrijke zone.



Supermarktontwikkelingen

Coop naar PLUS in De Westereen: Door de fusie van de twee supermarktketens is de Coop omgebouwd naar een PLUS. Sinds 11 mei 2022 is de nieuwe PLUS geopend voor het publiek.

Vestiging Jumbo in De Westereen: Voor de vestiging van een Jumbo supermarkt heeft een vastgoedontwikkelaar een plan ingediend op het perceel hoek Noarder Stasjonsstrjitte / Oastersingel. Binnen het vigerende bestemmingsplan zou de vestiging van een supermarkt op deze locatie mogelijk moeten zijn. Het maximale bouwvlak is echter te klein en de huidige parkeervoorziening is onvoldoende voor een Jumbo supermarkt. De ontwikkelaar is daarom recentelijk met een plan voor een andere invulling dan met een supermarkt gekomen. De gemeente beraadt zich over dat plan.

Vernieuwing Poiesz in De Westereen: Er zijn plannen om de huidige supermarkt te slopen en achter de huidige locatie een nieuwe supermarkt te bouwen. Op de plaats van de huidige supermarkt komt het parkeerterrein met een capaciteit voor 72 auto's.

Verplaatsing Lidl in Damwâld: Lidl wil haar winkel verplaatsen vanuit het winkelcentrum naar een locatie ernaast op de plek van de bestaande autozaak. De autozaak gaat er mee stoppen. Volgens de huidige plannen krijgt de Lidl daarmee een winkelvloeroppervlakte (WVO) van 1434 m². Lidl Vastgoed is met de beide VvE's en de ondernemers van het winkelcentrum in gesprek over haar plannen.

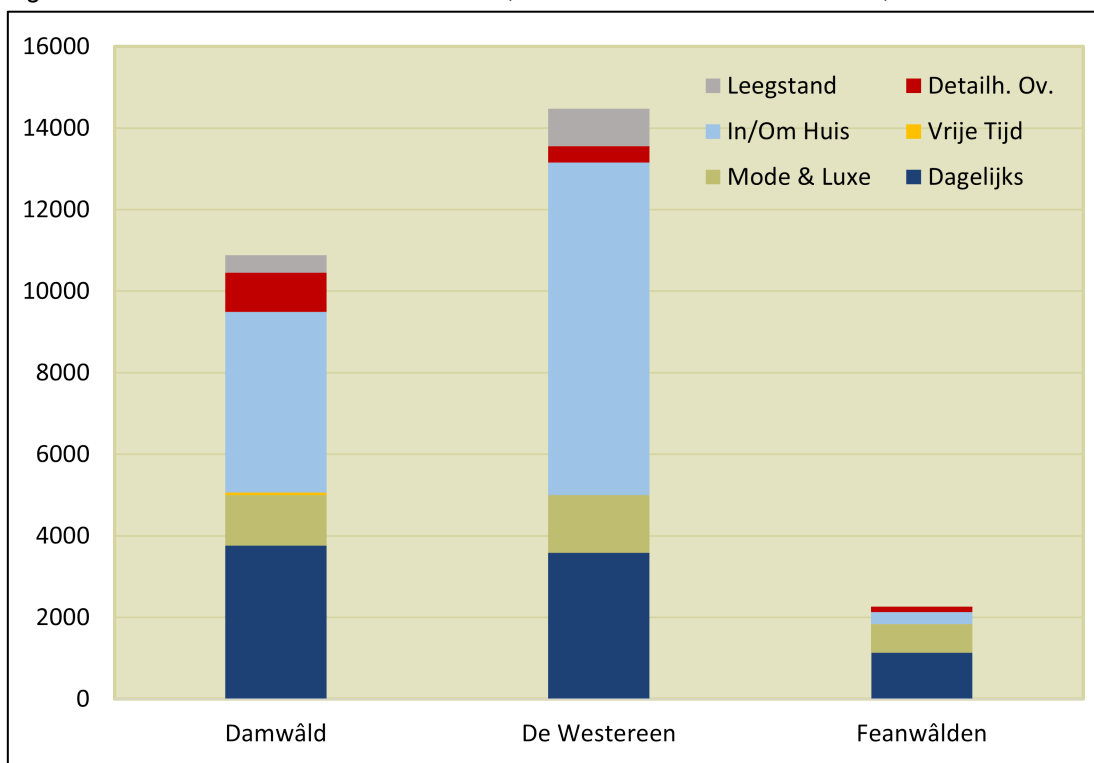


4 Kwantitatieve analyse

4.1 Totaal detailhandelsaanbod

Het totale aanbod aan detailhandel in de gemeente Dantumadiel ligt op 28.680 m² winkelvloeroppervlak (WVO), inclusief leegstand. Deze meters zijn verspreid over in totaal 97 verkooppunten (VKP). De Westereen heeft procentueel het meeste aanbod op basis van het aantal meters, namelijk 50% van het totaal. Damwâld en Feanwâlden volgen met respectievelijk 38% en 8% van het totaal. De drie grootste kernen zijn dus goed voor 96% van het totale detailhandelsaanbod in de gemeente. Figuur 4.1 geeft voor Damwâld, De Westereen en Feanwâlden het detailhandelsaanbod weer per groep¹¹. In Broeksterwâld, De Falom en Rinsumageast is slechts een zeer beperkt detailhandelsaanbod aanwezig, met respectievelijk 565, 395 en 100 m² WVO, enkel in de groep 'In/Om Huis'. Driezum, Readtsjerk, Sibrandahûs en Wâlterswâld hebben geen aanbod dat valt binnen de detailhandel.

Figuur 4.1: Detailhandelsaanbod Damwâld, De Westereen en Feanwâlden, in m² WVO



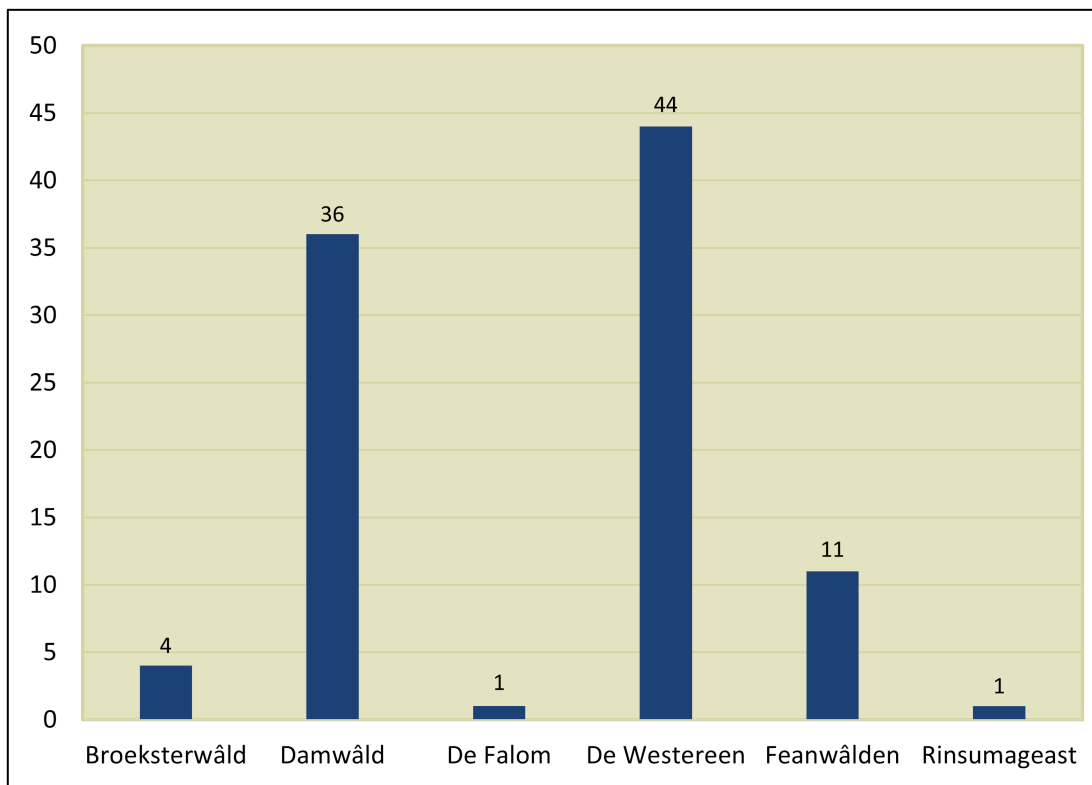
Bron: Locatus juni 2022, bewerking door BRDG Advies

Damwâld en De Westereen hebben nagenoeg dezelfde hoeveelheid meters in de groepen 'Dagelijks' en 'Mode & Luxe'. Het feit dat De Westereen een groter totaalaanbod heeft, komt doordat de kern aanzienlijk meer meters heeft in de groep 'In/Om Huis', namelijk 8.148 tegenover 4.428 m² WVO. Feanwâlden heeft ten opzichte van de andere twee kernen relatief weinig aanbod. Precies de helft van het detailhandelsaanbod in Feanwâlden bestaat uit winkels in de dagelijkse sector.

¹¹ Zie bijlage 4 voor de verklarende woordenlijst.

Wanneer we kijken naar het aantal verkooppunten binnen de detailhandel zien we hetzelfde beeld. De Westereen heeft met 44 verkooppunten het grootste aanbod, gevolgd door Damwâld met 36 verkooppunten. Feanwâlden heeft een totaal van 11 verkooppunten en Broeksterwâld, De Falom en Rinsumageast hebben respectievelijk 4, 1 en 1 verkooppunt(en).

Figuur 4.2: Detailhandelsaanbod Dantumadiel, in aantal VKP



Bron: Locatus juni 2022, bewerking door BRDG Advies

Supermarkten

In gemeente Dantumadiel zijn 7 supermarkten aanwezig van 6 verschillende formules. In Damwâld zijn een Albert Heijn, Lidl en SPAR gevestigd, in De Westereen een Aldi, PLUS (tot april 2022 een Coop) en Poiesz en in Feanwâlden een PLUS. Tabel 4.1 geeft per supermarkt de oppervlakte weer (inclusief slijterij). Alleen Albert Heijn, PLUS en Lidl hebben een oppervlakte van meer dan 1.000 m².

Tabel 4.1: Oppervlakte per supermarkt

Supermarktformule	Gevestigd in..	Winkelvloeroppervlak in m ²
Albert Heijn	Damwâld	1.231
Aldi	De Westereen	900
PLUS	De Westereen	1.133
Lidl	Damwâld	1.049
PLUS	Feanwâlden	851
Poiesz	De Westereen	661
SPAR	Damwâld	625

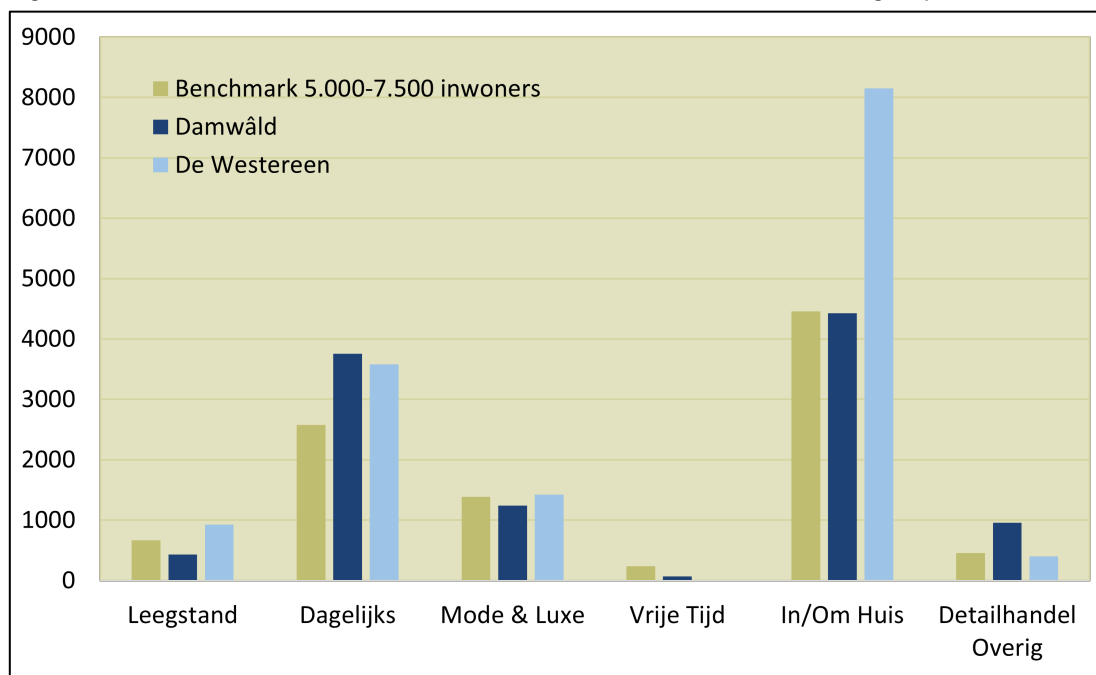
Bron: Locatus juni 2022, bewerking door BRDG Advies

Benchmark

Het detailhandelsaanbod in Damwâld en De Westereen (de twee grootste kernen van de gemeente) kunnen we vergelijken met dat in andere kernen met een min of meer vergelijkbaar inwonertal. Met respectievelijk circa 5.600 en 5.100 inwoners vallen de twee kernen in de benchmarkgroep van 5.000 tot 7.500 inwoners. De benchmarkgroep bestaat uit in totaal 145 kernen in Nederland.

Zoals in figuur 4.3 te zien is, is het dagelijkse aanbod in Damwâld en De Westereen aanzienlijk groter dan in de benchmarkgroep. Beide kernen hebben ruim 3.500 m² WVO in de dagelijkse sector, terwijl het gemiddelde op iets meer dan 2.500 m² WVO ligt. Hoewel Damwâld nagenoeg op één lijn ligt met de benchmarkgroep, heeft De Westereen een zeer grote hoeveelheid meters meer in de groep 'In/Om Huis'. Het gaat om bijna dubbel zoveel meters. De andere groepen tonen minder grote verschillen tussen de twee kernen en de benchmark. Zo ligt de leegstand in Damwâld wat lager en in De Westereen wat hoger, en is de hoeveelheid meters in 'Mode & Luxe' ongeveer gelijk in de twee kernen en de benchmarkgroep.

Figuur 4.3: Detailhandelsaanbod Damwâld, De Westereen en benchmarkgroep, in m² WVO



Bron: Locatus juni 2022, bewerking door BRDG Advies

Leegstand

In totaal staan in de gemeente Dantumadiel 11 panden leeg; 2 in Damwâld en 9 in De Westereen. De leegstaande panden zijn goed voor 1.352 m². Tabel 4.2 geeft voor zowel Damwâld, De Westereen, de benchmarkgroep van plaatsen met 5.000-7.500 inwoners en geheel Nederland de leegstandspercentages op basis van het aantal meters en het aantal verkooppunten. Het landelijk gemiddelde ligt op basis van het aantal meters WVO iets boven de 7%. Zowel Damwâld als De Westereen zitten hier onder met respectievelijk 3,1% en 5,2%. Wat opvalt is dat de twee leegstandspercentages in De Westereen veel van elkaar verschillen; op basis van het aantal meters WVO lijkt de leegstand kleiner te zijn dan op basis van het aantal VKP. Dit duidt erop dat in De Westereen meerdere relatief kleine panden leegstaan.

