



Toekomstbestendig programma voor de binnenstad van Weert

Stec Groep aan gemeente Weert

Hub Ploem, Maartje Lucassen en Luuk Lentferink
10 juni 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Conclusies	5
2.1	Cwartier van grote meerwaarde voor binnenstad Weert.....	5
2.2	Bepakt ruimte voor toevoeging economische functies, vooral sprake van verplaatsingsbehoefte.....	5
2.3	Goede kansen voor stedelijk wonen in binnenstad Weert.....	6
3	Adviezen	7
	Advies 1: Waarborg economische en maatschappelijke waarde binnenstad.....	7
	Advies 2: Mix van functies zorgt voor toekomstbestendige binnenstad	7
	Advies 3: Zet in op meer stedelijk wonen in het centrumgebied	8
	Advies 4: Verken mogelijkheden verplaatsing en relocatie broedplaatsen	9
	Advies 5: Zet voor Beekstraatkwartier in op stedelijke wonen met levendige plint.....	10
	Advies 6: Maak werk van duurzame versterking van binnenstad als geheel.....	11
	Advies 7: Concentreer culturele voorzieningen en andere publiekstrekkende functies op de juiste plek in het centrum	12
	Advies 8: Benut de kansen die ontstaan voor het versterken van de cultuurhistorische waarden.....	13
4	Uitgangspunten	14
4.1	Een toekomstbestendige invulling voor het Beekstraatkwartier	14
4.2	Cwartier is innovatieve ontmoetings- en werkplaats middenin de binnenstad	14
5	Bestaande structuur Weerter binnenstad	16
5.1	Functie en bezoekersstromen binnenstad Weert.....	16
5.2	Profiel en deelgebieden binnenstad Weert.....	18
5.3	Voorzieningenaanbod binnenstad Weert	19
6	Economische kansen Weerter binnenstad	24
6.1	Geen kansen voor detailhandel	24
6.2	Bepakte kansen voor horeca.....	28
6.3	Redelijk tot goede kansen voor leisure en ontspanning.....	31
6.4	Goede kansen diensten en ambachten	33
6.5	Redelijk tot goede kansen voor cultuur.....	35
6.6	Bepakte kansen voor maatschappelijke voorzieningen	38
6.7	Redelijk tot goede kansen voor zorg voorzieningen	38

7 Kansen voor wonen in Weerter binnenstad 40

7.1	Aantal huishoudens neemt de komende 10 jaar toe, daarna stabilisatie.....	40
7.2	Onderliggend: vergrijzing en ontgroening in huishoudenssamenstelling	41
7.3	Kenmerken bestaande woningvoorraad.....	41
7.4	Additionele woningbehoefte voor Weert circa 1.085 woningen tot 2042	42
7.5	Kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht met Stec-doorstroommodel	43
7.6	Kwalitatieve uitbreidingsbehoefte sterk afhankelijk van mate van doorstroming.....	44
7.7	Stedelijke doelgroepen kansrijk voor Weerter binnenstad	46
7.8	Totale additionele opgave Weert stedelijk wonen: circa 395 tot 595 woningen.....	48
7.9	Plancapaciteit wonen.....	51

Bijlage A: Gebiedsprofilen 52

Stationsstraat	53
Kernwinkelgebied	54
Maasstraat.....	55
Hoogstraat en Oelemarkt	56
Beekstraat en Bassin.....	57

Bijlage B: Aanbod 58

Kaarten aanbod detailhandel, horeca en dienstverlening.....	58
---	----

Bijlage C: Doelgroepen wonen 61

Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen.....	62
Profielschets suburbaan georiënteerde doelgroepen.....	65
Profielschets landelijk georiënteerde doelgroepen.....	68

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Weert werkt hard aan een aantrekkelijke en vitale binnenstad. Met de Visie op het Stadshart (2017) zet de gemeente in op versterking van de binnenstad als het kloppend hart van de stad. Het doel is om de positie van Weert als centrumstad in de regio te verstevigen. Als onderdeel hiervan zijn de afgelopen jaren onder andere het Stationsplein, de Markt, de Beekstraat, de Smeetspassage en het Bassin opnieuw ingericht. Daarnaast is het museum in het oude stadhuis gerenoveerd, is het RICK verplaatst en is het Kasteelpark Nijenborgh uitgebreid en opnieuw ingericht. De transformatie van leegstaande panden naar wonen heeft reeds geresulteerd in de toevoeging van 210 woningen in de binnenstad. Ook heeft er op veel plekken vergroening plaatsgevonden en zijn een aantal gevels opgeknapt.



Ook het voormalige stadhuis heeft een nieuwe (tijdelijke) invulling gekregen. Sinds 2015 exploiteert Cwartier het voormalige stadhuis. Zij verhuren de beschikbare ruimtes aan een diverse groep gebruikers. Deze invulling heeft veel nieuwe bedrijvigheid naar de binnenstad gebracht.

In 2025 loopt de overeenkomst met de exploitant af. Vanaf dan gaat de gemeente over tot herontwikkeling van het gebied naar een structurele (nieuwe) invulling. De gemeente Weert wil daarom nu alvast verkennen welke invulling(en) van het Beekstraatkwartier kansrijk en toekomstbestendig zijn. De gemeente Weert heeft ons daarom gevraagd een kwantitatieve en kwalitatieve marktverkenning van de vraag naar voorzieningen in de binnenstad, en specifiek het Beekstraatkwartier, op te stellen.

In dit rapport worden de (economische) kansen van de functies detailhandel, horeca, leisure en ontspanning, diensten en ambachten, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, zorg en wonen onderzocht. Hierbij wordt telkens specifiek aandacht besteed aan de kansen voor het Beekstraatkwartier. Op basis hiervan kunt u een gedegen en onderbouwde keuze maken voor de structurele invulling van het gebied. Deze marktverkenning vormt daarnaast de basis om de Omgevingsvisie op het Stadshart te vernieuwen en aan te scherpen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de conclusies ten aanzien van het Beekstraatkwartier, de verschillende ontwikkelingen in de binnenstad en de toekomstige kansen voor economie en wonen in het centrum van Weert. Hiermee beschikt u direct over de belangrijkste inzichten. In hoofdstuk 3 geven we adviezen over de versterking van de binnenstad van Weert en specifiek over een kansrijke toekomstige invulling van het Beekstraatkwartier. Deze adviezen volgen logischerwijs uit de conclusies en onderliggende analyses. In hoofdstuk 4 staan we uitgebreid stil bij de uitgangspunten die we hierbij hanteerden. In hoofdstuk 5 en 6 zetten we, per functie, de marktkansen voor economie en wonen uiteen. Deze zijn in hoofdstuk 2 en 3 vertaald naar conclusies en adviezen. In de bijlagen is achtergrond informatie over onder andere het aanbod van verschillende functies en de kansrijke doelgroepen voor wonen in de binnenstad weergegeven.

2 Conclusies

Het Beekstraatkwartier ligt middenin de binnenstad van Weert. De gemeente wil het Beekstraatkwartier de komende jaren herontwikkelen naar een aantrekkelijke en toekomstbestendige locatie. De potentie van de ligging in de binnenstad moet daarbij optimaal benut worden. Ook moet de herontwikkeling bijdragen aan de versterking en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad.

Het plangebied van het Beekstraatkwartier omvat (globaal) de locatie van het voormalige stadhuis, de parkeergarage, het parkeerdek, de aan de Hegstraat grenzende woningen en een aantal van de aan de Beekstraat, Kasteelsingel en Kasteelplein gelegen (commerciële) panden.

Onderdeel van het Beekstraatkwartier is ook het voormalige stadhuis van de gemeente. Dit gebouw is in 2014 leeg komen te staan. Sinds 2015 exploiteert Cwartier het voormalige stadhuis. Zij verhuren de beschikbare ruimtes aan gebruikers. De overeenkomst met Cwartier loopt in 2025 af. Daarna gaat de gemeente over tot de herontwikkeling van het hele gebied. In de volgende paragrafen zijn de belangrijkste conclusies ten aanzien van de huidige invulling van het gebied en de marktkansen van mogelijke toekomstige invullingen uiteengezet.

2.1 Cwartier van grote meerwaarde voor binnenstad Weert

Het Cwartier is een levendige en gevarieerde locatie middenin de binnenstad die ruimte biedt aan veel kleine (lokale) ondernemers. Het voormalige stadhuis is de afgelopen jaren een plek geworden waar zowel startende als bestaande ondernemers vernieuwende ideeën kunnen ontwikkelen en hun bedrijf (verder) kunnen laten groeien. Het Cwartier is daarmee een kraamkamer voor nieuw Weerter ondernemerschap. Het Cwartier is een groot succes. Alle beschikbare ruimtes zijn verhuurd. Er is een wachtlijst van ruim 30 bedrijven die graag in het Cwartier willen ondernemen.

De broedplaats geeft bovendien een positieve impuls aan het ondernemersklimaat in de binnenstad van Weert. Doordat meerdere bedrijven uit verschillende disciplines bij elkaar in één gebouw zitten worden kennis, vaardigheden, producten en diensten snel en makkelijk met elkaar uitgewisseld. Hierdoor zijn er de afgelopen jaren mooie en waardevolle combinaties ontstaan. Broedplaatsen hebben daarmee een grote economische waarde voor een stad. De aantrekkingskracht en reuring die het Cwartier creëert zorgen namelijk voor een positief effect op de binnenstad. Het Cwartier zorgt voor het aantrekken, vasthouden en uitwisselen van bezoekers- en klantgroepen met andere voorzieningen in de binnenstad. Het is daarmee een plek die ontmoeting en synergie creëert, niet alleen binnen de muren van het Cwartier, maar ook in (het noordelijk deel van) de binnenstad. Ook wordt de mix van functies, de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Weert vergroot door de aanwezigheid van het Cwartier.

