

Samenvatting BRO-rapport

Voor de plannen van het project Nieuw Zaailand heeft de gemeente een zgn. Distributie Planologisch onderzoek laten doen. Dit is een onderzoek naar hoe de huidige winkels in de stad functioneren en wat het effect is op de winkels als er meer bijkomen. Ook is daarbij gekeken naar welke soort winkels Leeuwarden behoefte heeft om te zorgen dat mensen hier (weer) komen winkelen. BRO heeft dit onderzoek voor Leeuwarden gedaan. Dit is een onafhankelijk bureau, dat op geen enkele wijze betrokken is bij de ontwikkelingen en de plannen van Nieuw Zaailand.

Het project Nieuw Zaailand wil onder meer 8.000 tot 10.000 m² winkelruimte realiseren. Deze winkels moeten allemaal op of heel dicht bij het Zaailand komen. Er is vooral behoefte aan grote winkels in het centrum. Een aantal formules – bekende zaken – wil graag naar Leeuwarden komen als er maar een groot winkelpand in het centrum beschikbaar zou zijn. Bij de modewinkels wordt gezocht naar meer variatie; andere merken en meer verschil in stijl en prijsklassen.

Conclusies van het rapport zijn helder. Als we de juiste winkelformules weten te benaderen, is er meer dan genoeg klandizie om de extra ca. 8.000 m² in te vullen. Deze invulling heeft dan ook een positief effect op de bestaande winkels. BRO is wat minder enthousiast over de winkelstrip langs het Ruiterskwartier. Of dit gunstig uitpakt, hangt voornamelijk af van de soort winkeltjes die er in komen en de vormgeving van de panden. De aansluiting in de looproute van het huidige winkelcentrum naar de nieuw te bouwen panden, kan ook nog verbeterd worden.

In het ontwerp voor het project Nieuw-Zaailand in de binnenstad van Leeuwarden wordt onder meer uitgegaan van de toevoeging van ca. 8.000-10.000 bvo commerciële ruimte aan het hoofdwinkelapparaat. In dit rapport wordt aangegeven wat de haalbaarheid en effecten hiervan zijn voor de winkelstructuur. Geconstateerd wordt dat bij een goede kwalitatieve invulling, met name gericht op versterking van het modische aanbod (ruimte bieden aan nieuwe formules en schaalvergroting) er voldoende marktruimte is voor de uitbreiding. De gunstige locatie binnen de winkelstructuur speelt hierbij mee, evenals de bevolkingsgroei in het marktgebied. Negatieve effecten op andere delen van de binnenstad zijn niet te verwachten. Het project zal echter ook niet resulteren in een zeer aanzienlijke versterking van de regiopositie van de Leeuwarder binnenstad als winkelgebied. Ten aanzien van het stedenbouwkundige ontwerp wordt geconcludeerd dat vanuit retailoogpunt de routing niet optimaal is, en er weinig eenheid is tussen het bestaande Zaailand en het nieuwe winkeldeel.