Tabel 4.2: Leegstandspercentages

	O.b.v. m ² WVO	O.b.v. aantal VKP
Damwâld	3,1%	2,9%
De Westereen	5,2%	12,5%
Benchmarkgroep	4,9%	5,4%
Nederland	7,1%	7,2%

Bron: Locatus juni 2022, bewerking door BRDG Advies

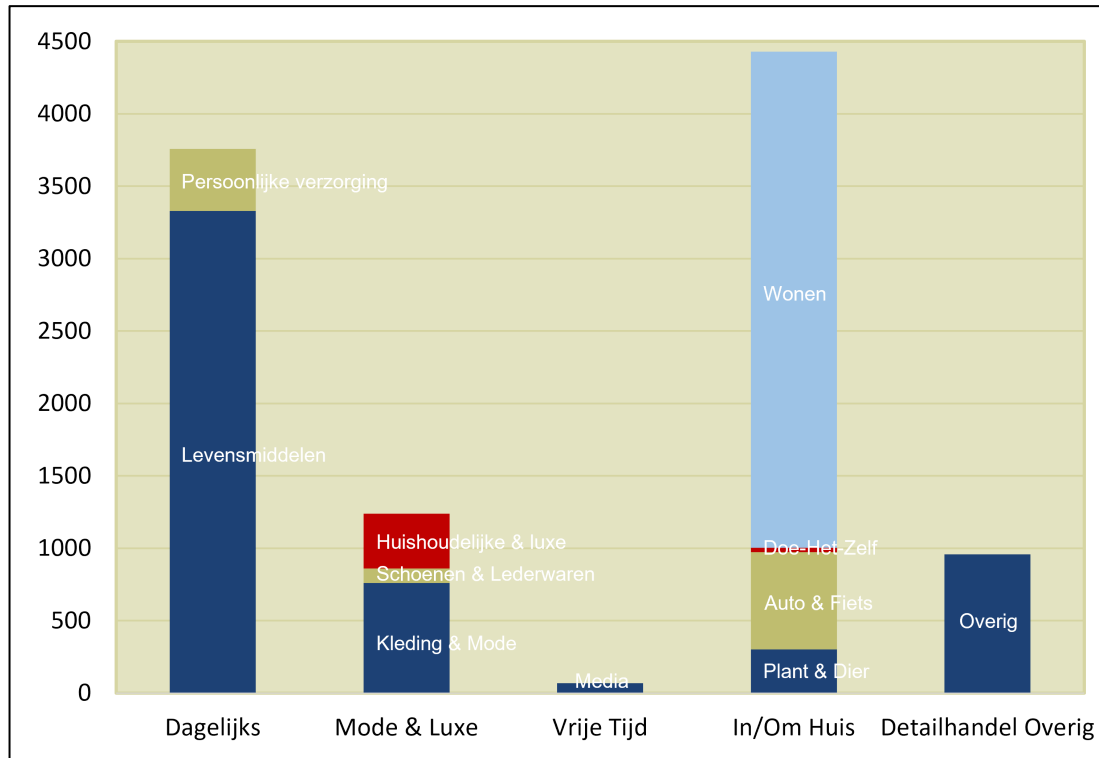
In onderstaande paragrafen gaan we nader in op het kwantitatieve detailhandelsaanbod in Damwâld, De Westereen en Feanwâlden.



4.2 Damwâld

In Damwâld is in totaal 10.879 m² WVO aanwezig in de detailhandel, inclusief leegstand. In figuur 4.1 werd al de opbouw van het detailhandelsaanbod per groep voor de drie grootste kernen weergegeven. Figuur 4.4 laat voor Damwâld opnieuw het aanbod zien, maar dan ook uitgesplitst naar hoofdbranche¹¹.

Figuur 4.4: Detailhandelsaanbod Damwâld, in m² WVO



Bron: Locatus juni 2022, bewerking door BRDG Advies

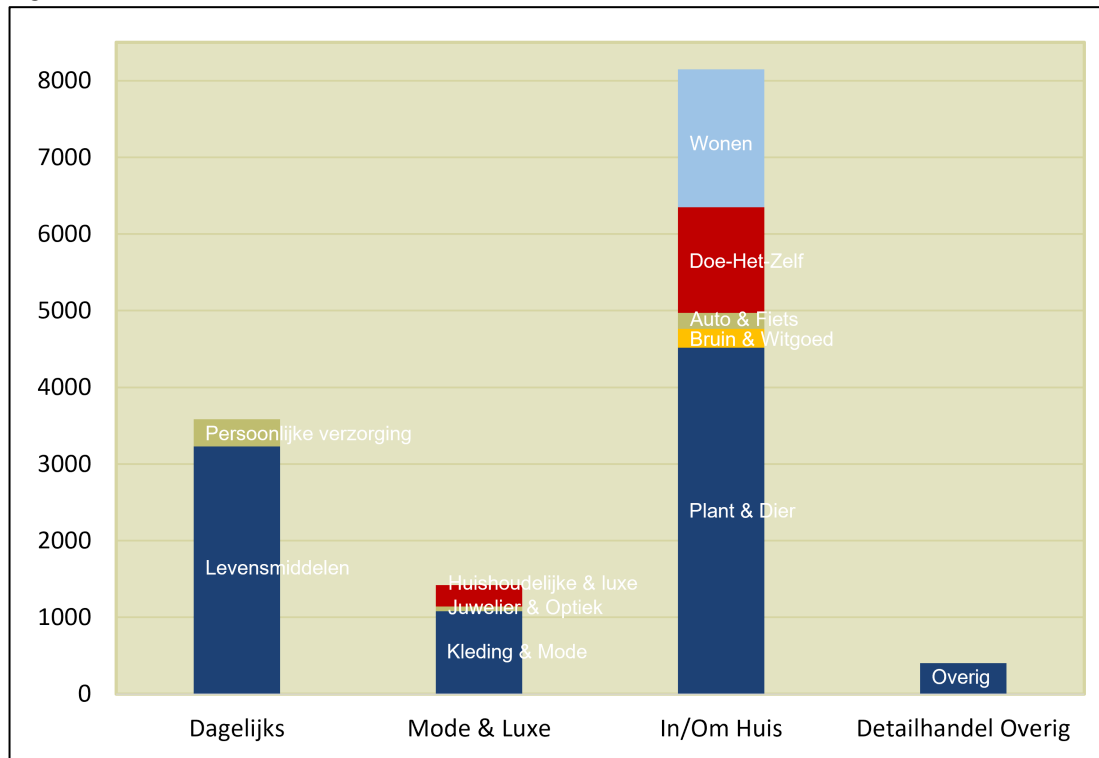
De groepen 'Dagelijks' en 'In/Om Huis' zijn qua winkelmeters veruit het grootst. De ruim 3.300 m² WVO in de hoofdbranche 'Levensmiddelen' bestaat onder andere uit de drie supermarkten en de verschillende vers speciaalzaken. De overige meters in de dagelijkse sector bestaan uit twee drogisterijen en een apotheek. In de groep 'In/Om Huis' is de hoofdbranche 'Wonen' veruit het grootst met circa 3.400 m² WVO. Deze grote hoeveelheid meters is volledig te verklaren door de aanwezigheid van één grote winkel (3.300 m²) binnen de woninginrichting. De overige hoofdbranches in de groep 'In/Om Huis' (Doe-Het-Zelf, Auto & Fiets en Plant & Dier) zijn samen goed voor zo'n 1.000 m² WVO.

De groepen 'Mode & Luxe', 'Vrije Tijd' en 'Detailhandel Overig' zijn aanzienlijk kleiner en bestaan respectievelijk uit 1.239, 69 en 958 m² WVO.

4.3 De Westereen

In De Westereen is in totaal 14.477 m² WVO aanwezig in de detailhandel (inclusief leegstand); daarmee is het qua aanbod de grootste kern van gemeente Dantumadiel. In figuur 4.1 werd al de opbouw van het detailhandelsaanbod per groep voor de drie grootste kernen weergegeven. Figuur 4.5 laat voor De Westereen opnieuw het aanbod zien, maar dan ook uitgesplitst naar hoofdbranche.

Figuur 4.5: Detailhandelsaanbod De Westereen, in m² WVO



Bron: Locatus juni 2022, bewerking door BRDG Advies

Zoals te zien is in bovenstaande figuur bestaat de groep 'In/Om Huis' uit ruim 8.000 m² WVO. Het is daarmee veruit de grootste groep in De Westereen. De opbouw van de groep is echter anders dan in Damwâld. Waar in Damwâld de hoofdbranche 'Wonen' de meeste meters beslaat, is dat in De Westereen de hoofdbranche 'Plant & Dier'. De meters in deze hoofdbranche zijn voornamelijk toe te schrijven aan een groot tuincentrum van ruim 4.000 m² WVO. Ook in 'Wonen' en 'Doe-Het-Zelf' zijn nog redelijk veel meters aanwezig, respectievelijk zo'n 1.800 en 1.400 m².

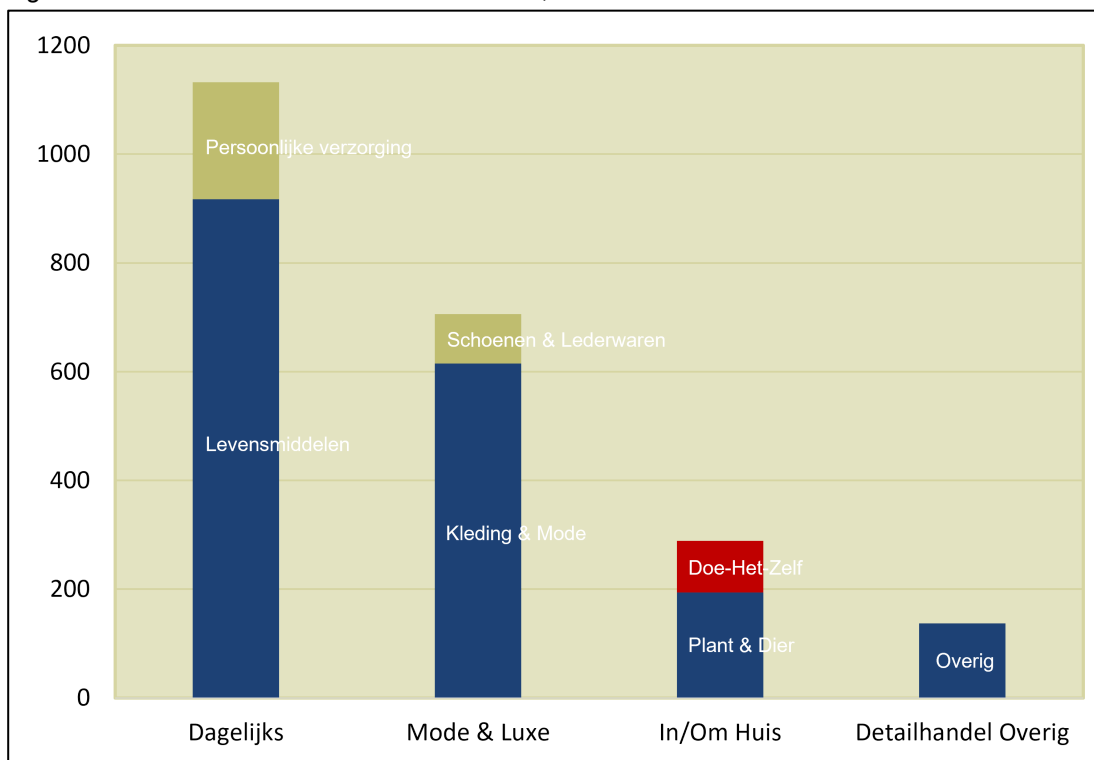
Na 'In/Om Huis' heeft de groep 'Dagelijks' het grootste aanbod qua winkelmeters. Van de ruim 3.500 m² valt circa 3.200 m² in de hoofdbranche 'Levensmiddelen'. Deze meters bestaan voornamelijk uit de drie supermarkten en een aantal vers speciaalzaken. Qua persoonlijke verzorging zijn er een drogisterij en apotheek aanwezig.

Net als in Damwâld zijn de groepen 'Mode & Luxe' (1.421 m²) en 'Detailhandel Overig' (401 m²) aanzienlijk kleiner dan de andere twee groepen. In De Westereen is geen aanbod aanwezig in de groep 'Vrije Tijd'.

4.4 Feanwâlden

In Feanwâlden is in totaal 2.264 m² WVO aanwezig in de detailhandel); daarmee is het qua aanbod de kleinste kern van de gemeente Dantumadiel. In figuur 4.1 werd al de opbouw van het detailhandelsaanbod per groep voor de drie grootste kernen weergegeven. Figuur 4.6 laat voor Feanwâlden opnieuw het aanbod zien, maar dan ook uitgesplitst naar hoofdbranche.

Figuur 4.6: Detailhandelsaanbod Feanwâlden, in m² WVO



Bron: Locatus juni 2022, bewerking door BRDG Advies

Met ruim 1.100 m² WVO is de groep 'Dagelijks' in Feanwâlden de grootste groep. Onder de hoofdbranche 'Levensmiddelen' vallen de supermarkt, slijterij en bakkerij. Daarnaast is er nog een drogisterij van zo'n 200 m² aanwezig. In de groep 'Mode & Luxe' zijn twee modezaken en één schoenwinkel aanwezig in het dorp. Het overige aanbod bestaat uit een aantal winkels in de groepen 'In/Om Huis' en 'Detailhandel Overig', zoals een bloemist en dierenspeciaalzaak. Net als in De Westereen is ook in Feanwâlden geen aanbod aanwezig in de groep 'Vrije Tijd'.

4.5 Relevant onderzoek

Onderzoeken die ook voor deze detailhandelsvisie relevant zijn, zijn onder andere het koopstromenonderzoek uit 2017 en de SWOT-analyse uit 2019 en 2020. Hieronder geven we de belangrijkste uitkomsten van het koopstromenonderzoek weer.

Koopstromenonderzoek Friesland

In 2017 is een grootschalig koopstromenonderzoek¹² uitgevoerd in de provincie Friesland. Ook de winkelgebieden van de drie grootste dorpen in de gemeente Dantumadiel zijn in dit onderzoek meegenomen.

Damwâld: De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector ligt op 84%, wat relatief hoog is. In de niet-dagelijkse sector ligt het bindingspercentage op 23%. De koopkrachtafvloeiing bedraagt in Damwâld dus 16% in de dagelijkse sector en 77% in de niet-dagelijkse sector. Voor niet-dagelijkse aankopen gaan inwoners van het dorp in de meeste gevallen naar Dokkum. De koopkrachttoevoeiing in de dagelijkse sector is redelijk hoog, namelijk 43%. Het ruime aanbod van supermarkten en de goede bereikbaarheid spelen hierin een belangrijke rol. In de niet-dagelijkse sector ligt de toevoeiing met 49% eveneens op een hoog niveau.

De Westereen: Net als in Damwâld ligt ook hier de koopkrachtbinding op een relatief hoog niveau, namelijk 81% in de dagelijkse sector. In de niet-dagelijkse sector ligt het percentage op 29%. In de dagelijkse en niet-dagelijkse sector is de koopkrachtafvloeiing dus respectievelijk 19% en 71%. Wanneer inwoners van het dorp hun niet-dagelijkse aankopen niet in De Westereen zelf doen, gaan ze voornamelijk naar Dokkum en Leeuwarden. De koopkrachttoevoeiing ligt zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector lager dan in Damwâld, namelijk op respectievelijk 28% en 23%.

Feanwâlden: Feanwâlden heeft ten opzichte van de andere twee dorpen het laagste bindingspercentage in de dagelijkse sector (77%), maar het percentage is nog altijd hoger dan bij kernen van vergelijkbare omvang in Nederland. Ook in de niet-dagelijkse sector ligt het met 20% iets lager dan in Damwâld en Feanwâlden. De afvloeiingspercentages liggen voor het dorp dus op 23% in de dagelijkse sector en op 80% in de niet-dagelijkse sector. Voor niet-dagelijkse aankopen gaan inwoners van het dorp veelal naar Burgum, Dokkum en Leeuwarden. De koopkrachttoevoeiing ligt in de dagelijkse sector op 20% en in de niet-dagelijkse sector op 15%.

SWOT-analyses 2019 en 2020

In het voorjaar van 2019 is in het kader van de Friese Retailaanpak een SWOT-analyse uitgevoerd onder 71 winkelgebieden in de provincie. Naast kwantitatieve gegevens is ook een aantal kwalitatieve aspecten beoordeeld. Ook is gekeken naar de aanwezige beleidsinstrumenten voor de winkelgebieden en bijvoorbeeld het gebruik van social media door de ondernemers. Per winkelgebied zijn adviezen gegeven voor het vergroten van de aantrekkingskracht en het economisch renderen van het gebied. Voor gedetailleerde informatie verwijzen we naar het betreffende document¹³.

¹² Koopstromenonderzoek Provincie Fryslân 2017 (Broekhuis Rijs Advisering, 2017)

¹³ SWOT-analyse Friese winkelgebieden (Broekhuis Rijs Advisering, 2019 en 2020)



In het najaar van 2020 is een vervolg op het SWOT-onderzoek uitgevoerd, om de ontwikkeling in de Friese kernen te monitoren. Tussen beide periodes was het aanbod vrijwel gelijk gebleven. De leegstand leek iets te zijn toegenomen, maar dit werd grotendeels veroorzaakt door bouwwerkzaamheden.