2.2 Beperkt ruimte voor toevoeging economische functies, vooral sprake van verplaatsingsbehoefte

Om te komen tot een toekomstbestendige herontwikkeling is onderzocht aan welke (nieuwe) economische functies mogelijk nog behoefte bestaat. Uit deze analyses blijkt dat de binnenstad van Weert momenteel al beschikt over een divers en gemixt aanbod aan andere functies en voorzieningen. Zo zijn er meerdere horecapleinen aanwezig. Ook het leisure aanbod (met een bioscoop), het culturele aanbod (met onder andere twee theaters, een museum, een kunstencentrum en bibliotheek) en het maatschappelijke en zorg aanbod (met onder andere Punt Welzijn) goed vertegenwoordigd. Een deel van deze voorzieningen is gevestigd in het Cwartier. De marktkansen voor aanvullend aanbod zijn hierdoor redelijk beperkt (zie onderstaande tabel en hoofdstuk 6). In sommige gevallen kan er, ondanks een beperkte uitbreidingsvraag, sprake zijn van een verplaatsingsbehoefte doordat de huidige locatie de functie en de binnenstad van

Weert niet optimaal versterkt. In onderstaande tabel zijn de marktkansen per economische functie samengevat.

Tabel 1: Marktkansen per functie

Functie	Markt	Omvang	Toelichting
Detailhandel	--	--	Er bestaat geen uitbreidingsruimte voor detailhandel. Dit concluderen we op basis van het huidige leegstandsniveau in de binnenstad en de trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt. De winkelmarkt is de afgelopen jaren veranderd van groei- naar verdringingsmarkt.
Horeca	0	0	Er bestaan beperkt kansen voor horeca. Alleen kwalitatief sterke avondhoreca (gericht op avondvullend genieten) is kansrijk. Het bestaande horeca aanbod in de binnenstad is namelijk al ruim. Er zijn drie horecapleinen aanwezig waar een divers palet aan horecavestigingen (cafés, restaurants en fastfood) is gevestigd.
Leisure en ontspanning	+	0	Voor leisure en ontspanning bestaat een kleine uitbreidingsvraag. Activiteiten gericht op groepen en/of jongeren (VR-café of arcade gamerooms) en kleinschalige activiteiten (meer) gericht op families (midget golf, lasergamen, jeu-de-boules) zijn kansrijk. Een combinatie of clustering met horeca is hierbij interessant.
Diensten en ambachten	++	++	Er bestaan goede kansen voor diensten en ambachten. Het aanbod aan dienstverleners is in de binnenstad (iets) ondervertegenwoordigd. Ook de vraag naar kleinschalige werkruimtes is groot (helemaal na sluiting van de Verbinderij). Dit wordt onderschreven door de interesse en bezetting van het Beekstraatkwartier.
Cultuur	++	++	Er bestaat behoefte aan een grotere bibliotheekvoorziening. Het huidige bibliotheek aanbod is onvoldoende om in de behoefte te voorzien. De bibliotheek van Weert heeft bovendien een concrete uitbreidingsbehoefte. Het overige culturele aanbod in Weert is momenteel al ruim. Voor deze voorzieningen gaat het daarom hooguit om een verplaatsingsbehoefte.
Maatschappelijke voorzieningen	0	0	Ondanks dat het aanbod aan kinderopvang in de binnenstad beperkt is, zijn de uitbreidingskansen voor extra kinder- en buitenschoolse opvang in de binnenstad beperkt. Kinderdagverblijven en BSO's vestigen zich het liefst in de directe omgeving van een school of op een logische route van school naar huis. In de binnenstad van Weert zijn daarentegen geen basisscholen gevestigd.
Zorg	+	0	Er bestaat behoefte aan extra zorgvoorzieningen (deels verplaatsing). Ouderen zijn belangrijke doelgroep voor woningen in binnenstad. Door vergrijzing, verschuiving van zorg van de tweede naar eerste lijn en meer chronisch zieken neemt zorgvraag op korte afstand van woning toe.

Bron: Stec Groep, 2022.

2.3 Goede kansen voor stedelijk wonen in binnenstad Weert

Naast bovenstaande functies is ook onderzoek gedaan naar de mogelijke potentie van de functie wonen. Op basis van onze analyses verwachten we een uitbreidingsbehoefte voor circa 1.085 woningen tot 2042 in gemeente Weert. Voor specifiek het stedelijk wonen in het centrum van Weert verwachten we daarnaast voldoende vraag. Deze vraag is voornamelijk afkomstig van de oudere huishoudens in Weert die de stap maken van een grondgebonden woning naar een gestapelde woning nabij voorzieningen (in het centrum van Weert).

De mate waarin deze doorstroming plaats kan en zal vinden is sterk bepalend voor de kwalitatieve opgave. Het centrum van Weert is bij uitstek de locatie om woningen toe te voegen die gericht zijn op oudere huishoudens. Daarmee kan doorstroming binnen de huidige woningvoorraad op gang worden gebracht, waardoor onder meer bestaande gezinswoningen vrij komen voor jongere stellen en gezinnen. Op deze manier heeft het toevoegen van geschikte woningen in het centrumgebied niet alleen een positief effect op het centrum, maar ook op de gemeente als geheel.

3 Adviezen

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste aandachtspunten voor de versterking en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad als geheel. Daarbij hebben we specifiek ook aandacht voor de toekomstige ontwikkeling van het Beekstraatkwartier naar een aantrekkelijke en toekomstbestendige locatie.

Advies 1: Waarborg economische en maatschappelijke waarde binnenstad

Het centrumgebied van een gemeente heeft een grote economische en maatschappelijke waarde voor haar stad en inwoners. Dit geldt ook voor de binnenstad van Weert. In het centrum van Weert is een brede en complete mix van functies aanwezig. Het gaat zowel om commerciële als niet-commerciële functies. Denk onder andere aan winkels, horecazaken, culturele instellingen, maatschappelijke voorzieningen en (persoonlijke) dienstverleners. Ook zijn er in de binnenstad meerdere kleine bedrijven en kantoren gevestigd. In totaal gaat het om zo'n 1.000 bedrijven en voorzieningen met ongeveer 3.000 arbeidsplaatsen. De binnenstad biedt daarmee lokale werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus. De aanwezige functies zorgen er daarnaast voor dat de binnenstad van Weert een aantrekkelijke plek is om te werken, ontmoeten en recreëren. Het is belangrijk deze functie en potentie, ook richting de toekomst, te behouden.

Advies 2: Mix van functies zorgt voor toekomstbestendige binnenstad

Ondanks het hoge voorzieningenniveau is de leegstand in de binnenstad van Weert hoog. De negatieve leegstandsontwikkeling wordt voor een belangrijk deel verklaard door de groei van online winkelen. Vooral de recreatieve sector ervaart hier vraaguitval van. Deze ontwikkeling dwingt retailers tot herpositionering. In veel gevallen betekent het hernieuwde locatiebeleid minder fysieke winkels. In het algemeen is er dus sprake van een krimpende markt voor niet-dagelijkse fysieke winkels. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een vraaguitval van nog eens 10 tot 20%. Ook in Weert zal de winkelmarkt de komende jaren waarschijnlijk nog verder krimpen.

Het aantrekken van meer bezoekers is één van de oplossingsrichtingen om de neerwaartse spiraal te doorbreken. Het is daarbij belangrijk rekening te houden met de wens van de consument. De consument kiest steeds vaker voor de aantrekkelijkere winkelcentra met een optimale totaalbeleving. Dit is ook te zien in het uiterlijk van centrumgebieden. In 'winnende' binnensteden zijn kunst en cultuur, horeca, (flex)kantoren, maakbedrijven, zorg, onderwijs, wonen en dienstverleners steeds vaker prominent in het straatbeeld vertegenwoordigd. Bovendien vervagen scheidslijnen tussen sectoren en branches. Combinaties van detailhandel met andere functies als horeca en consumentendienstverlening zien we steeds vaker terug. Winkelen wordt steeds meer een vrijetijdsbesteding of een dagje uit.



Ook in de binnenstad van Weert zien we dat het veranderende consumentengedrag ervoor zorgt dat het centrum steeds meer verandert naar een gemengd winkel-, werk-, en woonmilieu. Het winkelaanbod is de afgelopen jaren afgenomen en hiervoor zijn andere functies in de plaats gekomen. Naast winkels beschikt de binnenstad van Weert daarom over een breed en compleet pallet aan andere functies en voorzieningen (horeca, cultuur, diensten, maatschappelijke voorzieningen). Ook zijn er de afgelopen jaren in de binnenstad al 210 nieuwe woningen gerealiseerd door transformatie. Daarnaast zijn er concrete plannen voor de transformatie naar nog eens 125 extra woningen.

Advies 3: Zet in op meer stedelijk wonen in het centrumgebied

Om de toekomstige ruimtevraag vanuit de verschillende economische segmenten in de binnenstad van Weert in te kunnen schatten analyseerden we de bestaande voorraad, leegstand, trends en ontwikkelingen, ruimtelijke prognoses en zijn er interviews gehouden met lokale partijen. Op basis van deze analyses schatten we in dat de toekomstige vraag onvoldoende groot is om alleen hiermee invulling te geven aan de herontwikkeling van het Beekstraatkwartier, zie ook hoofdstuk 6.

Gezien de beperkte vraag en daarmee draagvlak voor een stedelijk programma met (meer) detailhandel, kantoren, bedrijfsruimte en andere (commerciële) functies, vormt het transformatievraagstuk van het centrumgebied een opgave waarvoor de woonfunctie de basis vormt voor het benodigde (vervangend) programma. Op basis van onze analyse verwachten we voldoende vraag naar stedelijke woningen in het centrum van Weert. Deze analyses staan in de volgende hoofdstukken. Versterking en verbetering van het wonen in het centrumgebied vergroot ook direct het draagvlak voor voorzieningen, de levendigheid en de leefbaarheid in de binnenstad.