4.6 Distributieplanologische analyse

Bij een distributieve berekening gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet van winkels per hoofd van de bevolking, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de koopkrachtbinding en de koopkrachtoevloeiing. Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m^2 winkelaanbod) en de benodigde omzet per m^2 (vloerproductiviteit) een rol. We maken binnen de distributieplanologische analyse onderscheid tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

Voor de berekening gaan we uit van de inwonersgegevens, zoals die eerder zijn weergegeven. Tevens maken we gebruik van de uitkomsten van het koopstromenonderzoek. Voor de cijfers van omzet per hoofd en vloerproductiviteit is uitgegaan van de meest recente gegevens van onderzoek van Panteia¹⁴, dat op basis van gegevens van Locatus en het CBS deze gegevens jaarlijks verstrekt. De omzetgegevens zijn gecorrigeerd voor het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente. Omdat de vloerproductiviteit in het noorden van het land vaak lager ligt door een andere opbouw van de kostenstructuur (bijv. lagere huurkosten), hebben we de vloerproductiviteit met 10% gecorrigeerd.

Door grote onderlinge verschillen in type winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke distributieve berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De berekening geeft een indicatie van overbewinkeling of uitbreidingspotenties, maar kan niet exact tot op de m^2 uitrekenen wat economisch haalbaar is. We geven hier voor alle drie de dorpen een korte toelichting op de uitkomsten; in **bijlage 5** worden de berekeningen weergegeven.

Damwâld

De berekening laat zien dat er zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector een 'overschot' is aan winkelmeters. In de dagelijkse sector gaat het om een geringe overbewinkeling van zo'n 700 m^2 . In de niet-dagelijkse sector is echter sprake van een groter verschil tussen vraag en aanbod, namelijk circa 3.300 m^2 . Op basis van het aantal inwoners en de koopkrachtgegevens is er dus meer aanbod aanwezig dan er in theorie zou dienen te zijn.

De Westereen

De conclusie van de berekening voor De Westereen is hetzelfde als voor Damwâld; het 'overschot' in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector is echter een stuk groter. In de dagelijkse sector gaat het om een verschil tussen vraag en aanbod van zo'n 1.500 m^2 en in de niet-dagelijkse sector om zo'n 7.500 m^2 . Voor beide sectoren geldt dus dat het huidige aanbod een lagere vloerproductiviteit heeft dan bedrijfseconomisch gezien wenselijk zou zijn. Opgemerkt dient te worden dat de aanwezigheid van een aantal grote winkels met een

¹⁴ Omzetkengetallen 2020 (Panteia, 2021)

(beperkte) regiofunctie, zoals Tuin! (4.197 m²) en Hubo XL (1.316 m²), een grote rol spelen bij het 'overschot' aan winkelmeters in de niet-dagelijkse sector.

Feanwâlden

De distributieve berekening laat voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector een redelijk evenwichtige situatie zien. In de dagelijkse sector bestaat een kleine ruimte van 146 m² en in de niet-dagelijkse sector een klein 'overschot' aan meters van slechts 12 m². De verschillen tussen het potentiële en het aanwezige winkelaanbod zijn dermate klein, dat er gesproken kan worden van een goede balans tussen vraag en aanbod van winkelmeters.



5 Kwalitatieve analyse

5.1 Verzorgingsstructuur

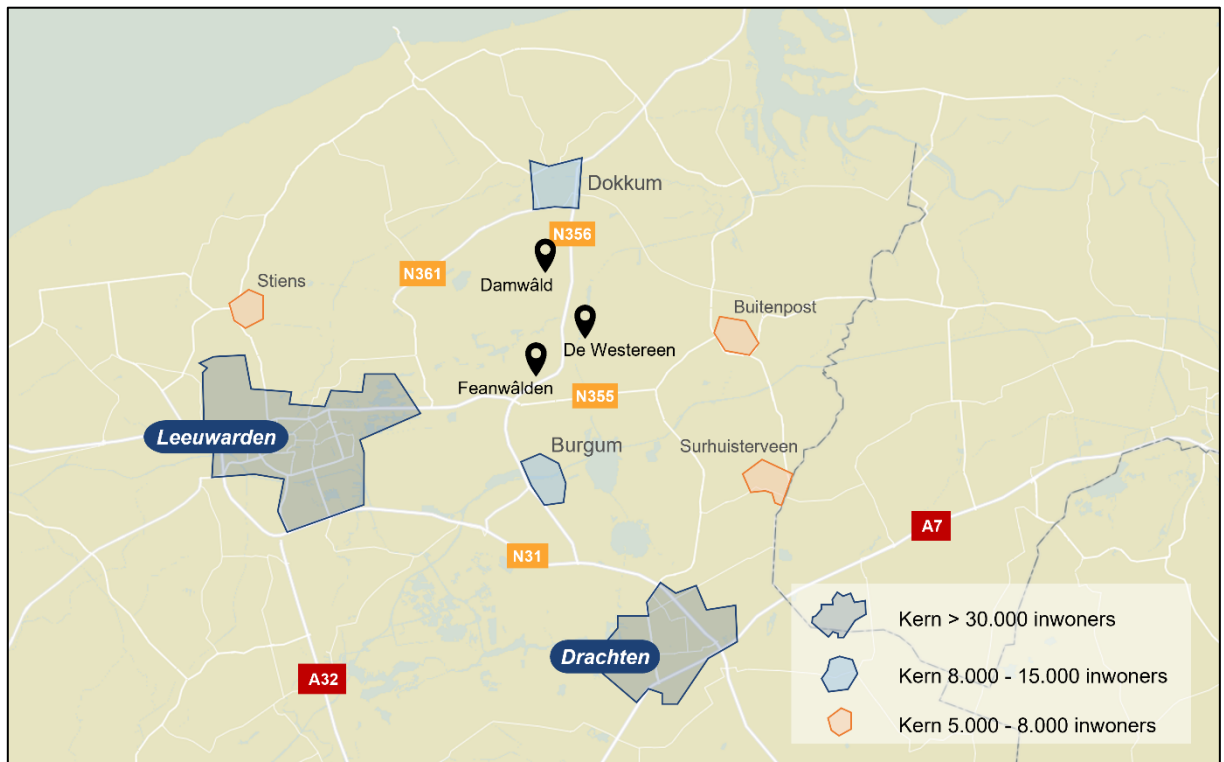
De gemeente Dantumadiel ligt in het noorden/noordoosten van de provincie Friesland, ten noordoosten van Leeuwarden en ten noorden van Drachten. Damwâld, De Westereen en Feanwâlden zijn binnen de gemeente de grootste kernen met inwoneraantallen tussen de 3.500 en 6.000. Hiermee vallen ze in dezelfde categorie als nabijgelegen plaatsen als Hurdegaryp, Buitenpost en Kollum. Direct ten noorden en zuiden van de gemeentegrens liggen het grotere Dokkum (circa 13.000 inwoners) en Burgum (circa 10.000 inwoners). De grotere regionale trekkers Leeuwarden en Drachten liggen op zo'n 15 à 30 kilometer afstand.

De meeste dagelijkse aankopen worden in de eigen kern gedaan, maar er wordt ook uitgeweken naar andere plaatsen. Inwoners uit Damwâld en De Westereen doen hun boodschappen ook in Dokkum, terwijl inwoners uit Feanwâlden eerder uitwijken naar Burgum of een andere kern binnen de gemeente.

Voor niet-dagelijkse aankopen gaat het merendeel van de inwoners van Damwâld, De Westereen en Feanwâlden naar Dokkum of Leeuwarden. Daarnaast bezoeken inwoners uit Feanwâlden ook regelmatig het zuidelijk gelegen Burgum.

Dantumadiel is niet direct gelegen aan een snelweg, maar wordt omringd en doorkruist door diverse N-wegen. De gemeente ligt direct ten noorden van de provinciale weg tussen Leeuwarden en Groningen, de N355. De N361 loopt door het westelijke deel van de gemeente en de N356 (de Centrale As) doorkruist het gebied van noord naar zuid. Zowel De Westereen als Feanwâlden heeft een treinverbinding met Leeuwarden en Groningen.

Figuur 5.1: Ligging Damwâld, De Westereen en Feanwâlden t.o.v. andere kernen



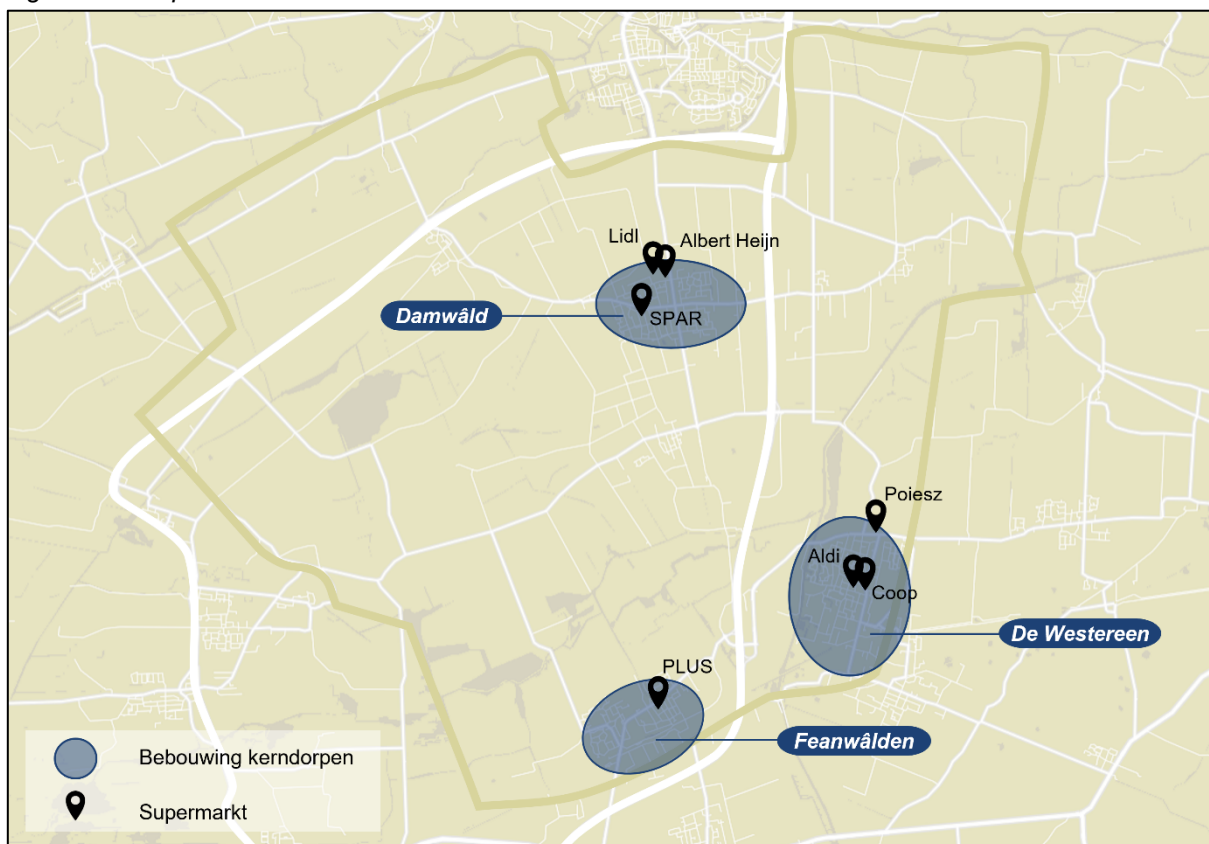
Bron: BRDG Advies

5.2 Structuur Dantumadiel

De gemeente Dantumadiel heeft zoals gezegd drie hoofdkernen: Damwâld, De Westereen en Feanwâlden. Hier zijn de belangrijkste winkelclusters gevestigd. Andere (kleinere) kernen zijn onder andere Broeksterwâld, De Falom en Rinsumageast. Hier zijn slechts enkele detailhandelsvestigingen aanwezig. Zoals te zien is in figuur 5.2 zijn er zowel in Damwâld als in De Westereen drie supermarkten gevestigd. In Feanwâlden is één supermarkt aanwezig. Wat opvalt is dat het gaat om zeven verschillende supermarktformules: Lidl, Albert Heijn, SPAR, Poiesz, Aldi, Coop en PLUS.

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de kwalitatieve positie van de verschillende kernen en winkelclusters, inclusief bijbehorende kansen en bedreigingen.

Figuur 5.2: Supermarktstructuur Dantumadiel



Bron: BRDG Advies

5.3 Damwâld

Winkelcentrum Damwoude

Damwâld heeft aan de uiterste noordzijde van het dorp een overdekt winkelcentrum, genaamd Winkelcentrum Damwoude. Twee van de drie supermarkten zijn hier gevestigd, namelijk Albert Heijn en Lidl. De full service supermarkt en discount supermarkt vormen twee belangrijke trekkers binnen de dagelijkse sector. Er is een verscheidenheid aan vers speciaalzaken aanwezig in het winkelcentrum, zoals een slagerij, een bakkerij, een slijterij, een groenteboer en een delicatessenzaak. Daarnaast zijn er ook een Kruidvat (in het naastgelegen gebouw) en een DA drogisterij gevestigd. Dit maakt dat het winkelcentrum een zeer compleet dagelijks aanbod heeft.

Overige winkels die aanwezig zijn in het winkelcentrum zijn onder andere de Primera en TerStal, en een dierenwinkel, een schoenenwinkel en een bloemist. Qua dienstverlening en horeca zijn er een kapper en een lunchroom aanwezig. De pizzeria in het winkelcentrum is onlangs gesloten.

Figuur 5.3: Vers speciaalzaken in het winkelcentrum



Karakteristiek

De hoofdentree van het overdekte winkelcentrum bevindt zich aan de oostzijde. Vanaf de hoofdentree is het winkelcentrum als het ware een lange brede gang met aan weerszijden winkels. Tevens kunnen bezoekers halverwege het winkelcentrum aan de zuidzijde of aan de achterzijde (gezien vanaf de hoofdentree) aan de westzijde het winkelcentrum betreden. Ten westen van het winkelcentrum is een losstaand gebouw waar de Kruidvat, TerStal en een dierenwinkel in zijn gevestigd. In 2016 is het winkelcentrum grotendeels gerenoveerd, waarbij onder andere het dak is geïsoleerd, de gevel opnieuw is gemetseld en binnenin het centrum ledverlichting is aangebracht. Ook de hoofdentree en zijentree zijn in deze periode



grondig aangepakt en opgeknapt, waardoor het centrum een modernere uitstraling heeft gekregen.

Figuur 5.4: Structuur Winkelcentrum Damwoude



Bron: BRDG Advies

De Albert Heijn zit direct rechts wanneer je via de hoofdentree het centrum betreedt. De supermarkt heeft een lange gevel en een redelijk open karakter. De Lidl is daarentegen vanaf de hoofdentree niet te zien, omdat de winkel helemaal rechtsachter in het centrum is gesitueerd. Wanneer bezoekers via de entree aan de westzijde binnenkomen, is de Lidl direct aan de linkerzijde gevestigd. Voornamelijk de vers speciaalzaken - allen gesitueerd aan één zijde - zien er kwalitatief goed uit en geven sfeer aan het centrum. Bij de bakker kan letterlijk een kijkje worden genomen in de keuken, doordat de zijkant van het pand bestaat uit glas. Ook de bloemist, met veel uitstallingen zowel binnen als buiten, draagt zeer zeker bij aan de kwalitatieve uitstraling van het centrum.

In het winkelcentrum staan aan één zijde op rij twee units leeg. De puien zijn dichtgeplakt, deels met stickers van Albert Heijn. Omdat het om een lange gevel gaat, valt het op maar het is niet storend.

Hoewel de puien van de winkels kwalitatief op orde zijn en de buitenzijde zes jaar geleden is gerenoveerd, heeft het winkelcentrum bij binnenkomst een gedateerde uitstraling, grotendeels veroorzaakt door de gele tegels op de vloer. De witte plafondplaten en het semitransparante puntdak dragen weinig bij aan een gezellig en sfeervol centrum.



Figuur 5.5: Gedateerde uitstraling binnenzijde winkelcentrum



Parkeren

Rondom het gehele winkelcentrum zijn parkeermogelijkheden voor de auto. Het oostelijk gelegen parkeerterrein is vanaf de doorgaande weg het makkelijkst te bereiken en is voor bezoekers die voor het eerst naar het winkelcentrum komen het meest logisch. Het voorste parkeerterrein is recentelijk opgeknapt, waardoor het nu efficiënter is ingedeeld dan voorheen en het een meer moderne uitstraling heeft gekregen. Dit parkeergedeelte heeft capaciteit voor ruim 100 auto's.