Vanuit dat perspectief is het uitbreiden van het wonen in het centrumgebied van Weert één van de weinige scenario's die resten. Ook vormt de woningmarkt de functie waar voor de aankomende jaren een grote uitbreidings- en vernieuwingsopgave nodig is en waar u met nieuwe producten in het centrumgebied het bestaande aanbod kunt verrijken met inspirerende, andere, diverse woonproducten. Succesvolle ingrepen in het centrum van Weert, een van de belangrijkste gezichten van de gemeente, zullen afstralen op omliggende wijken maar ook de regio en kunnen functioneren als een positief vliegwiel. Een inverse van het scenario dat kan optreden wanneer het centrum juist achterblijft of achteruit gaat.

Op basis van de uitbreidingsbehoefte voor het stedelijk wonen in het centrum van Weert verwachten we voldoende ruimte om de komende 20 jaar circa 395 tot 595 woningen in verschillende prijklassen en typologieën in het centrumgebied toe te voegen. Het overgrote deel van de behoefte gaat uit naar een appartement of nultredenwoning (circa 235 tot 460 woningen) in een stedelijke setting. Daarnaast is er behoefte aan circa 130 tot 160 grondgebonden woningen binnen het stedelijke woonmilieu in Weert. Het gaat daarbij om woningen in zowel het koop als het (sociale) huursegment.

Appartementen lenen zich bij uitstek om in het centrum gerealiseerd te worden. Hiermee bedient Weert de behoefte van jongeren en middeninkomens en ouderen die graag dichtbij voorzieningen in het centrum willen wonen. De toevoeging van woningen in het centrum draagt bij aan de verdichting van het centrum, het faciliteren van wonen boven winkels en door het aantrekken van meer huishoudens in het centrum vergroot ook het draagvlak voor voorzieningen. Appartementen passen daarnaast goed bij het beoogde stedelijke woonmilieu voor het centrum van Weert. Focus daarom in het centrum en in het kern-winkelgebied op gestapelde woningbouw met wonen op de verdieping. De plint kan in dat geval behouden blijven voor andere functies. De aanloopstraten en randgebieden van het centrum lenen zich ook voor de toevoeging van stedelijk grondgebonden woningen. Dit betreft veelal ruime woningen met meerdere verdiepingen op een klein kavel, gelegen aan een hofje of een autoluwe straat. Ook kan in deze delen de plint van gebouwen gebruikt worden voor andere functies of om te wonen, wat ten goede komt aan de levendigheid op straat.

Impressie: wonen op de verdieping en functie in de plint (links), wonen in de plint (rechts)



Zorg dat de woningen meer dan een toevoeging in aantal zijn, maar ook: een verbetering van de ruimtelijke omgeving en invulling betekenen. Zorg bovendien dat er echt onderscheidende woningen worden gerealiseerd die bijdragen aan de dynamiek en de 'vermarkting' van de stad.

Daarnaast over de woningen of de projecten zelf:

- Transformatie van bestaand vastgoed geeft de mogelijkheid om stedelijke woningtypen te realiseren zoals lofts, stadsvilla's of collectieve zelfbouwappartementen. Hierdoor blijven historische of beeldbepalende gebouwen behouden die bijdragen aan de uitstraling en het unieke karakter van Weert.
- Bied experimenteerruimte, zowel voor marktpartijen als voor particulieren. Stel echter wel enkele eisen aan het uiterlijk van de nieuwe bebouwing.
- Zorg dat ieder project raak is! Dit is eenvoudig gezegd, maar vraagt om scherpe keuzes. Weert Centrum zit niet te wachten op 'meer van hetzelfde'. Niets doen versterkt de huidige (neergaande) situatie alleen maar meer.

Advies 4: Verken mogelijkheden verplaatsing en relocatie broedplaatsen

Onderdeel van het Beekstraatkwartier is de innovatieve ontmoetings- en werkplaats Cwartier. Het Cwartier is daarmee een levendige en gevarieerde broedplaats middenin de binnenstad van Weert. Het initiatief biedt ruimte aan kleine (lokale) ondernemers en is daarmee een van de kraamkamers voor nieuw Weertse ondernemerschap. Het Cwartier is een groot succes. Alle beschikbare ruimtes zijn verhuurd aan zo'n 80 verschillende bedrijven. Deze bedrijven bieden werkgelegenheid aan zo'n 125 mensen.



De broedplaats geeft een positieve impuls aan het ondernemersklimaat in de binnenstad van Weert. Doordat meerdere bedrijven uit verschillende disciplines bij elkaar in één gebouw zitten worden kennis, vaardigheden, producten en diensten snel en makkelijk met elkaar uitgewisseld. Hierdoor zijn er de afgelopen jaren mooie en waardevolle combinaties ontstaan. De broedplaats heeft daarmee een grote economische en sociale waarde voor de stad.

De aantrekkingskracht en reuring die een broedplaats creëert zorgen daarnaast voor een positief effect op de binnenstad. Broedplaatsen zorgen voor het aantrekken, vasthouden en uitwisselen van bezoekers- en klantgroepen met andere voorzieningen in de binnenstad. Het is daarmee een plek die ontmoeting en synergie creëert, niet alleen binnen de muren van de broedplaats zelf, maar ook in (het noordelijk deel van) de binnenstad. Ook wordt de mix van functies, de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Weert vergroot door de aanwezigheid van een broedplaats zoals het Cwartier.

In 2025 loopt het contract met de exploitanten van het Cwartier daarentegen af. Dit betekent dat de toekomst van het Cwartier, in haar huidige vorm, nog onzeker is. Ook vertrekt het politiebureau vanaf 2024 (door nieuwbouw op een andere locatie) uit het Beekstraatkwartier. Het politiekantoor (3.500 m²) komt daardoor leeg te staan. Daarnaast is het bedrijfsverzamelgebouw 'de Verbinderij' kortgeleden opgehouden te bestaan. De Verbinderij was, net als het Cwartier, een plek waar startend en ondernemend talent uit de

dienstverlenende en zakelijke markt de kans kreeg te groeien en ontwikkelen in een professionele en inspirerende omgeving. Voor deze, en mogelijk ook voor de ondernemers van het Cwartier, moet een nieuwe plek gezocht worden.

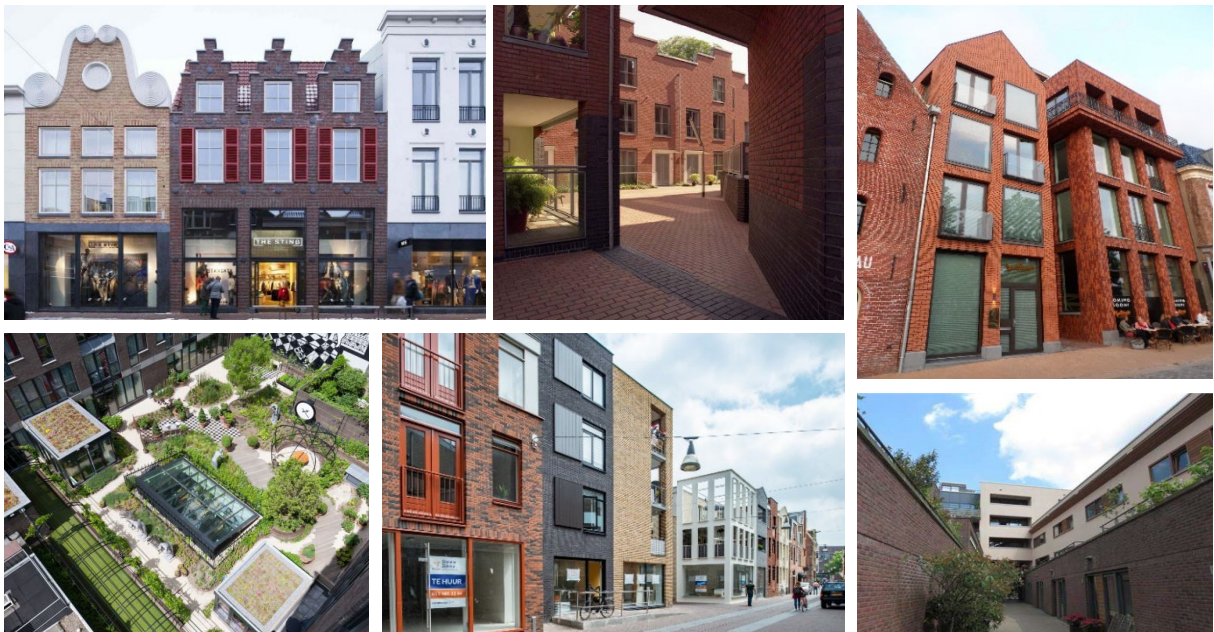
Tegelijkertijd werkt u toe naar een toekomstbestendige herontwikkeling van het hele Beekstraatkwartier. Al deze ontwikkelingen samen vragen van u daarom een duidelijke visie op de toekomstige herontwikkeling van het Beekstraatkwartier. Wat komt daar? En waar komt wat? Gezien de meerwaarde van broedplaatsen voor de binnenstad is het wenselijk de ondernemers van broedplaatsen in de binnenstad te behouden en/of juist te verplaatsen naar/binnen de binnenstad. We adviseren daarom (ook gelet op de kansen voor de andere economische functies en woningbouw) te verkennen of een deel van de ondernemers uit de bestaande en gesloten broedplaatsen verplaatst kunnen worden naar andere kantoorpanden in de binnenstad waarvan op termijn verwacht kan worden dat deze leeg komen te staan. Op deze manier kunnen de verschillende opgaven (brede functiemix in binnenstad) en kansen (wonen) met elkaar gecombineerd worden.

Advies 5: Zet voor Beekstraatkwartier in op stedelijke wonen met levendige plint

Vanuit de verschillende economische segmenten in de binnenstad is de uitbreidingsvraag beperkt. Dit betekent dat de toekomstige vraag naar economische functies onvoldoende groot is om alleen hiermee invulling te geven aan de herontwikkeling van het Beekstraatkwartier. Tegelijkertijd bestaat er een grote vraag naar stedelijk wonen in het centrum van Weert. Een gemengd programma is daardoor het meest kansrijk voor het Beekstraatkwartier.