Naast dit grote parkeerterrein zijn er ook nog andere parkeermogelijkheden rondom het centrum. Deze parkeerplekken hebben een minder moderne bestrating en hebben een wezenlijk andere uitstraling dan het oostelijke parkeerterrein. Aan de zuidzijde is plaats voor ruim 30 auto's. Bezoekers die hier parkeren, zullen grotendeels de zijentree gebruiken om het winkelcentrum te betreden. De westelijke parkeerplekken liggen tussen de Kruidvat, TerStal, de dierenwinkel en de entree van de Lidl in en bieden plek aan zo'n 40 auto's. Het noordelijk gelegen parkeerterrein ligt redelijk ver van de entrees af, maar heeft net als het voorste parkeerterrein een capaciteit van ruim 100 auto's. Het is hier door de afstand tot de entrees aanzienlijk minder druk met auto's dan bij de andere parkeermogelijkheden. Globaal gezien heeft het winkelcentrum rondom de bebouwing zo'n 300 parkeerplekken. Voor alle parkeermogelijkheden hier geldt dat het een functioneel karakter heeft, met grotendeels rechte parkeerplekken en weinig groen. Het parkeren bij het winkelcentrum is overal gratis.



Figuur 5.6: Oostelijk gelegen parkeerterrein



Tussen de doorgaande weg en het oostelijke parkeerterrein is een tankstation aanwezig. Ook staat op deze strook soms een viskraam. Direct ten noorden van het winkelcentrum is nog een autodealer gevestigd. In Damwoude is geen weekmarkt.

SWOT-analyse

Het zeer complete aanbod in Winkelcentrum Damwoude zorgt ervoor dat het een grote trekkracht heeft. Naast de dagelijkse boodschappen kunnen bezoekers ook hun verse producten, zoals vlees, kaas, groente en brood kopen bij één van de vers speciaalzaken. Daarnaast zijn er ook nog twee drogisterijen aanwezig. Het dagelijkse assortiment is daarmee zeer ruim en wordt tevens aangevuld met overige winkels, zoals Primera, een bloemenwinkel en dierenwinkel. De aanwezigheid van zowel een full service supermarkt (Albert Heijn) als een discount supermarkt (Lidl) zorgt voor keuzemogelijkheden bij de consument.

De kwalitatieve uitstraling van de buitenzijde van het winkelcentrum is door de renovatie in 2016 flink verbeterd. De aanpak van het voorste parkeerterrein heeft ervoor gezorgd dat de parkeercapaciteit is vergroot en dat het geheel functioneler en moderner is ingericht. Het parkeerterrein heeft een nette uitstraling, maar is erg stenig en heeft weinig sfeer. Er is enkel beplanting aanwezig tussen het parkeerterrein en de doorgaande weg. Ook de overige parkeerterreinen - aan de zuid-, west- en noordzijde van het winkelcentrum - hebben een functioneel karakter. Het moderniseren van deze parkeerplekken biedt kansen om van het gebied rondom het centrum nog meer een eenheid te maken en de kwalitatieve uitstraling te verbeteren.

De winkels hebben stuk voor stuk een redelijk tot goede uitstraling, zowel qua pui als qua uitstallingen. Het feit dat er geen zichtbare leegstand aanwezig is, draagt bij aan de kwaliteit van het centrum. Het winkelcentrum zelf heeft echter een vrij gedateerde uitstraling aan de binnenzijde, mede door de gele betegeling.



Zoals in paragraaf 3.3 al werd belicht zijn er plannen van de Lidl om te verplaatsen en uit te breiden. Dit biedt kansen voor zowel Lidl zelf als voor het winkelcentrum als geheel. Momenteel is Lidl vanaf de hoofdentree onzichtbaar en is het voor bezoekers van de winkel het meest logisch om aan de westzijde van het winkelcentrum te parkeren.

Sterkte	Zwakte
Zeer compleet (dagelijks) aanbod	Gedateerde uitstraling binnenzijde
Full service supermarkt én discount supermarkt	Lidl niet zichtbaar vanaf hoofdentree
Ruim aantal parkeerplekken	Verschil in uitstraling voor- en achterzijde winkelcentrum
Geen zichtbare leegstand	Horeca aanbod kwalitatief matig
Goede bereikbaarheid	
Overdekt	
Kansen	Bedreigingen
Vergroening en modernisering parkeerterrein	Concurrentie met het grotere Dokkum
Modernisering binnenzijde	(Beperkte) bevolkingskrimp
Verplaatsing Lidl	

Spar

In het meer oostelijke deel van Damwâld ligt nog een solitair gelegen SPAR supermarkt. Met een oppervlakte van zo'n 600 m² WVO is het naar moderne maatstaven een redelijk kleine supermarkt en heeft daarmee een lokaal verzorgende functie. De supermarkt heeft een vrij gesloten karakter van buiten, maar ziet er netjes en kwalitatief goed uit van binnen. Er is tevens een corner waar onder andere verse belegde broodjes, salades en wraps worden klaargemaakt. Links van de supermarkt zit nog een kledingzaak, maar verder zijn er geen aanvullende functies aanwezig. Het parkeerterrein voor de winkel biedt plek aan zo'n 25 auto's.

Overige winkelfuncties in het dorp bestaan uit een aantal verspreide winkels, zoals een meubelzaak, een fietsenwinkel en een slagerij.

Figuur 5.7: Solitair gelegen SPAR



5.4 De Westereen

Kernwinkelgebied De Westereen

Aan de Ljurkstrjitte ligt het kernwinkelgebied van De Westereen. Hier zijn twee van de drie supermarkten gevestigd, namelijk PLUS en Aldi. Tot april 2022 was de Coop hier gevestigd, maar door de fusie van Coop en PLUS is halverwege mei de nieuwe PLUS hier geopend. De full service supermarkt en discount supermarkt zijn twee belangrijke trekkers voor het dorp. Overige winkels in de dagelijkse sector zijn twee bakkerijen, een groenteboer en Kruidvat. Het dagelijkse aanbod voldoet, maar is niet volledig. Voor een compleet dagelijks aanbod missen bijvoorbeeld een slagerij, een slijterij en een delicatessenzaak. Gezien de omvang van het dorp is dat niet direct een probleem, zeker ook omdat in De Westereen op andere locaties slagerijen te vinden zijn.

Overige winkelfuncties in het kernwinkelgebied zijn onder andere de Primera en TerStal, en een bloemist en een opticien/audicien. Daarmee heeft het een soortgelijk winkelaanbod als het winkelcentrum van Damwâld, echter met een kleiner aantal vers speciaalzaken. Qua dienstverlening en horeca zijn er een schoonheidssalon en restaria aanwezig. Net buiten het echte kernwinkelgebied, aan de Noarder Stasjonsstrjitte, zijn nog een pizzeria en een Chinees-Indisch restaurant gevestigd.

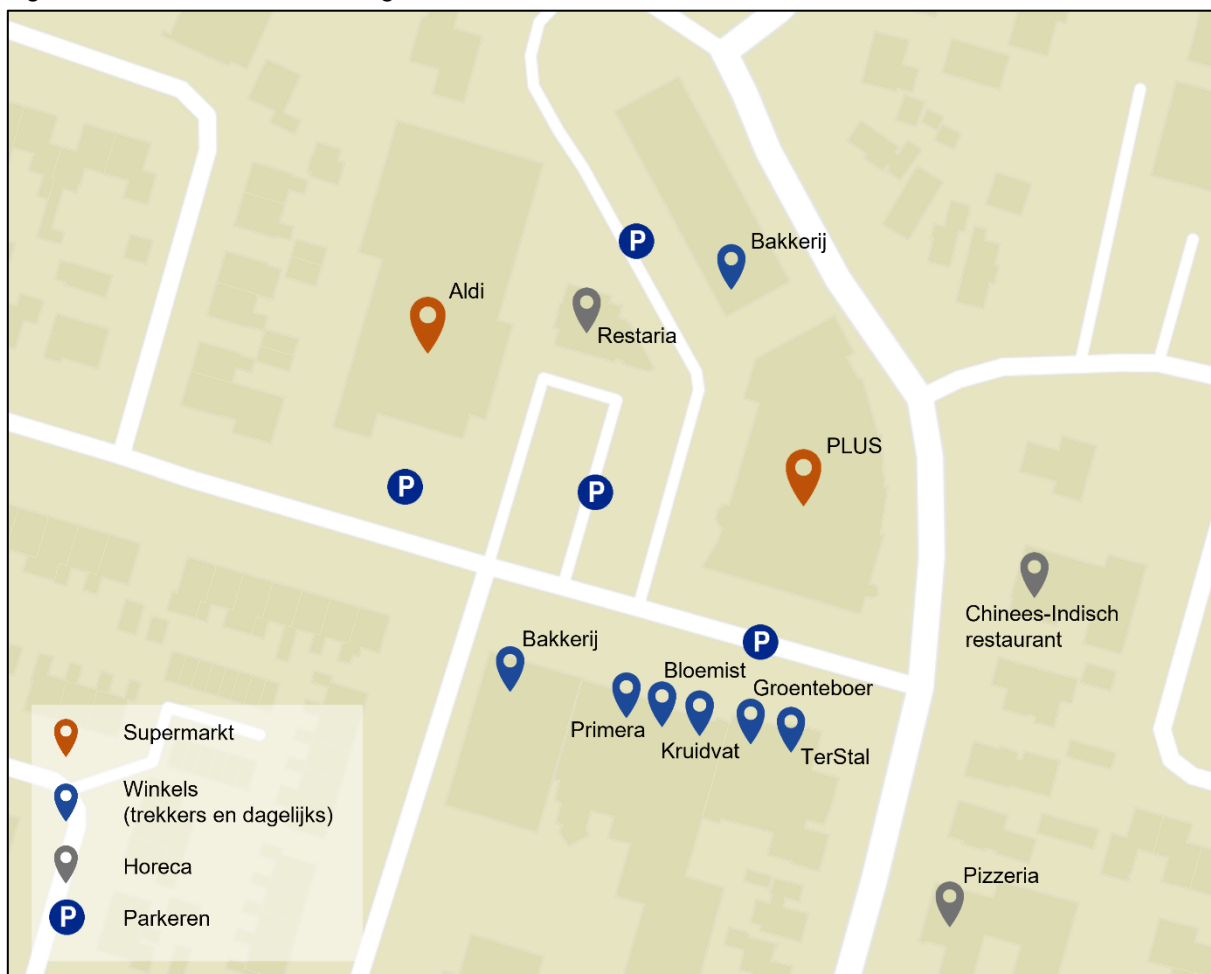
Figuur 5.8: Winkelaanbod De Westereen



Karakteristiek

Het kernwinkelgebied van De Westereen bestaat globaal uit twee supermarkten aan de oost- en westzijde en een rij winkels aan de zuidzijde. Daartussenin bevindt zich een groot parkeerterrein. Deze huidige structuur is niet altijd zo geweest. In het verleden zijn diverse winkels verplaatst van het noordelijke deel naar het zuidelijke deel van het gebied. Aan de noordzijde ligt een losstaande rij met winkelunits waar voorheen een bloemist, een bakkerij, een slijterij en een DA drogisterij zaten. De bloemist is verplaatst naar het zuidelijke deel, de bakkerij is opgeschoven naar het meest rechtse pand in de rij met winkelunits, en de slijterij en de DA drogisterij zijn niet meer aanwezig in dit kernwinkelgebied. Ook TterStal, die in een apart blok was gelegen aan de noordzijde, is van het noorden naar het zuiden verplaatst. Door deze ontwikkelingen is er aan de noordzijde sprake van diverse leegstaande units. Het zwaartepunt van de bewinkeling ligt door de verplaatsingen momenteel in het middelste en meest zuidelijke deel van het gebied.

Figuur 5.9: Structuur kernwinkelgebied De Westereen



Bron: BRDG Advies

De kwalitatieve uitstraling van het gebied in zijn geheel is goed. De rij winkels aan de zuidzijde heeft aantrekkelijke uitstallingen, onder andere van de bloemist en de groenteboer. Ook de Kruidvat is hier duidelijk aanwezig. De PLUS en Aldi zijn beide zeer modern en voldoende groot voor het dorp. Omdat de twee supermarkten aan weerszijden van het grote parkeerterrein liggen, gebeurt er verder niet veel in het middelste gedeelte van het gebied. Wel geeft de restaria - die in het midden gesitueerd is - nog enige sfeer aan het parkeerterrein. De eetgelegenheden straal kwaliteit uit.

Schuin achter de restaria ligt het blok waarvan vijf van de zes units leegstaan (alleen de meest rechtse unit is gevuld door een bakkerij). Dit is de enige leegstand die in het gebied aanwezig is, maar springt wel in het oog.

Figuur 5.10: Leegstaande winkelunits aan de noordzijde (Noarder Stasjonstrjitte)



Parkeren

Het kernwinkelgebied voorziet in een ruime hoeveelheid parkeerplekken voor de auto. Tussen de PLUS en de Aldi is een groot en functioneel parkeerterrein aanwezig waar bijna 70 auto's kunnen parkeren. Het meeste autoverkeer benadert het gebied vanaf de Noarder Stasjonsstrjitte, waarbij men eerst langs een strook parkeerplekken komt aan de Ljurkstrjitte. Hier is ruimte voor 36 auto's. Ook in het noorden van het gebied is volop ruimte om te parkeren, bijvoorbeeld voor de rij met leegstaande units. In totaal heeft het winkelgebied een parkeercapaciteit van ruim 130 auto's. Het parkeren is hier net als in Damwâld gratis.

Het grote parkeerterrein heeft een moderne uitstraling en heeft vooral een functioneel karakter. Er zijn enkele bomen en hegjes aanwezig en in het midden is met een andere kleur steen een looppad aangegeven tussen beide supermarkten. Ook tussen de PLUS en de zuidelijk gelegen winkels geeft de bestrating weer waar voetgangers het beste kunnen lopen.



Figuur 5.11: Parkeersituatie



Direct rondom het kernwinkelgebied zijn nog wat overige functies aanwezig, zoals een tandarts en een apotheek. In de Westereen is net als in Damwâld geen weekmarkt.

SWOT-analyse

Het is een positief gegeven dat het kernwinkelgebied van De Westereen zowel een full service supermarkt als een discount supermarkt heeft. De consument kan gemakkelijk beide supermarkten bezoeken. Tevens hebben de twee supermarkten een voldoende groot winkeloppervlak en hebben ze een moderne en nette uitstraling. Doordat er diverse aanvullende functies geclusterd aanwezig zijn in het kernwinkelgebied van het dorp, kunnen ze van elkaars nabijheid profiteren. Bezoekers gaan graag naar gebieden waar ze zowel hun boodschappen, verse producten, drogisterij artikelen als bloemen kunnen kopen.

De centrale ligging van het parkeren draagt bij aan het gemak voor bezoekers. Vanaf de parkeerplekken zijn de winkels makkelijk te bereiken. Met plek voor ruim 130 auto's lijkt er voldoende parkeercapaciteit te zijn voor het kernwinkelgebied. De looppaden op het parkeerterrein - aangegeven met een andere kleur bestrating - geven het gevoel dat er is nagedacht over de inrichting. Hoewel het parkeren voornamelijk functioneel is ingericht met rechte parkeervakken en een beperkte aankleding met wat bomen en bosjes, kan een iets sfeervollere aankleding bijdragen aan de winkelbeleving van de bezoekers. Omdat het middelste parkeerterrein redelijk groot en open is, krijgt het al snel een kille uitstraling.



Alle winkels zijn kwalitatief van een hoog niveau en zeker de uitstallingen van de winkels aan de zuidzijde dragen bij aan de levendigheid van het gebied. Echter, wanneer bezoekers vanaf de belangrijkste aanrijroute aan komen rijden (vanaf de Noarder Stasjonsstrjitte), is er alleen links van hen reuring. Aan de rechterzijde is een lange gevel (de zijkant van de PLUS) waar niks gebeurt. Tevens is er vanaf dat punt geen direct zicht op het grote parkeerterrein noch op bijvoorbeeld de aanwezigheid van de restaria en de bakkerij aan de noordzijde van het gebied.

De vijf leegstaande units aan de noordzijde van het gebied springen alleen in het oog vanaf het grote parkeerterrein en zijn door de afstand minder snel zichtbaar vanaf de overige winkels. Het gaat echter om een aanzienlijke rij leegstaande winkelpanden, waar nu niks gebeurt. Verval van de panden ligt op de loer, dus een herontwikkeling is zeker gewenst. Verder heeft de optiek ten westen van de Aldi een bijzondere ligging ten opzichte van de andere winkels. De winkel sluit qua locatie niet aan op de rest van het winkelaanbod.

Indien de ontwikkeling van een supermarkt (Jumbo) op de hoek Noarder Stasjonstrjitte – Oastersingel alsnog zou plaatsvinden, vestigt zich buiten het kernwinkelgebied een belangrijke trekker in de dagelijkse sector. Daardoor zal het aantal bezoekers van de supermarkten in het kernwinkelgebied afnemen en zal minder combinatiebezoek aan andere winkels in het centrum aan de orde zijn.