Door de omvang van het projectgebied en de ligging aan enerzijds de winkelstraat en anderzijds de ligging in de luwte van de binnenstad (achterzijde Beekstraatkwartier) kan het wonen in het Beekstraatkwartier verschillende verschijningsvormen hebben. Zet aan de winkelstraat in op het wonen op de verdieping en een levendige plint. In de omliggende straten zal de plint meer een gemengde invullen kunnen hebben, waarbij het wonen en werken worden gecombineerd, bijvoorbeeld met atelierwoningen. De omvang van het terrein maakt het ook mogelijk om te werken met een hofjesstructuur, waarbij de woongebouwen niet alleen naar buiten toe gericht zijn, maar ook naar de binnenzijde. Belangrijk is daarbij aandacht te hebben voor voldoende daglichttoetreding. In tegenstelling tot de reuring in de winkelstraat vinden bewoners in de binnentuin juist rust. Zet in op een bouwvorm die aansluit bij de maat en de schaal van de historische binnenstad en versterk bestaande structuren en routes in de binnenstad. Zet ook in op voldoende variatie in het gevelbeeld en hoogwaardig materiaalgebruik.

Impressie verschijningsvormen wonen in Beekstraatkwartier



In de plint van de woongebouwen bestaat ruimte voor de (beperkte) toevoeging en/of verplaatsing van commerciële en maatschappelijke functies. Het voorzieningenaanbod in de binnenstad van Weert is namelijk al erg ruim. We zien daarom vooral kansen voor de verplaatsing van bestaande voorzieningen. Deze zijn momenteel namelijk niet allemaal optimaal gesitueerd. Door bepaalde voorzieningen te verplaatsen kan de binnenstad versterkt worden.

Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verplaatsing van de bibliotheek in combinatie met een kleine (bestaande) horecazaak. Ook kan gedacht worden aan (de combinatie met) een aantal zorg gerelateerde voorzieningen zoals sociale werkruimtes of de vestiging van Punt Welzijn. Een combinatie van deze functies zorgt daarbij voor een belangrijke (nieuwe) ontmoetingsplek middenin de binnenstad van Weert. Een deel van de nieuwe plintruimte in het Beekstraatkwartier kan daarmee ook ingevuld worden door bestaande huurders. Voor een gezonde exploitatie is het daarbij belangrijk dat de nieuwe huren zoveel mogelijk marktconform zijn. Dit voorkomt oneerlijke concurrentie met bedrijfsruimte elders. Voor een succesvolle herontwikkeling is het daarnaast van essentieel belang dat de plint een levendige uitstraling krijgt en naar 'buiten' / op de binnenstad van Weert is gericht. Nu is de locatie vooral naar binnen gericht. De plint moet uitnodigend zijn waardoor de verbinding tussen de Beekstaat (en daarmee de binnenstad) en het Beekstraatkwartier wordt verbeterd.

Het beoogde woonprogramma zal niet in één keer gerealiseerd kunnen worden. Dit moet gefaseerd plaatsvinden. Belangrijk voor de fasering is dat er eerst een keuze gemaakt moet worden over het voormalige stadhuis: handhaven huidige situatie, transformatie of sloop en nieuwbouw. We adviseren u om in de planvorming en de uitvoering vervolgens prioriteit te geven aan de woonfunctie. Het wonen kan fungeren als positief vliegwiel voor verdere ontwikkeling. Het vergroot de kans op een gezonde businesscase en vergroot het draagvlak voor voorzieningen in de binnenstad van Weert.

Tijdens de werkzaamheden in het Beekstraatkwartier stellen we voor de bedrijfsruimte van de broedplaatsen in te zetten als 'carrousel'. Een jaar voordat het contract met Cwartier afloopt komt het politiebureau leeg te staan. Tijdens de herontwikkeling van het voormalige stadhuis kan de bedrijvigheid zich daardoor (tijdelijk) hier vestigen. Mocht het Rabobank kantoor in de toekomst een keer (deels) leeg komen te staan, kan dit pand ook ingezet worden als onderdeel van de carrousel (wanneer het oude politiekantoor getransformeerd wordt naar wonen bijvoorbeeld). Bovendien kan na (de mogelijke) verplaatsing van de bibliotheek deze locatie ook een deel van de vraag van kleine startende ondernemers opvangen. Het is daarbij wel belangrijk de verbinding tussen deze panden en de binnenstad zo sterk mogelijk te houden/maken.

Advies 6: Maak werk van duurzame versterking van binnenstad als geheel

De binnenstad is het hart van Weert. De binnenstad moet een zeer aantrekkelijk, levendig gebied zijn waarmee de aantrekkingskracht – ook voor het winkelen – versterkt wordt. Werk daarom met duidelijk gescheiden deelgebieden en focus per deelgebied op de meest kansrijke invulling (zie ook bijlage A). De kern versterken is daarbij essentieel. Versterking van de binnenstad is van groot belang voor de kern, gemeente én voor de hele regio. Een goed functionerend centrum in Weert zorgt ervoor dat de gehele regio gebruik kan maken van de voorzieningen die de binnenstad biedt.

Het kernwinkelgebied in de binnenstad van Weert is te groot en zal verdicht moeten worden. Om leegstand terug te dringen en de kwaliteit van het centrum te versterken adviseren wij u om het kernwinkelgebied te verkleinen. Door de terugloop van de ruimtevraag en het overaanbod van winkelruimte is er sprake van een grote spreiding en versnippering van het winkelbestand. Hierdoor zijn gaten gevallen en minder aantrekkelijke plekken ontstaan in zowel het kernwinkelgebied als in de aanloopstraten.

Zet in op de stimulering van de verplaatsing van winkels uit de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied en verklein daarmee het totale winkelgebied in de binnenstad. Concentratie van winkels in het (kleinere) kernwinkelgebied draagt bij aan het opvullen van lege plekken, het verlevendigen van de binnenstad en vergroot de aantrekkelijkheid van Weert voor inwoners en bezoekers van buitenaf. Ook biedt het kansen

voor het versterken van bestaande en leegkomende plekken, door verouderde bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats aantrekkelijke nieuwbouw te realiseren, waar mogelijk met minder winkelmeters en meer ruimte voor andere functies zoals wonen.

VOORBEELD PROJECT CENTRUM ALMELO:

Almelo is met circa 73.000 inwoners één van de grotere gemeenten in Overijssel. De stad heeft van oudsher een regionale centrumfunctie. Het uitgebreide centrumgebied in de stad, kenmerkte zich de laatste jaren door overaanbod, leegstand, versnippering en teruglopende bezoekersaantallen. De gemeente heeft samen met de woningstichting, ontwikkelaars en de vastgoedeigenaar een ambitieus plan opgesteld om het centrumgebied aan te pakken en de neerwaartse spiraal te doorbreken. De uitvoering van het plan en de herstructurering van dit deel van het centrum maakte het mogelijk om:

- Het centrum gebied te verkleinen (minder winkelmeters)
- Verouderde bebouwing en retailmeters te slopen
- Meer woningen toe te voegen
- Het water in de stad terug te brengen door aanleg van havenkom
- De ruimtelijke structuur te versterken

Publieke investering: € 25 miljoen (gemeente Almelo 13 miljoen, Provincie Overijssel 12 miljoen)

Private investering: Woningstichting Beter Wonen en Stedelijk Interest: € 30 miljoen



Advies 7: Concentreer culturele voorzieningen en andere publiekstrekkende functies op de juiste plek in het centrum

De binnenstad dient het bruisende hart van Weert te zijn, waar ruimte is om te wonen, winkelen en te ontspannen. Om de aanloop en het gebruik van de binnenstad te stimuleren adviseren we om naast de toevoeging van woningen en de concentratie van het winkelaanbod ook in te zetten op de concentratie van bestaande culturele voorzieningen en (deels nieuwe) publiekstrekkende functies in het centrum van Weert.

CULTUUR ALS BELANGRIJKE BINDENDE FACTOR VOOR UW CENTRUM

Cultuur brengt sfeer en beleving. Daardoor is het een belangrijke bindende factor en daarmee een belangrijke meerwaarde voor het centrum van een stad. Het kan gaan over bestaande cultuurhistorische kwaliteiten beter zichtbaar en tastbaar maken, het organiseren van evenementen, maar ook over bundeling van culturele voorzieningen in het centrum. We trekken daarbij lessen uit referenties waarin cultuur een boost aan het centrum heeft gegeven en belangrijke trekkers van het centrumgebied geworden zijn. Te denken valt aan Nijmegen met filmhuis en cultureel podium Lux en Arnhem met het FOCUS Filmtheater.

Figuur 1: referenties FOCUS Filmtheater Arnhem en cultureel podium Lux Nijmegen



Momenteel zijn er meerdere culturele functies gevestigd in de binnenstad van Weert. Deze liggen alleen allemaal aan de rand van het centrum en zijn niet gericht op de binnenstad. Denk bijvoorbeeld aan de bibliotheek en het Munttheater. Ook poppodium De Bosuil is buiten het centrum van Weert gevestigd. Zij versterken de binnenstad daardoor niet of slechts zeer beperkt. De ingang van de bibliotheek in Weert is bijvoorbeeld aan de Singel gelegen. Ook de ingang van het Munttheater is gericht op de 'achterzijde' van de binnenstad. Culturele en maatschappelijke functies zijn daarentegen een belangrijke bindende factor voor centrumgebieden. Een publiekstrekkende functie zoals een bibliotheek, theater of filmhuis zorgt voor activiteit na de sluitingstijd van winkels en draagt op deze manier bij aan de beleving en de kwaliteit van het centrum. Ook de invulling van deze functies is daarbij belangrijk. Momenteel beperkt de filmhuisprogrammering in de binnenstad zich tot een tweewekelijkse filmavond op maandag of dinsdag. Door het aanbod (zowel in films als in avonden) uit te breiden kan het potentieel van deze functie beter benut worden.