Sterkte	Zwakte
Full service supermarkt én discount supermarkt	Leegstaande units noordzijde
Diversiteit aan aanvullende functies	'Dode' gevel aan de rechterzijde vanaf de belangrijkste aanrijroute
Ruim aantal parkeerplekken	Overlast jeugd (20 plus 's) 's avonds
Kansen	Bedreigingen
Herontwikkeling leegstaande units noordzijde	(Beperkte) bevolkingskrimp
Sfeervollere aankleding parkeerterrein	Mogelijke ontwikkeling Jumbo (Noarder Stasjonsstrjitte – Oastersingel)

Poiesz

Helemaal in het noorden van De Westereen ligt een solitair gelegen Poiesz supermarkt. Het gaat om een winkel van zo'n 650 m² WVO, waarmee het de kleinste supermarkt van het dorp is. Zeker ten opzichte van de Aldi en de PLUS - die meer in het centrum van het dorp zijn gelegen - heeft het een relatief kleine oppervlakte. De supermarkt heeft een lokale verzorgingsfunctie, maar trekt ook bezoekers uit bijvoorbeeld Kollumerzwaag waar enkel een SPAR aanwezig is. Dit dorp heeft een kleine 3.000 inwoners en ligt op zo'n 3 kilometer afstand. Direct rondom de Poiesz zijn geen andere winkelfuncties aanwezig. Het huidige parkeerterrein ligt deels direct bij de entree van de winkel en deels achter de winkel. In totaal kunnen er zo'n 60 auto's parkeren. De supermarkt oogt vrij gedateerd. Er zijn plannen om de huidige supermarkt te slopen en erachter een nieuwe supermarkt te bouwen (zie ook paragraaf 3.3).

Overige winkelfuncties in het dorp bestaan uit een aantal verspreide winkels, zoals twee slagerijen, een winkel in woninginrichting, een keukenwinkel en een grote Sake Store.



Figuur 5.12: Solitair gelegen Poiesz



Tuin!

Geheel solitair langs de N356 (Sintrale As) ligt het tuincentrum Tuin!. Deze winkel onderscheidt zich door onder andere haar assortiment en omvang (4.197 m² WVO) ten opzichte van de winkels in het centrum van De Westereen.

5.5 Feanwâlden

De Koemarkt

In het oostelijke deel van Feanwâlden ligt de Koemarkt. Hier is de enige supermarkt van het dorp gevestigd, namelijk de PLUS. Voor het dorp is de Koemarkt een belangrijk gebied, omdat hier een diversiteit aan functies zit. Naast de supermarkt is er ook aanvullend dagelijks aanbod, namelijk een bakkerij en een DA drogisterij. Voorheen was er ook een slagerij aanwezig op de Koemarkt, maar die is in mei 2021 gesloten. Het aanbod aan vers speciaalzaken in Feanwâlden is beperkt, zeker ten opzichte van het aanbod in de grotere kernen Damwâld en De Westereen. Het dagelijkse aanbod wordt op dinsdag echter versterkt door de aanwezigheid van de weekmarkt, die van 08.00 tot 13.00 uur aanwezig is. Op de markt staan kramen met vis, groente en kaas.

Overige winkels die aanwezig zijn op de Koemarkt zijn onder andere een bloemist, twee kledingzaken en een schoenenwinkel. Qua dienstverlening zijn er meerdere bedrijven aanwezig, zoals een kapper, een fysiotherapeut, een uitzendbureau en een schoonheidssalon. Enkele van deze bedrijven zitten niet direct aan de voorzijde (gezien vanaf het grote parkeerterrein), maar juist aan de achterzijde. Ook is er een zalencentrum aanwezig, 'De Mienskip'. Dit gebouw is nog net te zien vanaf de Koemarkt. De enige



horecavoorziening is een snack restaurant, direct links van de PLUS gesitueerd, met een terras voor de deur.

Figuur 5.13: PLUS supermarkt en snackrestaurant Anytyme aan de Koemarkt



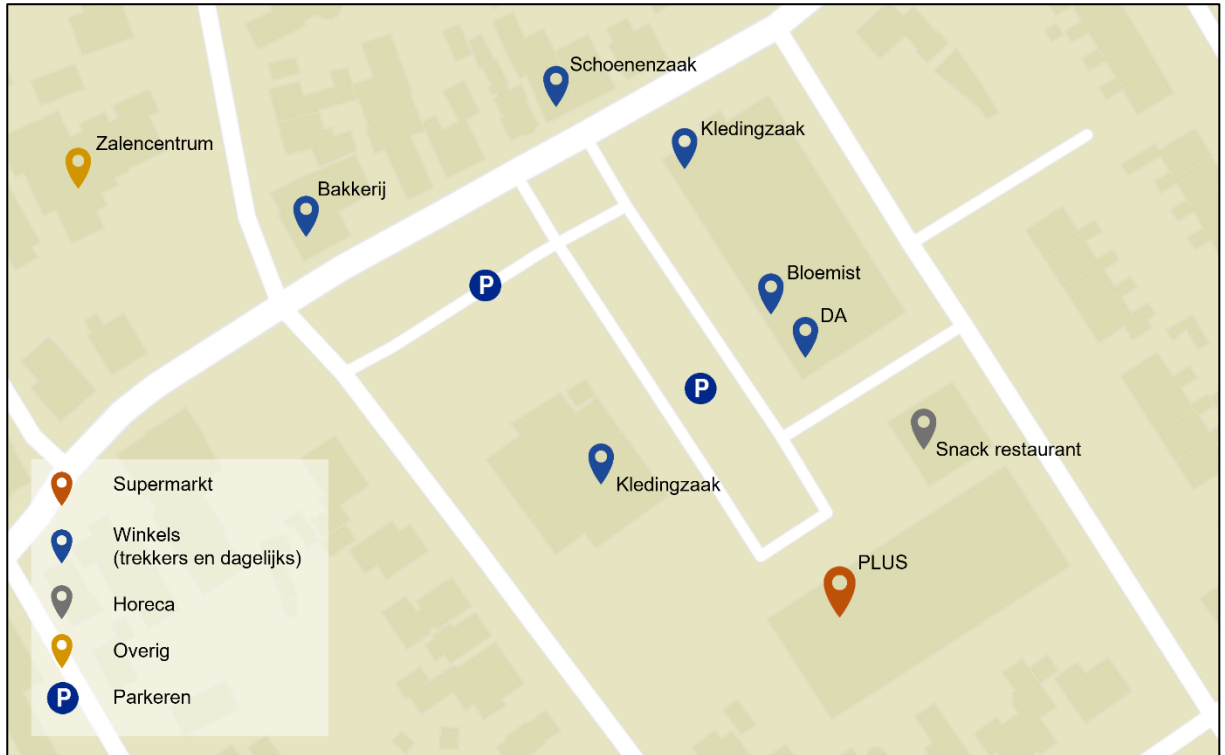
Karakteristiek

Het kernwinkelgebied de Koemarkt bestaat globaal uit het parkeerterrein met daar omheen een diversiteit aan winkels en dienstverleners. De PLUS is gesitueerd aan de kop van het plein, aan de zuidoostzijde van de Koemarkt. Aan de noordoostzijde bevinden zich de meeste winkels, allen in een aaneengesloten bouwblok. Aan de westzijde zit enkel een grote modezaak.

Een aantal aspecten van het winkelgebied vallen op. De meeste winkels liggen direct aan de Koemarkt, met hun entree aan het parkeerterrein. Kledingwinkel By Auk heeft de entree echter aan de noordzijde zitten, en dus niet aan de kant waar de overige winkels hun entree hebben. De 'voorzijde' is beplakt met stickers. Daarnaast ligt de schoenenwinkel net van de Koemarkt af, aan de Haadstrjitte. Dit geldt ook voor de bakkerij. Omdat de bakkerij niet direct op de Koemarkt ligt, is een duidelijke uitstraling van belang om ook bezoekers die niet bekend zijn in het dorp te laten zien dat ze er zijn. Voorheen zat er ook nog een tweedehands boekenwinkel aan deze straat, deze is per mei 2022 opgehouden te bestaan op deze locatie.



Figuur 5.14: Structuur Koemarkt



Bron: BRDG Advies

De puien van de rij met winkelunits hebben allen dezelfde vormgeving, waardoor er een eenheid ontstaat in het winkelbeeld. De kleur van de kozijnen is bij de PLUS, de horecagelegenheid en de rij met winkels allemaal gelijk. De kledingzaak aan de andere zijde van het plein heeft een totaal andere uitstraling, maar ziet er kwalitatief hoogwaardig uit. Het feit dat er twee woonlagen bovenop de winkelpanden zijn gesitueerd, zorgt ervoor dat de Koemarkt echt als afgesloten winkelgebied oogt. Er is momenteel geen leegstand op de Koemarkt.

Figuur 5.15: Winkelunits aan de Koemarkt



Parkeren

De parkeergelegenheid bij de Koemarkt bestaat uit twee parkeerterreinen. Het ene vormt de echte Koemarkt en het andere ligt er haaks op, parallel aan de Haadstrjitte. De Koemarkt parkeerplaats voorziet in zo'n 90 parkeerplekken en het andere parkeerterrein heeft een capaciteit van ongeveer 20 parkeerplekken (hier zijn geen parkeervlakken aangegeven). Op dinsdag, wanneer de marktkramen er staan, is de parkeercapaciteit aanzienlijk kleiner.

De parkeerplaatsen zijn over het algemeen vrij smal, maar ze worden duidelijk aangegeven met een lichtere kleur steen. Op beide parkeerterreinen zijn wat bomen aanwezig, maar het karakter is voornamelijk functioneel met rechte parkeervakken en weinig aankleding. Het parkeerterrein is zowel vanaf de Haadstrjitte als de Lysterstrjitte goed te bereiken.

Figuur 5.16: Parkeersituatie Koemarkt



SWOT-analyse

Voor een dorp als Feanwâlden, met zo'n 3.600 inwoners, is het voor de leefbaarheid van belang om het huidige winkelaanbod te behouden; het liefst geclusterd, zodat de winkels van elkaar kunnen profiteren. De functiemix op de Koemarkt is op orde, met in de dagelijkse sector een supermarkt, een bakkerij en een drogisterij. De overige winkels en dienstverleners, zoals de kledingzaken, de bloemist en de kapper vullen het dagelijkse aanbod goed aan. Omdat het dagelijkse aanbod relatief gezien beperkt is, is er wel een constante concurrentie met andere grotere kernen waar inwoners van het dorp direct al hun aankopen kunnen doen.

Voor optimale zichtlijnen en looproutes is het jammer dat niet alle entrees van de winkels en dienstverleners direct aan de Koemarkt liggen. Sommige entrees zitten aan de zijkant of achterkant, waardoor ze niet goed zichtbaar zijn. Daarnaast zorgt de ligging van bijvoorbeeld de bakkerij ervoor dat deze winkel slecht zichtbaar is vanaf het parkeerterrein. Hoewel het



grote parkeerterrein vrij smalle parkeervakken heeft, voldoet het qua capaciteit en functionaliteit. Wel is het erg stenig, met slechts drie bomen. Het andere parkeerterrein heeft een aantrekkelijker uitstraling door de hoeveelheid bomen, maar de bezoeker kiest in verband met de nabijheid automatisch voor het andere terrein.

De aaneengesloten winkelrij vormt samen met de horecagelegenheid en de PLUS supermarkt een eenheid. De puien zien er netjes uit en de kwalitatieve uitstraling is op orde. Wel blokkeren de auto's deels het zicht op de winkelrij. Door de smalle stoep en de stallingsmogelijkheden voor de fiets op de stoep, is er beperkte ruimte voor voetgangers tussen de winkels en het parkeerterrein.

Momenteel is er tussen de PLUS supermarkt en Dijkstra Mode een leeg stuk grond met gras, bosjes en bomen. Een eventuele ontwikkeling op dit stuk grond zou kansen bieden om van de Koemarkt nog meer een eenheid te maken en ook de kledingzaak meer met het geheel te verbinden.

Sterkte	Zwakte
Funciemix (winkels én dienstverleners)	Beperkt dagelijks aanbod
Voldoende parkeerplekken	Auto's blokkeren het zicht op de winkelrij
Geen leegstand	
Toegankelijkheid van het centrum (centrale as)	
Kansen	Bedreigingen
Vergroening parkeerterrein	Concurrentie met grotere kernen
Ontwikkeling grond tussen PLUS en Dijkstra Mode	(Beperkte) bevolkingskrimp

5.6 Overige dorpen

De detailhandel in de overige dorpen van Dantumadiel (Broeksterwâld, Wâlderwâld, Driezum, De Falom, Readtsjerk en Sibrandahûs) is dusdanig beperkt dat er feitelijk geen sprake is van winkelclusters. Wel zijn er enkele solitaire winkels.

Deze winkels worden doelgericht bezocht en kunnen behouden blijven. Er is echter geen direct streven om deze winkels te clusteren.



6 Detailhandelsvisie gemeente Dantumadiel

De trends en ontwikkelingen, de kwantitatieve en kwalitatieve analyse en de beoordeling van de huidige centrumstructuur in hoofdstuk 2 t/m 5 van dit rapport zijn de basis voor deze detailhandelsvisie. In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste uitgangspunten voor de nabije toekomst van de winkels in de gemeente.

Dantumadiel kiest uitdrukkelijk voor het behoud van een winkelstructuur met drie kerndorpen (Damwâld, De Westereen en Feanwâlden) elk met hun eigen compacte centrum met een goed aanbod aan vooral dagelijkse voorzieningen. Dit is een cruciaal uitgangspunt ten bate van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de dorpen.

1. Focus op bestaande structuur, optimalisatie waar nodig

De bestaande winkelstructuur van de drie dorpen (Damwâld, De Westereen en Feanwâlden) functioneert redelijk tot goed en kan blijven bestaan. Om te bewerkstelligen dat de kernwinkelgebieden ook in de toekomst aantrekkelijk blijven, is het aan te raden om enkele details in de structuur aan te passen. Daarbij moet het uitgangspunt zijn dat in het hart van het kernwinkelgebied ten behoeve van een aaneengesloten winkel- en horecafront niet-commerciële uitingen op de begane grond ongewenst zijn.

Per kernwinkelgebied wordt hieronder een ontwikkelingsmogelijkheid beschreven waardoor een optimalisatie in de structuur gerealiseerd kan worden.

Damwâld

Bij realisatie van de verplaatsings- en vergrotingswens van de Lidl is het zeer gewenst dat zij naast het winkelcentrum aan de achterzijde gesitueerd wordt waarbij het parkeren aansluitend bij het parkeerterrein aan de oostzijde plaatsvindt. Bij voorkeur komt er een aantrekkelijke (overdekte) verbinding vanaf de entree van de Lidl met de overige winkels aan de achterzijde in het winkelcentrum. Daarmee blijft de Lidl onderdeel van het centrum en is er meer traffic in het achterste deel van het winkelcentrum. Tevens dient de achter te laten winkelruimte ingevuld te worden met (sub)trekkers. Bij voorkeur worden de buiten/naast het winkelcentrum gelegen winkels verplaatst naar de vrijkomende ruimte van Lidl.

De Westereen

De strip met leegstaande units in het centrum aan de Noarder Stasjonstrjitte dient heringevuld te worden met winkels of diensten. Indien het mogelijk is om de leegstaande strip in te vullen met te verplaatsen winkels van elders in het dorp verdient dat de voorkeur. Als de herinvulling met winkels in de komende jaren niet duurzaam lukt is een herontwikkeling tot een appartementencomplex een alternatief. Die optie heeft op dit moment echter niet de voorkeur.

Feanwâlden

Om de aantrekkingskracht van het winkelgebied te vergroten is een uitbreiding van de full service supermarkt in het centrum aan te bevelen. Een uitbreiding van de Plus supermarkt zou, mits goed onderbouwd, door de gemeente gefaciliteerd kunnen worden. Het niet bebouwde perceel tussen de Plus supermarkt en Dijkstra Mode kan hiervoor gebruikt



worden. Indien de supermarkt niet wil of kan uitbreiden kan het perceel herontwikkeld worden met appartementen. Bij voorkeur wordt de begane grond ingevuld met diensten of te verplaatsen winkels, of horeca elders uit de kern/regio.

2. Definieer de kernwinkelgebieden

Het is aan te bevelen om in de drie dorpen het kernwinkelgebied op een plattegrond af te bakenen. In het kernwinkelgebied is uitbreiding van wonen op de begane grond niet gewenst. Buiten het kernwinkelgebied is dat wel mogelijk.