Naast de culturele functies in gebouwen in de binnenstad dient de binnenstad ook ruimte te bieden aan evenementen en cultuur in de openbare ruimte. Evenementen dragen bij aan de beleving en trekken bezoekers naar de binnenstad. Belangrijk is daarbij dat evenementen in harmonie met andere functies en het wonen in de binnenstad georganiseerd worden.

BIBLIOTHEEK IS CENTRALE PUBLIEKSTREKKER IN LEIDSCHER RIJN CENTRUM

Als onderdeel van het nieuwe centrum van Leidsche Rijn (Utrecht) is op het centrale plein een nieuwe bibliotheek gerealiseerd. Het hele jaar door organiseert de bibliotheek activiteiten, voorstellingen, evenementen en debatten. Daarnaast is er veel ruimte voor activiteiten. Er is een luie trap, die meteen ook een tribune vormt met 70 zitplaatsen voor voorstellingen. Er zijn cursusruimtes voor workshops, voorleeshoekjes, luie stoelen en leestafels. Bezoekers kunnen er ook terecht om de krant te lezen, te werken of te studeren. In een deel van het pand is een horecazaak gevestigd met in de zomer een groot terras. Daardoor is het een publiekstrekker geworden voor het gehele centrum.



Advies 8: Benut de kansen die ontstaan voor het versterken van de cultuurhistorische waarden

Weert en specifiek het centrumgebied en het Kasteelpark kennen een lange historie. De stadsplattegrond én het stedelijk weefsel straten herinneren nog steeds aan de Middeleeuwse stratenstructuur. In de loop der jaren zijn deze structuren doorbroken of aangetast door stadsvernieuwing en de sloop en nieuwbouw in de binnenstad. Ook het Beekstraatkwartier is hier een voorbeeld van. De waardering voor de historie van binnensteden is in de afgelopen jaren weer sterk toegenomen. De aanpak van de binnenstad en specifiek het Beekstraatkwartier bieden kansen om deze cultuurhistorische waarden te versterken of weer terug te brengen en de onderlinge verbindingen (met bijvoorbeeld het Kasteelpark) te versterken. Ook bieden de bestaande stegen en binnenterreinen in de binnenstad die nu niet altijd toegankelijk zijn kansen voor bijvoorbeeld de ontsluiting van nieuwe functies en het wonen boven winkels.

Daarbij kan het immaterieel cultureel erfgoed de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Weert vergroten. Het is belangrijk deze en andere erfgoedaspecten in de leefomgeving te blijven opwaarderen. De attractiewaarde van de binnenstad kan door het opwaarderen van de erfgoedruimte geoptimaliseerd worden. Ook andere elementen zoals het dialect en de historische verhalen die Weert 'Weert' maken kunnen hieraan bijdragen. Cultuurhistorie is daarmee samen met cultuur een belangrijk USP (Unique Selling Point) voor de Weerter binnenstad. Deze kansen kunnen (nog) beter benut worden.

4 Uitgangspunten

4.1 Een toekomstbestendige invulling voor het Beekstraatkwartier

Aantrekkelijke en toekomstbestendige invulling beoogd voor Beekstraatkwartier

Het Beekstraatkwartier ligt middenin de binnenstad van Weert. Onderdeel van het Beekstraatkwartier is het voormalige stadhuis van de gemeente. Dit gebouw is in 2014 leeg komen te staan. Sinds 2015 exploiteert Cwartier het voormalige stadhuis. Zij verhuren de beschikbare ruimtes aan gebruikers. De overeenkomst met Cwartier loopt in 2025 af. Daarna gaat de gemeente over tot herontwikkeling van het gebied.

Het doel van de gemeente is het Beekstraatkwartier te herontwikkelen naar een aantrekkelijke en toekomstbestendige locatie. De potentie van de ligging in de binnenstad moet daarbij optimaal benut worden. Ook moet de herontwikkeling bijdragen aan de versterking en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad.

De omvang van het plangebied van het Beekstraatkwartier is nog niet definitief bepaald. Globaal omvat het Beekstraatkwartier de locatie van het voormalige stadhuis, de parkeergarage, het parkeerdek, de aan de Hegstraat grenzende woningen en een aantal van de aan de Beekstraat, Kasteelsingel en Kasteelplein gelegen (commerciële) panden.

Figuur 2: Voormalig stadhuis in Beekstraatkwartier



Bron: MaKeRS

4.2 Cwartier is innovatieve ontmoetings- en werkplaats middenin de binnenstad

Cwartier is een kraamkamer voor nieuw Weertse ondernemerschap

Het voormalige stadhuis is door Cwartier verbouwd tot innovatieve ontmoetings- en werkplaats. Het Cwartier heeft in totaal vier verdiepingen (incl. begane grond) met 95 werkruimtes. De werkruimtes variëren in omvang van 10 tot 180 m². Het gemiddelde oppervlak van een werkruimte is 30 m². De huurprijs van een ruimte ligt tussen de € 80 en € 140 per m². Het Cwartier is een levendige en gevarieerde locatie middenin de binnenstad die ruimte biedt aan veel kleine (lokale) ondernemers. Het voormalige stadhuis is

de afgelopen jaren een plek geworden waar zowel startende als bestaande ondernemers vernieuwende ideeën kunnen ontwikkelen en hun bedrijf (verder) kunnen laten groeien. Het Cwartier is daarmee een kraamkamer voor nieuw Weertse ondernemerschap. Het Cwartier is een groot succes. Alle beschikbare ruimtes zijn verhuurd. Er is een wachtlijst van ruim 30 bedrijven die in het Cwartier willen ondernemen.

Cwartier zorgt voor positieve impuls ondernemersklimaat en binnenstad

De broedplaats geeft bovendien een positieve impuls aan het ondernemersklimaat in de binnenstad van Weert. Doordat meerdere bedrijven uit verschillende disciplines bij elkaar in één gebouw zitten worden kennis, vaardigheden, producten en diensten snel en makkelijk met elkaar uitgewisseld. Hierdoor zijn er de afgelopen jaren mooie en waardevolle combinaties ontstaan. Broedplaatsen hebben daarmee een grote economische waarde voor een stad. De aantrekkingskracht en reuring die het Cwartier creëert zorgen namelijk voor een positief effect op de binnenstad. Het Cwartier zorgt voor het aantrekken, vasthouden en uitwisselen van bezoekers- en klantgroepen met andere voorzieningen in de binnenstad. Het is daarmee een plek die ontmoeting en synergie creëert, niet alleen binnen de muren van het Cwartier, maar ook in heel de binnenstad. Ook wordt de mix van functies, de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Weert vergroot door de aanwezigheid van het Cwartier.

Figuur 3: Impressie werkruimtes Cwartier

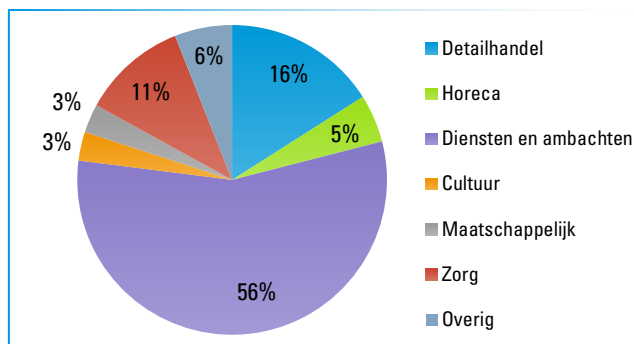


Bron: Stec Groep, 2022.

Diverse groep bedrijven actief in het Cwartier

Cwartier verhuurt de beschikbare ruimtes aan een diverse groep gebruikers. In totaal zijn er ongeveer 80 bedrijven gevestigd in het Cwartier. Bij deze bedrijven werken in totaal zo'n 125 mensen. Het gaat dus voornamelijk om kleine bedrijven met één of twee werknemers. De grootste groep huurders omvat (zakelijke) dienstverleners en ambachtelijke makers. Zo zijn er meerdere architecten en reclame- en ontwerpbureaus gevestigd in de werkruimtes. Daarnaast zitten er een aantal creatieve ondernemingen. Het gaat onder andere om een kledingontwerpster en een teken en schilderstudio. Wat opvalt is dat het aandeel retailers en zorginstellingen relatief hoog is. De kantoren van Bureau Jeugdzorg Limburg, Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg en Punt Welzijn zijn bijvoorbeeld in het Cwartier gevestigd.

Figuur 4: Gevestigde bedrijven in Beekstraatkwartier



Bron: Vastgoeddata, 2022.

5 Bestaande structuur Weerter binnenstad

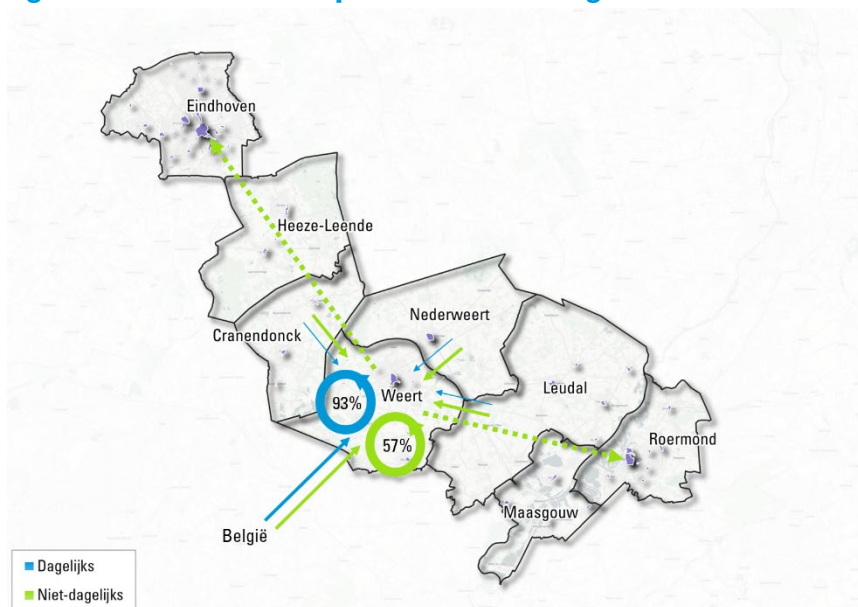
5.1 Functie en bezoekersstromen binnenstad Weert

Binnenstad Weert heeft lokale tot regionale winkelfunctie

De binnenstad van Weert heeft een lokale tot regionale functie. Inwoners van de gemeente Weert doen een groot deel van hun dagelijkse (93%) en niet-dagelijks (57%) aankopen in de eigen gemeente. Door het uitgebreide niet-dagelijks aanbod in de binnenstad heeft Weert daarnaast een grote aantrekkingskracht op omliggende gemeenten. Van de totale omzet in de niet-dagelijks sector in Weert is zo'n 11% afkomstig van inwoners uit de gemeente Nederweert. Ook inwoners uit Leudal (7%) en Cranendonck (5%) bezoeken Weert vaak (tijdens de markt op zaterdag). Van oudsher trekt de binnenstad van Weert ook veel Belgische bezoekers. Het verzorgingsgebied van de binnenstad van Weert strekt daarmee (ongeveer) tot de gemeenten Leudal, Nederweert, Cranendonck en een deel van België. In dit gebied wonen circa 125.000 mensen.

Op relatief korte afstand van de binnenstad van Weert liggen daarnaast twee sterke en bovenregionale winkelsteden: Eindhoven (centrum) en Roermond (centrum en Designer Outlet). Deze winkelgebieden trekken veel bezoekers uit een ruime regio. Weert heeft met haar winkel-, horeca- en evenementenaanbod in een historische ambiance een eigen positie in dit krachtenveld.

Figuur 5: Oriëntatie en koopstromen inwoners gemeente Weert



Bron: Koopstromenonderzoek Limburg 2019.

Passantenstroom binnenstad nog niet terug op pre-corona niveau

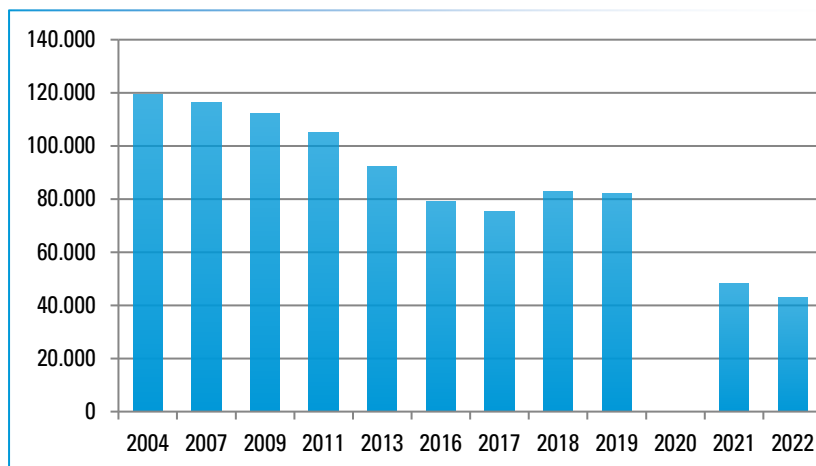
De binnenstad van Weert trok in het voorjaar van 2021 zo'n 48.000 bezoekers per week. Dit zijn er 34.000 minder (-40%) dan voor de coronacrisis. Bij de meest recente telling in het voorjaar van 2022 bleek er nog geen sprake van enig herstel: begin 2022 kwamen er bijna 43.000 bezoekers per week naar Weert. Net als in de rest van Nederland is het aantal passanten nog niet terug op het pre-corona niveau. Wel herstellen kleinere binnensteden, zoals Weert, beter dan grote binnensteden die sterk afhankelijk zijn van toeristen en het OV, zo blijkt uit onderzoek van Locatus. Daarnaast herstellen (normaliter) drukke winkelstraten slechter

dan aanloopstraten. De hoofdwinkelstraten van een winkelgebied kennen de sterkste terugloop van passantenaantallen. Dit komt vooral doordat consumenten in de coronaperiode drukke plekken meden en vaker kozen voor rustigere delen van het centrum.

Afname van bezoekers al langer gaande, mede door onverminderde opmars internetwinkelen

Dat het aantal passanten in de binnenstad van Weert nog niet terug is op het oude niveau is niet alleen toe te schrijven aan de coronacrisis. Al ver voor de coronacrisis is de afname van bezoekersaantallen ingezet. In 2004 bezochten zo'n 120.000 consumenten per week de binnenstad van Weert. In 2019 waren dit er nog zo'n 82.000 (-30%). De onverminderde opmars van het internetwinkelen van de afgelopen jaren is hier één van de oorzaken van. Door de verplichte sluitingen van niet-dagelijkse winkels en dienstverleners zoals kappers en schoonheidssalons daalden de bezoekersaantallen in de binnenstad van Weert tijdens de coronacrisis nog verder. Over het jaar 2020 zijn geen bezoekersaantallen beschikbaar. In 2021 bedroeg het wekelijks aantal bezoekers iets meer dan 48.000 en in 2022 circa 43.000 bezoekers. Hiermee ligt het aantal bezoekers nog lang niet op het niveau van pre-corona.

Figuur 6: Passanten per week binnenstad Weert

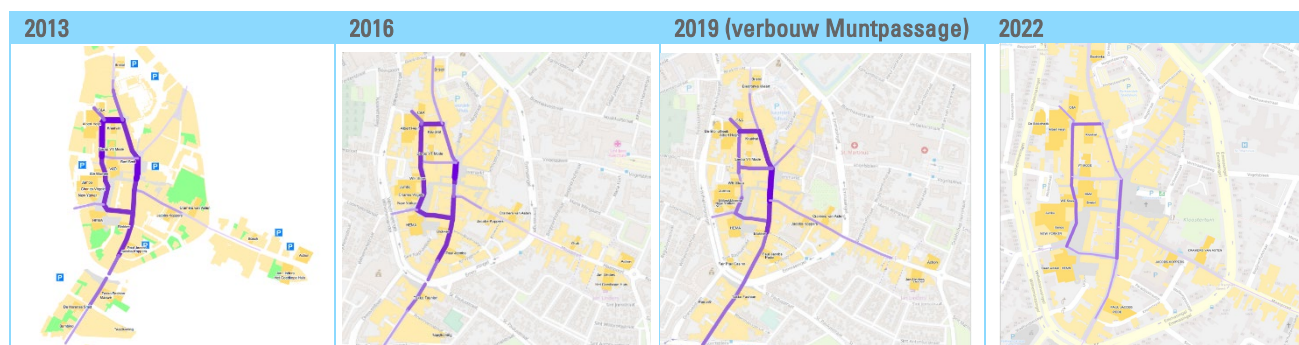


Bron: Locatus, 2022.

Coronacrisis versterkt bestaande trends

De coronacrisis heeft de trend van internetwinkelen nog eens versterkt. Was het voor de coronacrisis vooral makkelijk om vanaf de bank een nieuwe outfit te bestellen, tijdens de lockdowns werd het pure noodzaak. Dit zorgde ervoor dat ook mensen die voorheen nooit online shopten het winkelen via internet hebben omarmd. Voor een deel van deze groep zal deze verandering blijvend zijn. Vooral de recreatieve sector ervaart daarvan vraagtuitval. Elektronica, media en hobby, mode en sport en spel zijn namelijk de artikelgroepen waarin consumenten veel online kopen. In Weert zijn deze branches vooral in het kernwinkelgebied gevestigd (zie hierna).

Tabel 2: Drukbeeld binnenstad Weert, periode 2013-2022



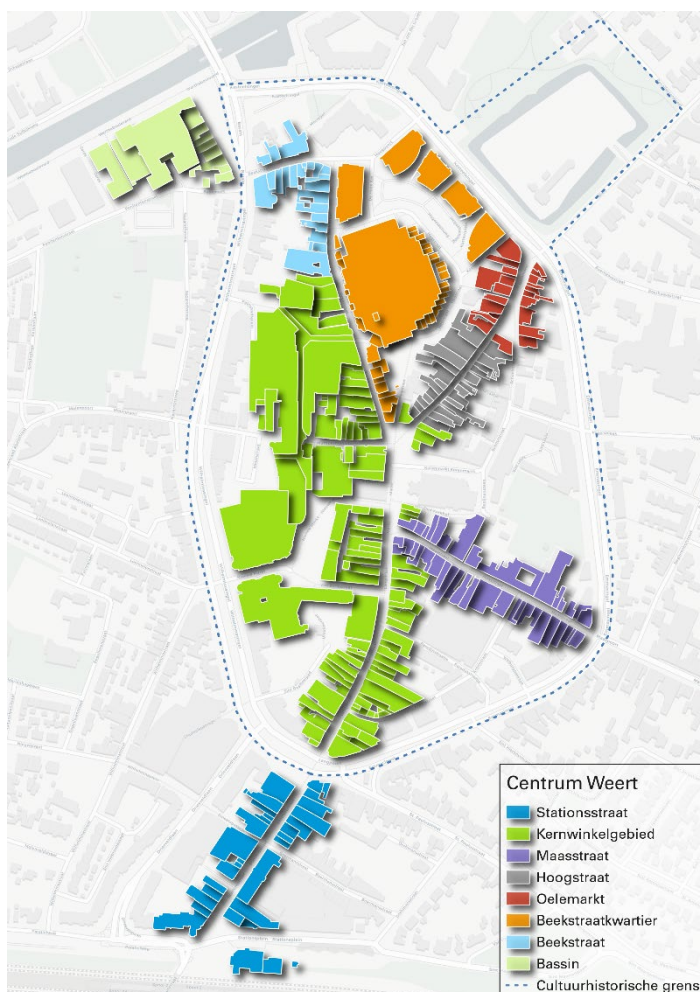
Bron: Locatus, peildatum voorjaar 2013, 2016, 2019 en 2022.