Damwâld

Het kernwinkelgebied wordt gevormd door het winkelcentrum Damwâld en de erom heen liggende parkeerterreinen; zie ook figuur 6.1).

Figuur 6.1: Afbakening kernwinkelgebied Damwâld



Bron: BRDG Advies

De Westereen

Het kernwinkelgebied wordt gevormd door de Ljurkstrjitte tussen de aansluiting met de Noarder Stasjonstrjitte en de Skriesstrjitte met het parkeerterrein; (zie ook figuur 6.2).

Figuur 6.2: Afbakening kernwinkelgebied De Westereen



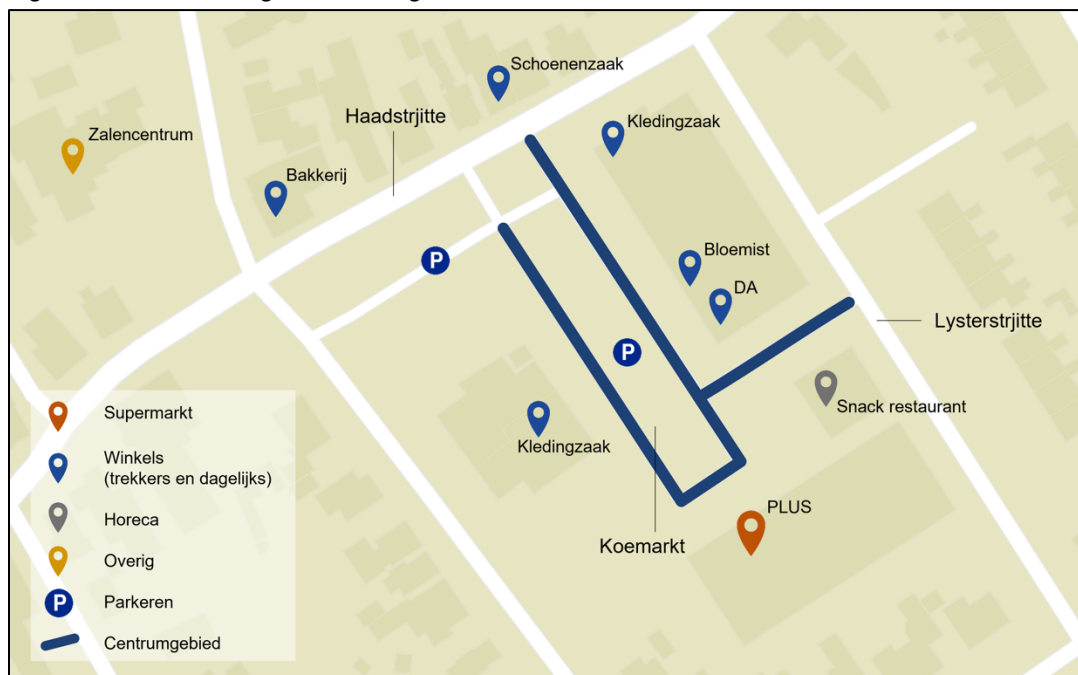
Bron: BRDG Advies

Feanwâlden

Het kernwinkelgebied wordt gevormd door het parkeerterrein op de Koemarkt en het verbindingsstraatje met de Lysterstrjitte; (zie ook figuur 6.3).



Figuur 6.3: Afbakening kernwinkelgebied Feanwâlden



Bron: BRDG Advies

De vestiging van nieuwe winkels (geen supermarkten zijnde) buiten het kernwinkelgebied is in principe niet gewenst. Indien hiervoor een aanvraag bij de gemeente ingediend wordt, kan de gemeente gemotiveerd van dit uitgangspunt afwijken.

3. Behouden van de functiemix in de kernwinkelgebieden

Om regionaal aantrekkelijk te blijven, is het ook van belang om de mix van functies in het kernwinkelgebied te behouden, zodat er een divers aanbod voor bezoekers is. Winkelen alleen is niet meer voldoende om regionaal aantrekkelijk te zijn voor omliggende kleinere kernen. Maar mede door de Centrale As is de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid voor een nieuwe groep bezoekers binnen de mogelijkheden gekomen. Ook deze bezoekers moeten vastgehouden en gelokt worden met sterke winkelconcepten, aantrekkelijke horeca, recreatie, cultuur en sfeer. Momenteel is er een goede menging van detailhandel, horeca en dienstverlening, verspreid over de kernwinkelgebieden. Getracht moet worden om de huidige functiemenging maximaal te behouden, met daarbij aandacht voor het wonen op de begane grond. Een uitbreiding van wonen op de begane grond moet in het kernwinkelgebied zo min mogelijk gefaciliteerd worden. In het aanloopgebied blijft dit wel mogelijk.

4. Behouden van de supermarktstructuur in de kernwinkelgebieden

De aanwezigheid van supermarkten in of nabij de kernwinkelgebieden heeft een grote meerwaarde wat betreft passantenstromen. De distributieve berekening heeft laten zien dat er in de dagelijkse sector een geringe overbewinkeling is, maar gezien de regiofunctie van de dorpen is een klein overschot aan dagelijkse winkels niet storend. Een uitbreiding van de Plus in Feanwâlden zou een meerwaarde voor het centrum kunnen zijn. Bij de verplaatsing van de Lidl in Damwâld naar een locatie vlak naast het winkelcentrum is de uitdrukkelijke wens aanwezig om de verbinding met het winkelcentrum te behouden (parkeren en entree/passage).



Voor de kernwinkelgebieden is het van belang om ook in de toekomst de supermarkten hier te behouden en niet te verplaatsen naar locaties buiten het centrum. Aan plannen voor de vestiging van nieuwe supermarkten buiten de kernwinkelgebieden dient in principe geen medewerking verleend te worden.

5. Versterken horeca aanbod (kwalitatief)

Een goed horeca aanbod levert een positieve bijdrage aan het leefklimaat van winkelgebieden. Met name in het winkelcentrum van Damwâld is versterking van het horeca-aanbod mogelijk. Daghoreca, die voornamelijk voor winkelbezoekers aantrekkelijk is, is nu slechts beperkt aanwezig. Het toevoegen van bijvoorbeeld een brasserie of een horecaconcept in het midden- of hogere segment behoort tot de opties om het horeca aanbod in het dorp verder te versterken. Een langer verblijf van bezoekers is gunstig voor de beleving in een centrum en verleidt tot meer winkelbezoek.

6. Verbetering sfeerbeeld parkeerterreinen

Om de beleving en sfeer op voldoende niveau te houden is het van belang om te investeren in de openbare ruimte. Het huidige sfeerbeeld van de parkeerterreinen in met name Damwâld en Feanwâlden is relatief stenig en grijs. De parkeerterreinen kunnen aantrekkelijker gemaakt worden door te vergroenen (het aanbrengen van veel groenelementen) of het toevoegen van sfeerverhogend straatmeubilair. Omdat voldoende aanbod van parkeren een belangrijke meerwaarde voor de kernwinkelgebieden zijn, mag de aanpassing van de parkeerterreinen niet ten koste gaan van het aantal parkeerplaatsen.

Figuur 5.14: Sfeerbeeld groene parkeerplaats



Bron: Parkeren en groen, GreenLifeXL



7. Wonen zien als aanvulling, niet vervanging van centrumfuncties

Woningen toevoegen in het centrum is denkbaar, maar het moet niet ten koste gaan van de commerciële functies van het kernwinkelgebied. Het is beter eerst in te zetten op de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied (zie daarvoor de andere punten in deze lijst), zodat het centrum zijn (boven)lokaal verzorgende functie kan behouden. Er is óók zeker vraag naar woningen in en om het kernwinkelgebied. Daarvoor dient vooral eerst naar de ruimtes boven winkels – met name voor jongerenwoningen – en naar ruimte voor nieuwbouw in de aanloopstraten – met name voor ouderenwoningen - gekeken te worden. Daarbij kan woningbouw ook strategisch ingezet worden om de commerciële functies van het kernwinkelgebied te ondersteunen; wonen draagt bij aan de levendigheid van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten en zorgt voor meer draagvlak voor de winkels, zeker als er ook gebouwd wordt voor draagkrachtige doelgroepen.

8. Optimalisatie van randvoorwaarden

Gastvrijheid

Gastvrijheid is steeds belangrijker en het blijven optimaliseren van de randvoorwaarden in het centrum is essentieel om een modern, aantrekkelijk én functioneel winkelgebied te behouden en/of te ontwikkelen. Een voorbeeld van een belangrijke randvoorwaarde is onder andere het goed regelen van de bevoorrading van winkels, zodat consumenten zo min mogelijk hinder ondervinden. Op dit moment levert dit geen grote problemen op, maar het blijft wel een aandachtspunt.

Ook het creëren van voldoende aanbod van oplaadpunten voor elektrische auto's en elektrische fietsen wordt steeds belangrijker, zeker wanneer bezoekers ook van verder weg komen. Voldoende (zit-)straatmeubilair en het aanbieden en inzichtelijk maken van toiletmogelijkheden (bijvoorbeeld via de app Hoge Nood) komen ten goede aan de gastvrijheid en kwaliteit van het winkelgebied.

Al deze elementen bepalen mede de mate waarin bezoekers zich welkom voelen in een winkelgebied.

Goede samenwerking van en met centrumondernemers

De samenwerking tussen de ondernemers in de kernwinkelgebieden is goed. Zij zijn verenigd in de ondernemersverenigingen per dorp, en gemeentebreed in de Stichting Ondernemers Dantumadiel (SOD). De contacten tussen de gemeente en SOD zijn goed. Deze goede samenwerking blijft wederzijds inzet vragen.

Opvolgingsproblematiek

Het probleem van opvolging van oudere centrumondernemers speelt op dit moment nog niet concreet maar kan op een termijn van 5 à 10 jaar wel voor een groter percentage leegstand zorgen. Het is goed om dit te monitoren, om verrassingen op termijn te voorkomen.



7 Actieplan

Om de ambities van de detailhandelsvisie te realiseren, is het belangrijk dat er op een aantal fronten concrete stappen worden gezet. In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste acties en benoemen daarbij ook de verschillende verantwoordelijkheden.

Actielijn 1: Focus op bestaande structuur, optimalisatie waar nodig

- Het verdient aanbeveling om het planologisch regime tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren, om de **structuur van kernwinkelgebieden** te borgen. De afbakening van de kernwinkelgebieden dient daarbij vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. Zie ook hoofdstuk 6 bij 2.
- Binnen de kernwinkelgebieden onderscheid aanbrengen tussen een kernwinkelgebied en de erom heen liggende aanloopgebieden waarbij in het kernwinkelgebied de toevoeging van **woningen op de begane grond niet gewenst is**. Ook dit dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.
- Ten behoeve van de optimalisatie van de structuur in de kernwinkelgebieden zoals in hoofdstuk 6 bij 1 aangegeven, **definiëren van de ontwikkelgebieden**.

Rolverdeling: de gemeente is verantwoordelijk voor het gewijzigde planologische regime en kan met betrekking tot de ontwikkelgebieden het initiatief nemen voor een traject van vastgoedregie, bijvoorbeeld door hier capaciteit voor te organiseren.

Actielijn 2: Behouden van de functiemix in het centrum

- Actief opereren om de **huidige functiemix** van winkels, horeca en dienstverlening maximaal te **behouden**, met daarbij aandacht voor het wonen op de begane grond. Een uitbreiding van wonen op de begane grond kan alleen in het aanloopgebied.
- Vastleggen dat bij de transformatie van winkels naar woningen in het aanloopgebied en bij nieuwbouw van woningen in het kernwinkelgebied (op de verdieping) het uitgangspunt is dat de eigenaar/ontwikkelaar **op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen** dient te realiseren.

Rolverdeling: De marktpartijen zijn primair verantwoordelijk voor het herinvullen van leegkomende of leegstaande panden op een zodanige manier dat de huidige functiemix behouden blijft. De gemeente kan hierbij alleen faciliterend ondersteunen. De gemeente is verantwoordelijk voor het gewijzigde planologische regime met regels over de parkeerplaatsen bij het toevoegen van woningen in het kernwinkelgebied. Eventueel kan in een werkgroep door de gemeente samen met vastgoedeigenaren en ontwikkelaars gekeken worden naar de mogelijkheden voor een parkeerfonds.



Actielijn 3. Behouden van de supermarktstructuur in het centrum

- Voor zover nog niet planologisch geregeld; vastleggen dat **supermarkten hier behouden** moeten worden en niet kunnen verplaatsen naar locaties buiten het centrum of kunnen toetreden op locaties buiten het centrum.
- Een **verplaatsing van de Lidl** zou – mits uitgevoerd binnen strikte kaders – door de gemeente gefaciliteerd kunnen worden;
- Een **uitbreiding van de Plus** supermarkt in Feanwâlden kan door de gemeente **gefaciliteerd** worden.

Rolverdeling: Het aanpassen van de diverse bestemmingsplannen buiten het centrum waardoor de vestiging van een supermarkt aldaar uitgesloten wordt, is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Actielijn 4: Kwalitatief versterken horeca aanbod

- In overleg met zittende of nieuwe horeca ondernemers de mogelijkheden onderzoeken voor een **versterking van het horeca-aanbod**. Met name in het winkelcentrum van Damwâld is dit een mogelijkheid. Het gaat hierbij dus niet om een uitbreiding van horeca of een vergroting van het aantal horeca vestigingen maar om een kwalitatieve verbetering van het huidige aanbod.

Rolverdeling: Ondernemers in een kernwinkelgebied gezamenlijk met zittende of nieuwe horecaondernemers en vastgoedeigenaren kunnen een versterking van het horeca-aanbod nastreven.

Actielijn 5: Investeren in sfeer van de parkeerterreinen en openbare ruimte

- Voor elk kernwinkelgebied een plan maken voor **vergroening van parkeerterreinen** en sfeerverhoging van de openbare ruimte. Uitgangspunt bij het maken van deze plannen is dat het aantal parkeerplaatsen minimaal gehandhaafd blijft. Realisatie van de plannen zo spoedig mogelijk, maar ze moeten wel passen in de uitvoeringsplanning en begroting van de gemeente.

Rolverdeling: Het maken van de plannen is een verantwoordelijkheid van de gemeente samen met de ondernemers(verenigingen). De uitvoering en de termijn van realisatie is aan de gemeente.

Actielijn 6: Wonen zien als aanvulling op, en niet als vervanging van centrumfuncties

- Woningbouw alleen inzetten als aanvulling op commerciële functies, niet als vervanging ervan.
- **Ouderenwoningen** toevoegen in de aanloopgebieden (meer ruimte, grondgebonden) en **jongerenwoningen** door transformatie van bestaande panden, sloop- nieuwbouw, herstructurering in het kernwinkelgebied boven winkels (meer reuring, kleiner en vaak beter betaalbaar).

Rolverdeling; de gemeente is verantwoordelijk voor een wijziging van het planologische regime waarin bovenstaande keuzes geregeld worden.



Actielijn 7: Optimalisatie van randvoorwaarden

- Aandacht blijven houden voor huidige situatie van **bevoorrading**. Dit levert op dit moment geen grote problemen op, maar blijft wel een aandachtspunt (ondernemers en gemeente).
- **Aandacht voor gastvrijheid**. Het op de juiste wijze invullen van de randvoorwaarden (zie ook hierna) maakt een belangrijk deel uit van de sfeer in een kernwinkelgebied. Naast bijvoorbeeld de “aankleding” van de openbare ruimte en e-laadpunten is ook het kunnen vinden van toiletmogelijkheden van belang. Het gaat hier om een mix van elementen. (Initiatief SOD).
- Het creëren van voldoende aanbod van **oplaadpunten** voor elektrische auto's en elektrische fietsen. (Initiatief ondernemers, samen met gemeente).
- Het vergroten van de **digitale vindbaarheid en zichtbaarheid**. Dit geldt voor de kernwinkelgebieden, maar ook voor ondernemers individueel. Vergroot de positie op de Google zoekmachine. Vergroot de populariteit op Facebook en Instagram door regelmatig nieuwe content te posten. Voor de kernwinkelgebieden De Westereen en Feanwâlden is het te overwegen om een website op te zetten. (Ondernemers en ondernemersverenigingen).
- Onderzoeken of de centra van Damwâld, De Westereen en Feanwâlden **interessanter** kunnen worden **voor toeristen** in de omgeving en hoe de huidige toeristen langer in het centrum vastgehouden kunnen worden. Hiervoor eventueel een marketing- en identiteitsplan maken (initiatief SOD).