5.2 Profiel en deelgebieden binnenstad Weert

Winkel 'achtje' belangrijkste drager binnenstad

De Langstraat, Markt, Muntpassage en Nieuwe Markt vormen al jaren de 'levensaders' van de binnenstad. Deze winkelstraten vormen een 'achtje' en trekken door de aanwezige branche en formule combinatie van onder andere dagelijks, recreatief (mode, luxe en vrije tijd), doelgericht (kleinschalige winkels in elektronica, doe-het-zelf, wonen, inrichting en tuin) en horeca aanbod de meeste bezoekers. Dit deel van de binnenstad behoort dan ook tot het kernwinkelgebied. Daaromheen bevinden zich meerdere aanloopstraten zoals de Stationsstraat, Maasstraat, Hoogstraat, Beekstraat en Oelemarkt. Ieder met ieder hun eigen thema en profilering. Ook het Beekstraatkwartier onderscheidt zich als apart milieu. In bijlage A zoomen we hier nog verder op in.

Figuur 7: Deelgebieden binnenstad Weert



Bron: Stec Groep, 2022. De cultuurhistorische grens omvat de historische binnenstad en het Kasteelpark. Deze gebieden liggen van oudsher 'binnen de singel'.

Binnenstad van Weert kent vele cultuurhistorische kwaliteiten

Weert is een voormalig vestingstad. De stadsgrachten en poorten uit het verleden zijn tegenwoordig grotendeels verdwenen. Wel zijn de contouren van de grachten, straten en stegen nog goed zichtbaar in het huidige stratenpatroon. Een deel van de stegen en achter terreinen / binnenpleinen is tegenwoordig in privégebruik of in gebruik als opslag en daardoor niet (meer) toegankelijk. In de binnenstad zijn daarnaast verschillende historisch waardevolle gebouwen en objecten te vinden zoals het oude stadhuis, de Martinuskerk, het Minderbroedersklooster, het Birgittinessenklooster en de stadswaterput. Deze gebouwen en objecten vormen een belangrijke stedelijke kwaliteit en zijn voor de beleving en het verhaal van Weert van cultuurhistorisch belang.

Door de jaren heen zijn in de binnenstad van Weert gebouwen afgebroken of vervangen voor nieuwbouw. Hierdoor kent de bebouwing in de binnenstad van Weert nu een sterke mix van verschillende bouwstijlen en bouwperiodes.

Figuur 8: Plattegrond Binnenstad Weert in 1570 (links) en 2022 (rechts)



Bron: Google search, Google maps (2022), bewerking Stec Groep (2022)

5.3 Voorzieningenaanbod binnenstad Weert

Bijna 36.500 m² aan winkelvloeroppervlak in binnenstad Weert, recreatieve winkels grootste branche

De binnenstad van Weert beschikt met ruim 335 winkels, horecazaken, culturele instellingen en dienstverleners over een divers palet aan publiekstrekkers ¹. Winkels zijn in de binnenstad dominant in het straatbeeld. Met bijna 36.500 m² wvo en 175 winkels (exclusief leegstand) bestaat ongeveer de helft van het aanbod in de binnenstad uit winkels. Recreatieve winkels vormen de grootste branche en concentreren zich met name in de Langstraat en een deel van de Muntpassage. Het dagelijkse aanbod bestaat voor een groot deel (bijna 60%) uit supermarkten en wordt aangevuld met enkele speciaalzaken en drogisterijen. Dit aanbod is vooral in en rondom de Muntpassage gevestigd. Het doelgerichte aanbod bestaat vooral uit (kleinschalige) winkels die gericht zijn op woon(inrichting) en die verspreid zijn gelegen door de binnenstad.

Naast het reguliere detailhandelsaanbod beschikt de binnenstad van Weert ook over een uitgebreid aanbod horecazaken (92 in totaal, waarvan 84 zaken gericht op dranken, eten en fastfood), culturele instellingen (13) en dienstverleners (56). Daarnaast is er relatief veel leegstand in de binnenstad van Weert. Zo'n 19% van het aanbod in verkooppunten en circa 21% van het aanbod vloeroppervlak staat leeg.

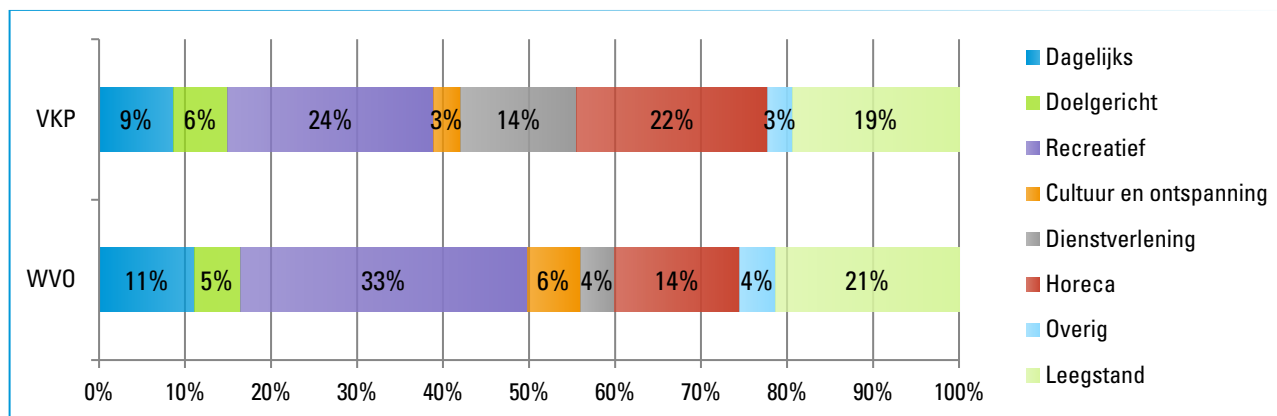
Detailhandelsaanbod loopt terug: sinds 2015 is het aantal winkels met 40 afgenomen

Meer dan de helft van het aanbod in de binnenstad bestaat dus uit winkels. De winkelfunctie wordt daarentegen steeds minder dominant. Sinds 2015 is het aantal winkels in de binnenstad van Weert met zo'n 40 winkels afgenomen. Dit is vooral ten koste gegaan van recreatieve winkels gericht op mode, luxe en vrije tijd (-28 winkels) en, in mindere mate, ook van winkels voor doelgerichte (-9 winkels) aankopen.

¹ Dit is inclusief het voorzieningenaanbod aan de Maaspoort (straat in het verlengde van de Maasstraat, net buiten de Singel). Deze straat is onderdeel van de afbakening die Locatus hanteert voor de binnenstad van Weert. Het gebied is daarentegen niet opgenomen in de deelgebieden die worden onderscheiden in dit rapport.

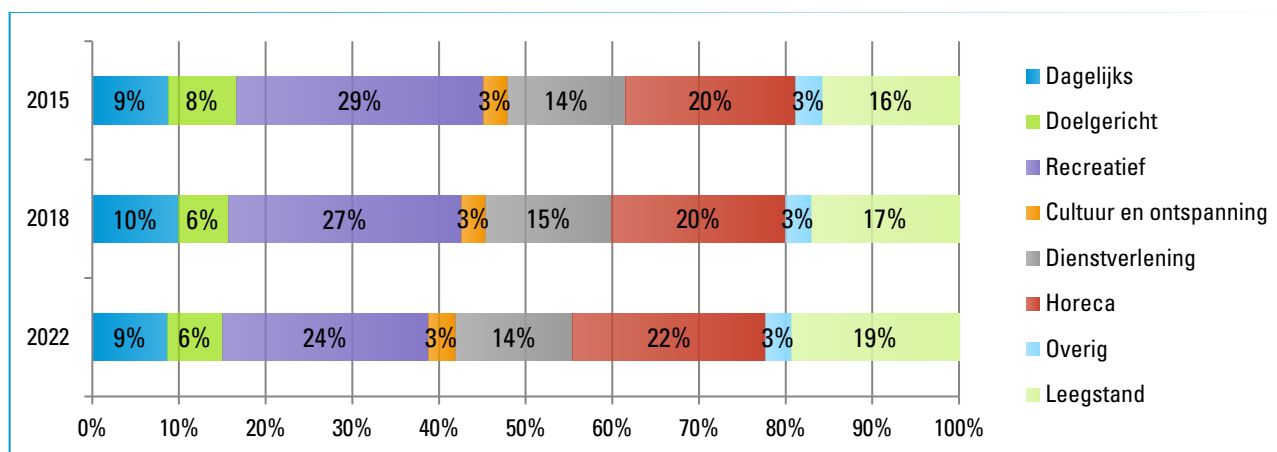
Horeca (+5 zaken), maar ook leegstand (+10 panden) zijn in de plaats gekomen voor deze winkels. Ook is een deel van het aanbod uit de markt genomen door transformatie. Hier gaan we hieronder verder op in.

Figuur 9: Kerngegevens aantal verkooppunten binnenstad Weert



Bron: Locatus, 2022.

Figuur 10: Ontwikkeling aantal verkooppunten binnenstad Weert



Bron: Locatus, 2022.