Lange termijn:

- Monitoren of de **opvolgingsproblematiek van oudere ondernemers** groter wordt, waardoor de leegstand kan toenemen. (Ondernemers).
- Mogelijk onderzoek naar het draagvlak voor behoud van de **winkelsluiting op zondag** in 2025. Indien dit onderzoek plaatsvindt, dient het voor eind juli 2025 opgeleverd te worden. (Gemeente).



Bijlage 1 - Bevolkingsontwikkeling Dantumadiel

Het afgelopen decennium lag het inwonertal van de gemeente Dantumadiel steeds rond de 19.000. De voorspellingen van het CBS geven aan dat het aantal inwoners in de gemeente de komende decennia zal dalen. In 2050 zal het inwonertal rond de 16.400 liggen¹⁵. Het aantal huishoudens zal de komende paar jaar iets toenemen, maar daarna stagneren en vanaf 2035 dalen¹⁶. Het feit dat de bevolking al eerder begint te dalen dan het aantal huishoudens heeft grotendeels te maken met de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, de zogenaamde 'gezinsverdunning'. Tabel 1 geeft een overzicht van de prognose van het aantal inwoners en het aantal huishoudens voor de komende decennia.

Tabel 1: Prognose aantal inwoners en huishoudens in Dantumadiel

Jaartal	Aantal inwoners	Aantal huishoudens
2020	18.800	7.800
2025	18.400	7.900
2030	18.000	7.900
2035	17.700	7.900
2040	17.300	7.700
2045	16.900	7.500
2050	16.400	7.300

Bron: CBS Statline, 2019, bewerking door BRDG Advies

¹⁵ Regionale prognose 2020-2050; bevolking, intervallen, regio-indeling 2018 (CBS Statline, 2019)

¹⁶ Regionale prognose 2020-2050; huishoudens, intervallen, regio-indeling 2018 (CBS Statline, 2019)



Bijlage 2 - Demografische ontwikkelingen

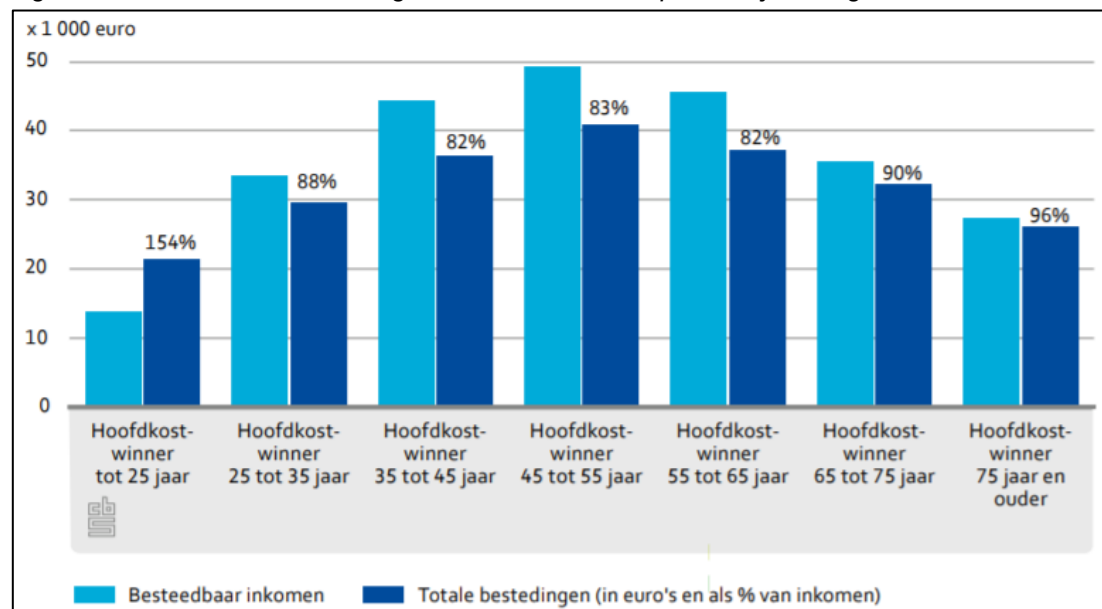
Dantumadiel heeft zowel te maken met vergrijzing als ontgroening. Het aandeel ouderen stijgt, terwijl het aandeel jongeren daalt. Hieronder worden beide begrippen verder toelicht.

Vergrijzing

Vergrijzing betekent dat het aandeel ouderen in de bevolking stijgt. Momenteel is de 'grijze druk' in Nederland 33,7%⁵. Dit is opnieuw een stijging ten opzichte van het jaar ervoor, toen dit percentage nog op 33,1% lag. Een grijze druk van 33,7% betekent dat tegenover elke honderd potentiële arbeidskrachten (20- tot 64-jarigen) bijna 34 personen van 65 jaar of ouder staan. Vijftig jaar geleden waren dit er slechts 19. De verwachting is dat de grijze druk de komende jaren nog verder gaat toenemen. Rond 2040 zal de vergrijzing haar hoogtepunt bereiken met bijna 50%. Daarna zal de grijze druk afnemen, omdat de naoorlogse generatie 'babyboomers' dan grotendeels overleden zal zijn.

Vergrijzing gaat lang niet altijd samen met meer vrij besteedbaar inkomen en meer consumptieve bestedingen. De zorg neemt een grotere hap uit het inkomen en er worden soms nieuwe hypothecaire verplichtingen aangegaan om de oude dag verzekerd te hebben. In absolute zin dalen de totale bestedingen gemiddeld na 55 jaar; personen met een leeftijd van 75 jaar of ouder besteden circa 2/3^e van wat personen tussen de 45 en 55 jaar besteden. Ouderen geven (relatief) meer uit aan woninginrichting, huishoudelijke apparaten en gezondheid, maar minder aan zaken als mode, onderwijs, horeca en vervoer¹⁷.

Figuur 1 - Inkomens en bestedingen van huishoudens, per leeftijdscategorie



Bron: CBS, 2017

¹⁷ Vergrijzing en de Nederlandse economie (CBS, 2017)

Ontgroening

Waar het aandeel ouderen toeneemt, daalt het aandeel van de werkzame bevolking en het aandeel van de kinderen/jongeren. Ontgroening betekent dat het aandeel kinderen/jongeren in de bevolking daalt. Momenteel is de 'groene druk' in Nederland 36,4%⁵. Een groene druk van 36,4% betekent dat tegenover elke honderd potentiële arbeidskrachten (20- tot 64-jarigen) ruim 36 personen staan met een leeftijd tussen de 0 en 20 jaar. Ontgroening kan een behoorlijk effect hebben op de voorzieningen in een gebied. Vooral het platteland heeft potentieel het meest te maken met effecten van ontgroening; jongeren trekken sterker naar de grotere dorpen en steden toe.

Tabel 2 geeft voor de gemeente Dantumadiel en heel Nederland de leeftijdsopbouw weer, zowel voor 2021 als voor tien jaar geleden. Het aandeel jongeren bedraagt 22,6% in Dantumadiel en 21,4% landelijk. De afgelopen 10 jaar is de ontgroening iets sneller gegaan dan het Nederlands gemiddelde (-2,5 procentpunt t.o.v. -2,0 procentpunt). Ook de vergrijzing is in de gemeente Dantumadiel sneller gegaan dan het landelijk gemiddelde (+5,8 procentpunt t.o.v. +4,2 procentpunt).

Tabel 2 - Leeftijdsopbouw gemeente Dantumadiel en Nederland

	Dantumadiel 2011	Dantumadiel 2021	Nederland 2011	Nederland 2021
0-20 jaar	25,1%	22,6%	23,4%	21,4%
20-65 jaar	57,7%	54,6%	60,9%	58,8%
> 65 jaar	17,1%	22,9%	15,6%	19,8%

Bron: CBS Statline, 2021



Bijlage 3 - Trends en ontwikkelingen

Er is een aantal trends te onderscheiden die direct of indirect invloed hebben op de Nederlandse winkelgebieden en winkelstructuur. Deze trends op landelijk niveau zijn vaak ook op regionaal of lokaal niveau zichtbaar. De diverse ontwikkelingen zullen vroeg of laat gevolgen hebben voor het te voeren gemeentelijke detailhandelsbeleid. De belangrijkste trends en ontwikkelingen geven we hier weer.

Online winkelen

Het gebruik van internet voor het doen van aankopen is de afgelopen jaren sterk blijven stijgen. Het aantal webwinkels in Nederland is in ruim tien jaar tijd meer dan verviervoudigd, van circa 15.000 webwinkels in 2010 tot circa 80.000 in 2022¹⁸. De online bestedingen stijgen jaarlijks en ook het aandeel bestedingen dat online gedaan wordt stijgt hard door. Naast de branches media, elektronica, mode en speelgoed, laat ook de food sector flinke groeipercentages zien. Onder andere de vele bezorgservices, wekelijkse maaltijdboxen en het online bestellen van boodschappen spelen hierin een grote rol.

Social media vervullen tegenwoordig een grote rol bij het nemen van beslissingen door consumenten. Reviews van influencers/vloggers/bloggers worden steeds belangrijker ten opzichte van reguliere advertentiekanalen. Consumenten hebben tal van keuzemogelijkheden en kunnen gemakkelijk producten met elkaar vergelijken. Daarnaast is de smartphone onontbeerlijk geworden, waarmee potentiële consumenten op elke gewenste plek van de meest actuele aanbiedingen op de hoogte kunnen worden gehouden. Winkels maken veel gebruik van de technische mogelijkheden; apps bieden vele kansen. Dat de smartphone onmisbaar is geworden blijkt uit de cijfers: in 2019 gebruikte 37% van de online kopers wel eens zijn telefoon om een aankoop te doen, in 2020 lag dit percentage al op 43%¹⁹. In het eerste half jaar van 2021 gebruikte zelfs het merendeel van de online shoppers de smartphone wel eens als device, namelijk 58%²⁰.

Bepaalde soorten winkels, zoals fotozaken en reisbureaus, zijn door de komst van het internet deels verdwenen, maar er is ook een omgekeerde trend ontstaan waarbij onlineaanbieders ervoor kiezen om ook met een fysieke winkel in de stad aanwezig te zijn (zoals Coolblue). Ontegenzeggelijk is echter het feit dat de grote retailplatformen (Bol.com, Wehkamp, Zalando, Amazon en Ali Express) een groeiend aandeel van de consumentenbestedingen voor hun rekening nemen.

¹⁸ Hoeveel webwinkels zijn er in Nederland? (Thuiswinkel.org, 2022)

¹⁹ Nederlandse online consumentenbestedingen stijgen in Q2 met 12% naar €6,36 miljard (Thuiswinkel.org, 2020)

²⁰ Mijlpaal: meer dan de helft van online shoppers koopt met smartphone (Thuiswinkel.org, 2021)

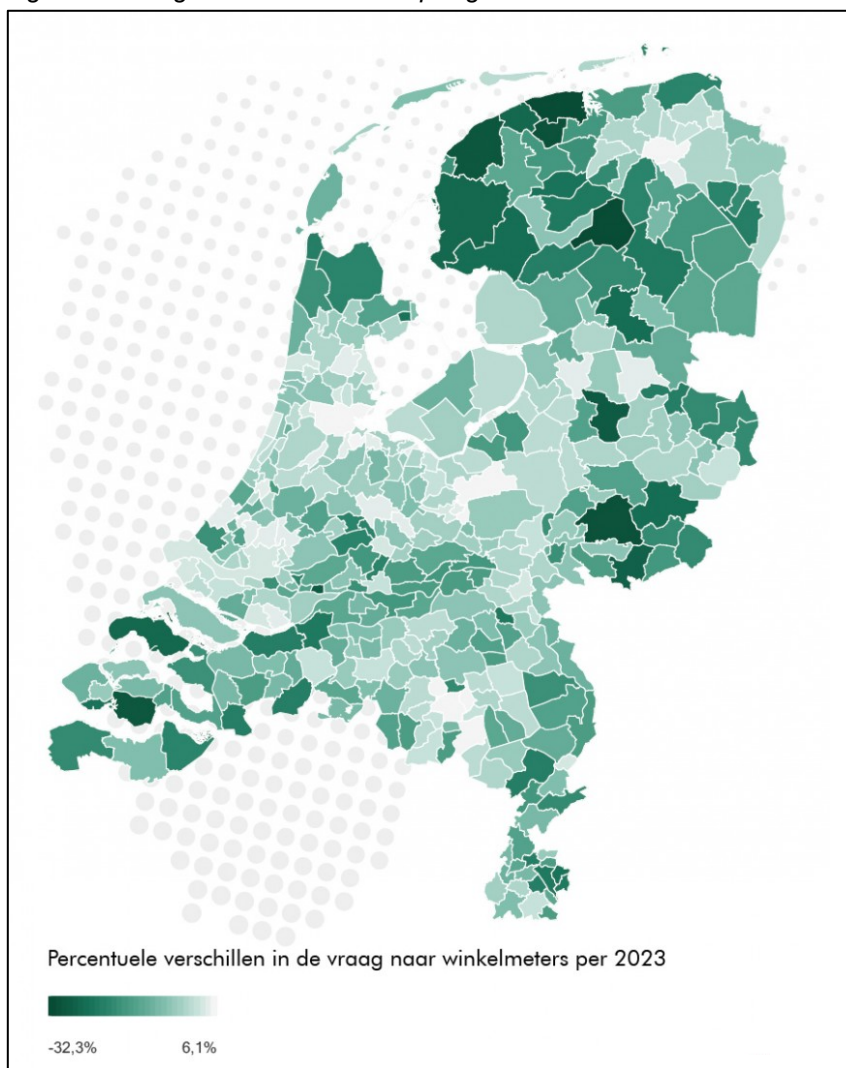


Afnemende behoefte aan fysieke winkelmeters

De vraag naar vierkante meters winkelruimte neemt af. De groei van het online winkelen is hierbij een belangrijke factor, maar ook demografische ontwikkelingen (vergrijzing en bevolkingskrimp) en veranderende consumentenbestedingen (meer bestedingen aan diensten in plaats van goederen) zorgen ervoor dat er minder behoefte is aan fysieke winkelmeters. Ondernemers in fysieke winkels opereren in een meer dynamische omgeving dan voorheen, waarin consumenten kritischer zijn op hun uitgaven, meer waarde hechten aan beleving en waarin transparantie door internet de retail onder druk heeft gezet. Hoe groot en of er een afname is van het aantal vierkante meters is afhankelijk van het type winkelgebied.

Winkelgebieden met veel niet-dagelijks aanbod ervaren bijvoorbeeld een sterkere concurrentie van het internet dan gebieden waar de focus voornamelijk ligt op de dagelijkse sector. Figuur 2 geeft voor alle Nederlandse gemeentes weer waar een afname of toename van de vraag naar winkelmeters wordt verwacht. In tegenstelling tot het midden van het land en de Randstad, worden in delen van Friesland, Groningen, Drenthe, oost-Overijssel, oost-Gelderland, Limburg en Zeeland sterke afnames verwacht.

Figuur 2: Vraag naar winkelmeters per gemeente



Bron: CBRE, 2019

Schaalvergroting en -verkleining en de 'trek weg uit het midden'

Er vindt een schaalvergroting plaats in de voorzieningenstructuur. De consument verwacht tegenwoordig een completer assortiment, of het nu gaat om levensmiddelen, mode of meubelen. In zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector neemt de noodzakelijk benodigde massa (= aantal m² WVO) toe. Tien jaar geleden was een supermarkt van 600 à 800 m² WVO voldoende groot, tegenwoordig heeft een full service supermarkt minimaal het dubbele nodig. Ondernemers hebben daardoor soms een groter pand nodig om zich te huisvesten. Mede gezien de gewenste bereikbaarheid voor de consument en een efficiënte bevoorrading groeit de vraag naar een vestiging buiten, of aan de rand van, bestaande winkelcentra.

Hier staat tegenover dat een groot aandeel van de ondernemers niet kiest voor groot, groter grootst, maar er juist voor kiest om op een relatief beperkt oppervlak te ondernemen. Persoonlijke aandacht, authenticiteit en beleving staan daarbij centraal. In sommige gevallen wordt het minder brede assortiment in de winkel gecompenseerd met een online bestelmogelijkheid.

De afhankelijkheid van een keten of franchiseformule brengt risico's met zich mee. Diverse bedrijven hebben afgelopen jaren te kampen gekregen met een faillissement. Met name het middensegment heeft hier hinder van ondervonden. De profilering is niet altijd meer de juiste, waardoor de bedrijfseconomische situatie voor meerdere ketens nijpender is geworden. Door onvoldoende onderscheidend eigen gezicht zijn reeds diverse formules omgevallen. De omgevallen formules beperken zich niet alleen tot middelgrote spelers, maar ook de grote formules met weinig eigen profilering hebben het erg lastig. Bekende voorbeelden die moeilijke tijden doormaken zijn onder meer HEMA en Blokker, maar zij hebben het tij nog kunnen keren. Voor onder meer V&D, Coolcat, Steps, Didi en Miller&Monroe is dit niet gelukt. Doordat sommige eigenaren meerdere formules hebben, zien we ook dat door herprofilering formules wegvallen.

Branchevervaging en blurring

Samenhangend met de schaalvergroting is de trend van de branchevervaging. Winkels verbreden hun assortiment om de consument meer te kunnen bieden. Eenieder kent de voorbeelden in zijn eigen omgeving: bouwmarkten verkopen ook planten, tuincentra verkopen ook huishoudelijke artikelen en supermarkten verkopen ook mediaproducten. Hier is sprake van een onomkeerbaar proces; de consument is er inmiddels aan gewend dat deze mogelijkheden er zijn. 'Blurring' ontstaat wanneer diverse sectoren zich met elkaar mengen, zoals horeconconcepten met detailhandelsverkoop en omgekeerd. Meerdere disciplines worden onder één dak aangeboden, zoals retail, horeca, cultuur en vermaak. Een al langer bestaand voorbeeld is de bakker met lunchroom, maar ook in het kader van de behoefte aan beleving komen steeds meer nieuwe concepten in beeld. Zo krijgt bijvoorbeeld ook de 'Restaria' meer bekendheid; de reguliere cafetaria en het eetcafé worden hierbij dichter bij elkaar gebracht.



Figuur 3: Bakker Haafs en Boomker Boeken in het centrum van Haren (Groningen) vinden elkaar letterlijk in het midden via een bakkerscafé annex leesgedeelte



Bron: Oogst Groningen

Consumentengedrag

Door veranderingen in de wensen van de consument is het consumentengedrag de afgelopen decennia sterk veranderd. Verblijf in en beleving van winkelgebieden is in toenemende mate van belang. Zowel in de detailhandel als in de horeca wordt de vraag naar service en gemak steeds groter. Ook is de consument tegenwoordig meer klimaatbewust en zijn thema's als duurzaamheid en social impact van grote invloed bij keuzegedrag. Een andere ontwikkeling is dat afstand, door de opkomst van de e-bike, niet meer een allesbepalende factor is bij het bezoeken van winkelgebieden. De e-bike is niet gebonden aan autoparkeerplaatsen, waardoor de consument tot in het centrum kan komen. Onder andere door deze ontwikkeling is de consument mobieler dan voorheen en stelt hij/zij andere eisen aan een bezoek aan de stad. Daarbovenop heeft de coronapandemie als gevolg gehad dat consumenten meer online aankopen zijn gaan doen en het gemak van thuislevering zijn gaan ervaren. Dit geldt ook voor de consument die voorheen weinig tot geen internetaankopen deed. Winkelgebieden moesten na de coronapandemie opnieuw bezoekers naar zich toe trekken.

Identiteit, authenticiteit, beleving

De laatste jaren zijn identiteit en authenticiteit belangrijke thema's in het ruimtelijk beleid, en een middel om een gebied onderscheidend vermogen te geven. Hierdoor kan een stad, wijk of regio op de kaart en in de markt geplaatst worden. De consument is door de toegenomen mobiliteit en behoefte aan andere vormen van tijdsbesteding bereid om langere afstanden af te leggen naar aantrekkelijke winkelcentra. Het onderscheid tussen het doen van boodschappen en shoppen is steeds duidelijker geworden. Wanneer de consument ervoor kiest om te gaan shoppen zijn omgeving, sfeer en ambiance heel belangrijk. Deze beleving



van een winkelgebied wordt bepaald door diverse elementen. Het gaat dan onder andere om de servicegraad, de parkeergelegenheid, de inrichting van de openbare ruimte, de aanwezigheid van evenementen, de kwaliteit van de (dag)horeca en technologische snufjes zoals gratis wifi en apps met aanbiedingen. Bij parkeren gaat het niet alleen om de beschikbaarheid van een parkeerplaats, maar ook of deze gratis is, voldoende maatvoering heeft en op welke afstand van de winkels hij ligt. Dit alles draagt sterk bij aan het realiseren van een eigen identiteit van een stad of kern.

Wijzigend trekkerbeeld

Tot in de jaren '90 van de vorige eeuw waren vooral de Nederlandse warenhuizen belangrijke ankerpunten in de verzorgingsstructuur van winkelgebieden. Het succes van de drie grote Nederlandse warenhuizen (V&D, Bijenkorf en HEMA) is de afgelopen tijd echter zeer wisselend geweest; V&D is inmiddels verdwenen, terwijl de Bijenkorf zich succesvol heeft geherpositioneerd in het luxe segment op toplocaties in voornamelijk het westen van het land. De komst van Hudsons Bay naar Nederland was even bombastisch als kortstondig. Andere winkelketens bepalen daarom nu de looproutes in winkelgebieden. De positionering van formules als de Mediamarkt, Zara of (zoals vanouds) een HEMA of Action en lokale bekende ondernemers (in kleinere plaatsen) is voor de winkelstructuur zeer belangrijk.

Sanering supermarkten

Ongeveer sinds het begin van dit millennium is er sprake van een langdurige strijd tussen supermarkten, die geleid heeft tot een saneringsslag binnen de supermarktsector. Naast het verdwijnen van de kleinere supermarkten zijn ook diverse supermarktformules, waaronder Edah, Konmar, Nieuwe Weme, C1000 en EmTé verdwenen. Een verdere reorganisatie van de branche is niet ondenkbaar. Dit kan gevolgen hebben voor de supermarktstructuur in de bestaande winkelgebieden. Een recente ontwikkeling is de fusie tussen PLUS en Coop, waardoor PLUS de derde supermarktformule van Nederland zal worden. Sommige formules hebben verschillende prijsranges binnen hun winkels doorgevoerd; afhankelijk van de ligging in het land (gestuurd door krachtige concurrentie) of in een plaats (bijvoorbeeld centra van grotere steden) kan een ander prijsbeleid gevoerd worden. Afgezien van een daling van het aantal formules is de omvang van de supermarkten gemiddeld wel gestegen (schaalvergroting); dit loopt redelijk synchroon met de landelijke daling van het aantal speciaalzaken.

Opkomst flitsbezorging

Naast de sanering van supermarkten en daarmee het verdwijnen van diverse supermarktformules, is er sinds enkele jaren een nieuwe vorm van boodschappen doen in opkomst, namelijk flitsbezorging. Flitsbezorgers als Flink, Gorillas en Getir zijn inmiddels in verschillende grote Nederlandse steden aanwezig. De nieuwe online supermarkten bieden een snelle boodschappenservice waarbij de bestelling vaak al binnen 10 minuten wordt bezorgd. Naast de snelle levering zijn er tal van voordelen aan het flitsbezorgen: het gemak van boodschappen doen wordt aanzienlijk vergroot, het is voor de consument tijdbesparend, de bezorging is van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat (soms zelfs 24 uur per dag) en de bezorging kan gevolgd worden via live tracking. Andere bijkomende voordelen zijn dat de bezorgkosten en het minimale bestelbedrag vaak laag zijn, waardoor de drempel om te bestellen bij de online services laag is. Bestaande fysieke supermarkten hebben door de opkomst van flitsbezorging te maken met een nieuwe vorm van concurrentie.



De flitsbezorgers profiteerden van de lockdowns tijdens de coronapandemie, waardoor ze snel konden groeien. Er zijn echter ook in dit speelveld veranderingen gaande: na de coronapandemie lijkt de animo voor flitsbezorging te dalen, bepaalde flitsbezorgers verdwijnen of nemen elkaar over en er is een toenemende weerstand tegen de 'dark stores' (de geblindeerde distributiecentra) in woonwijken.

Opvolgingsproblematiek

De vergrijzing onder mkb'ers stijgt en de komende jaren bereiken veel ondernemers de pensioengerechtigde leeftijd. Veel zelfstandige ondernemers hebben de laatste jaren echter problemen met de opvolging van hun bedrijf. Het automatisme van 'overdracht van vader op zoon' verdwijnt. Dat betekent uiteindelijk dat veel winkels leeg komen te staan of van gedaante veranderen. Dit speelt zowel in grote als kleine kernen, maar de effecten zijn niet overal gelijk. In grotere plaatsen komt wellicht een filiaalbedrijf in het pand, mede afhankelijk van de locatie van de winkel. In kleinere kernen met een beperkt draagvlak en op minder goede locaties ontstaat vaker leegstand. De ondernemer heeft het door de vaak lage vaste lasten nog lang kunnen volhouden, maar voor een nieuwe start na overname is de exploitatie niet meer rendabel te maken. Behalve leegstand in een kern geeft dit voor de ondernemer ook problemen, aangezien het pand vaak dienstdeed als pensioenvoorziening.

Financiering en huurniveau

Bij gewenste investeringen in een onderneming - of het nu gaat om de start van een onderneming, een vergroting, of een interieuraanpassing - lopen ondernemers vaak aan tegen een financieringsprobleem. Banken blijken veelal niet, of alleen tegen zeer forse tarieven, bereid tot financiering. Alternatieve vormen van financiering komen steeds meer in beeld; zo bieden crowdfunding en kredietunies nieuwe financieringskansen voor ondernemers. Niet alleen de financiering zorgt voor problemen, maar ook de huurprijzen geven vaak aanleiding tot discussies. De afgelopen jaren zijn op diverse locaties de huurniveaus gedaald, maar niet in alle gevallen is het huurprijsniveau aangepast aan de huidige werkelijkheid. Bovendien blijkt bij onderhandelingen over de huurprijs dat vastgoedpartijen vaak te weinig flexibel zijn om tot een acceptabele constructie voor de huur te komen.

Ontwikkeling leegstand

Het afgelopen decennium is de leegstand in het land aanzienlijk toegenomen. De economische crisis was een belangrijke oorzaak, maar ook de opkomst van de aankopen via internet hebben de toename van de leegstand snel doen groeien. Toch waren de leegstandspercentages niet overal in het land en in elk type winkelgebied even hoog. Vooral aan de randen van het land (specifiek de krimpgebieden) en in middelgrote steden lag de leegstand op een erg hoog niveau^{21,22}. Mede door diverse ingezette acties is de afgelopen jaren de leegstand teruggedrongen; deels had dit te maken met het feit dat vooral horeca zich in de leegkomende panden ging vestigen, maar ook met bijvoorbeeld transformatie naar andere functies.

Bij de horeca lijkt inmiddels het verzadigingspunt bereikt te zijn. Vanaf medio 2019 is de leegstand, ook landelijk, weer gestegen. Er is nog steeds sprake van voortgaande groei van online bestedingen, met diverse faillissementen als gevolg, vooral in de modische sector.

²¹ Winkelleegstand in de drie noordelijke provincies (Broekhuis Rijs Advisering, augustus 2018)

²² Transformatie winkelpanden vervolg; drie noordelijke provincies (Broekhuis Rijs Advisering, april 2019)



Het algemene beeld is dan ook dat de komende jaren de leegstand mogelijk weer verder gaat toenemen, nu ook het aantal passanten in de echte A-1 gebieden van de grote steden aan het afnemen is. Leegstand, online bestedingen en faillissementen zullen door de coronacrisis hoogstwaarschijnlijk in de toekomst verder oplopen.



Bijlage 4 - Verklarende woordenlijst

Branche	Een groep van bedrijven (winkels) die samen actief zijn in een bepaalde groep goederen en/of diensten.
Dagelijkse artikelen	Levensmiddelen (food) en artikelen voor de persoonlijke verzorging.
Detailhandel overig	O.a. tweedehands artikelen, audicien, erotiek.
In/Om Huis	O.a. dierenwinkels, woonwinkels, elektronicazaken en fietsenwinkels.
Koopkrachtbinding	De mate waarin inwoners uit een bepaald gebied (kern of gemeente) hun bestedingen in dat betreffende gebied doen.
Koopkrachtafvoeiing	De mate waarin inwoners uit een bepaald gebied (kern of gemeente) hun bestedingen buiten dat betreffende gebied doen.
Koopkrachttoevoeiing	De mate waarin bestedingen in het betreffende gebied afkomstig zijn van inwoners van buiten dat gebied.
Koopstromen	Koopkrachtbewegingen tussen kernen, gemeenten of winkelgebieden door binding, afvoeiing en toevoeiing van koopkracht.
Mode & Luxe	O.a. warenhuizen, kledingwinkels, schoenenzaken, juweliers, opticiens en verkoop van kunst.
Niet-dagelijkse artikelen	Alle artikelen die niet onder dagelijks vallen (o.a. kleding, elektronica, DHZ-artikelen, wonen).
Vloerproductiviteit	Gemiddelde detailhandelsomzet per vierkante meter winkelvloeroppervlak.
Vrije Tijd	O.a. sportzaken en knutselwinkels.
Winkelvloeroppervlak	Het deel van de winkel waarop de verkoop aan de klant plaatsvindt en dat publiek toegankelijk en/of publiek zichtbaar is. Magazijn, kantoor, kantine, sanitair etc. vallen hier niet onder (maar wel onder het bruto vloeroppervlak).
Verkooppunt	Een plek waar het drijven van een winkel de economische activiteit is, inclusief de bijbehorende elementen, zoals een kassafunctie, opslag en toonzaal.



Groepen	Hoofdbranches
Leegstand	Leegstand
	Verbouw
Dagelijks	Levensmiddelen
	Persoonlijke Verzorging
Mode & Luxe	Warenhuis
	Kleding & Mode
	Schoenen & Lederwaren
	Juwelier & Optiek
	Huishoudelijke- & Luxe Artikelen
	Antiek & Kunst
Vrije Tijd	Sport & Spel
	Hobby
	Media
In/ Om Huis	Plant & Dier
	Bruin & Witgoed
	Auto & Fiets
	Doe-Het-Zelf
	Wonen
Detailhandel Overig	Detailhandel Overig

Bron: Locatus, bewerking door BRDG Advies



Bijlage 5 - Distributieplanologische berekening

Damwâld	Dagelijks	Niet-dagelijks	Bron
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.512	€ 2.121	Panteia
Inwoners	5.600	5.600	CBS
Koopkrachtbinding (%)	84%	23%	KSO
Omzet verzorgingsgebied	€ 11.815.612	€ 2.732.286	
Toevloeiing koopkracht (%)	43%	49%	KSO
Omzet toevloeiing	€ 8.913.532	€ 2.625.137	
Totale omzet	€ 20.729.143	€ 5.357.423	
Vloerproductiviteit	€ 6.819	€ 1.607	Panteia
Potentieel winkelaanbod m ²	3.040	3.335	
Aanwezig winkelaanbod m ²	3.757	6.694	Locatus
Ruimte/tekort in markt	-717	-3.359	

De Westereen	Dagelijks	Niet-dagelijks	Bron
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.512	€ 2.121	Panteia
Inwoners	5.065	5.065	CBS
Koopkrachtbinding (%)	81%	29%	KSO
Omzet verzorgingsgebied	€ 10.305.127	€ 3.115.930	
Toevloeiing koopkracht (%)	28%	23%	KSO
Omzet toevloeiing	€ 4.007.550	€ 930.732	
Totale omzet	€ 14.312.677	€ 4.046.662	
Vloerproductiviteit	€ 6.819	€ 1.607	Panteia
Potentieel winkelaanbod m ²	2.099	2.519	
Aanwezig winkelaanbod m ²	3.583	9.970	Locatus
Ruimte/tekort in markt	-1.484	-7.451	

Feanwâlden	Dagelijks	Niet-dagelijks	Bron
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.512	€ 2.121	Panteia
Inwoners	3.605	3.605	CBS
Koopkrachtbinding (%)	77%	20%	KSO
Omzet verzorgingsgebied	€ 6.972.442	€ 1.529.486	
Toevloeiing koopkracht (%)	20%	15%	KSO
Omzet toevloeiing	€ 1.743.110	€ 269.909	
Totale omzet	€ 8.715.552	€ 1.799.395	
Vloerproductiviteit	€ 6.819	€ 1.607	Panteia
Potentieel winkelaanbod m ²	1.278	1.120	
Aanwezig winkelaanbod m ²	1.132	1.132	Locatus
Ruimte/tekort in markt	146	-12	



Broekhuis Rijs & De Gier Advisering

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn

0594-528358

info@brdgadvies.nl

www.brdgadvies.nl



**BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING**

*Ruimtelijk economisch Advies
& Procesmanagement*