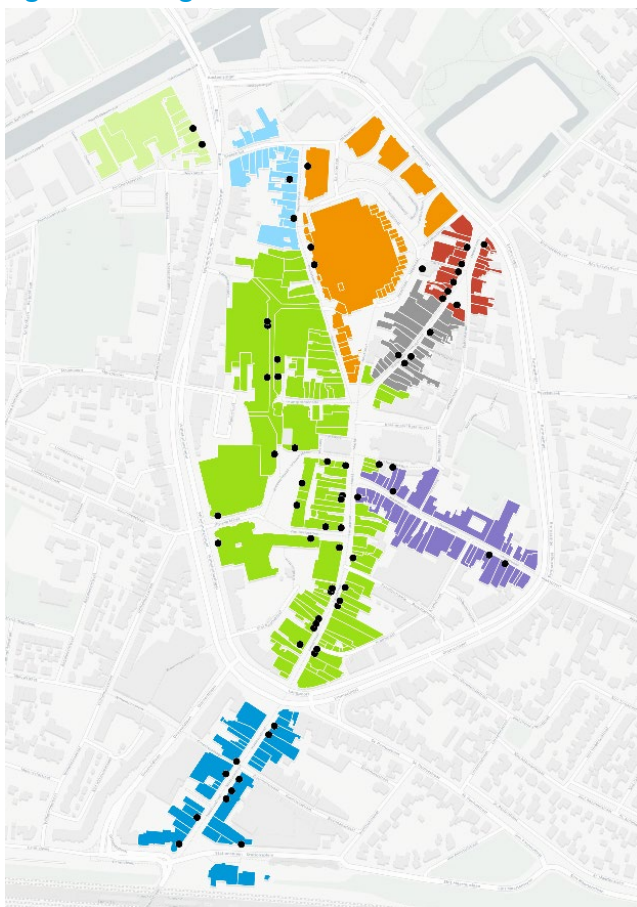
Horeca aanbod sinds 2015 toegenomen met zes vestigingen

Horeca heeft (een deel) van het gat dat ontstaan is door winkelsluitingen opgevangen. Het aantal horeca-vestigingen in de Weerter binnenstad is sinds 2015 (per saldo) met zes gestegen. Binnen het segment zien we daarentegen grote verschillen. Het aantal cafés is met vijf afgenomen, terwijl het aantal eetgelegenheden (zoals een lunchroom of café-restaurant) juist met zeven is toegenomen. Ook het aantal mogelijkheden voor bezorgen/afhalen is (mede door de coronacrisis) gegroeid met vier zaken. Het horeca aanbod concentreert zich met name op de Markt, Oelemarkt en het Bassin. Ook rondom het Beekstraatkwartier is relatief veel horeca aanwezig.

Leegstand toegenomen, drie clusters zichtbaar

De leegstand in de Weerter binnenstad heeft zich in de periode 2015-2022 negatief ontwikkeld. Het leegstandspercentage van het aantal verkooppunten is gestegen van 16% in 2015 naar 19% in 2022. Momenteel staan er 80 panden in de binnenstad van Weert leeg. Ruim 70% van dit aanbod (circa 55 winkels) staat al langer dan één jaar leeg. In ongeveer de helft van de panden (40 winkels) gaat het om een leegstandsduur van één tot maximaal drie jaar. De andere helft staat al langer dan drie jaar leeg. Een kwart van de leegstaande panden (20 winkels) bevat aanvangsleegstand (maximaal één jaar). De leegstand concentreert zich voornamelijk in drie gebieden: de Stationsstraat, de Langstraat en de Oelemarkt (zie onderstaand figuur).

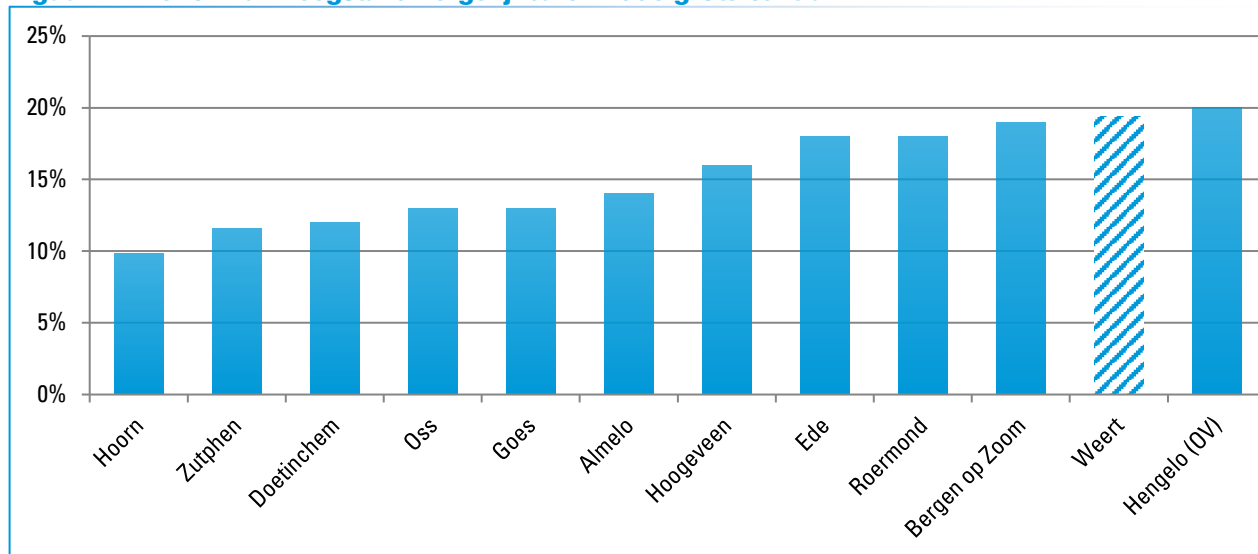
Figuur 11: Leegstand in binnenstad Weert



Bron: Locatus, 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

Ook in vergelijking met andere middelgrote steden is de leegstand in de binnenstad van Weert relatief hoog. Gemiddeld genomen ligt de leegstand in binnensteden met een vergelijkbare omvang rond de 15%.

Figuur 12: Benchmark leegstand vergelijkbare middelgrote centra



Bron: Locatus, 2022.

BINNENSTAD WEERT IN TRANSITIE

De binnenstad van Weert is al geruime tijd in beweging en verandert in rap tempo. De afgelopen jaren zijn diverse grote ontwikkelingen tot stand gekomen en afgerond. Denk bijvoorbeeld aan de realisatie van het Stationskwartier (in 2013), de bouw van het nieuwe Stadhuis (en daarmee ook de tijdelijke herinvulling van het voormalige stadhuis aan de Beekstraat met Cwartier), de renovatie van het museum (Museum W in het oude stadhuis), de herontwikkeling van het Muntcomplex, de verplaatsing van RICK en De Roos, de toevoeging van woningen op verschillende plekken, de herinrichting van het Stationsplein, de Markt, de Beekstraat, de Smeetspassage en het Bassin. Ook heeft er op veel plekken vergroening plaatsgevonden en zijn een aantal gevels opgeknapt.

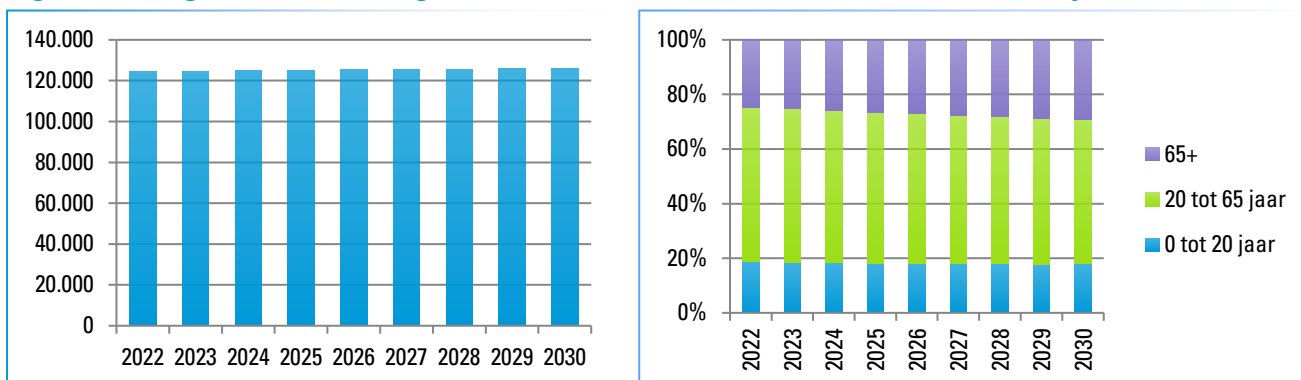
Demografische ontwikkelingen hebben directe impact op economisch draagvlak fysieke winkels

De bevolkingsomvang en -ontwikkeling in een gemeente zijn bepalend voor de bestedingen die inwoners doen. Demografische ontwikkelingen hebben daarmee een directe impact op het economisch draagvlak voor fysieke winkels. Zowel in de groei van bevolking als in de samenstelling daarvan. Meer inwoners betekent namelijk meer fysieke omzet, minder inwoners vice versa en een hoger aandeel ouderen betekent gemiddeld minder winkelbestedingen.

Vergrijzing zorgt naar verwachting voor minder bestedingen in de binnenstad

In het verzorgingsgebied van de binnenstad van Weert is de komende jaren sprake van een toenemende bevolkingsontwikkeling. Tot 2030 zal het inwoneraantal in Weert en omgeving met zo'n 1.400 toenemen. Dit heeft een positief effect op het bestedingspotentieel. De samenstelling van de bevolking zal daarentegen ook veranderen. Door de vergrijzing zal het aandeel ouderen (65+) de komende jaren stijgen van 25% in 2022 naar 29% in 2030. Ouderen zijn doorgaans zuiniger en hebben minder spullen nodig (zoals nieuwe kleding of een nieuwe telefoon). Hierdoor neemt de gemiddelde winkelbesteding van deze doelgroep af. De vergrijzende bevolking zal daarom naar verwachting zorgen voor minder bestedingen in de binnenstad van Weert.

Figuur 13: Prognose inwoners regio Weert naar aantal (links) en naar aandeel in leeftijd (rechts)



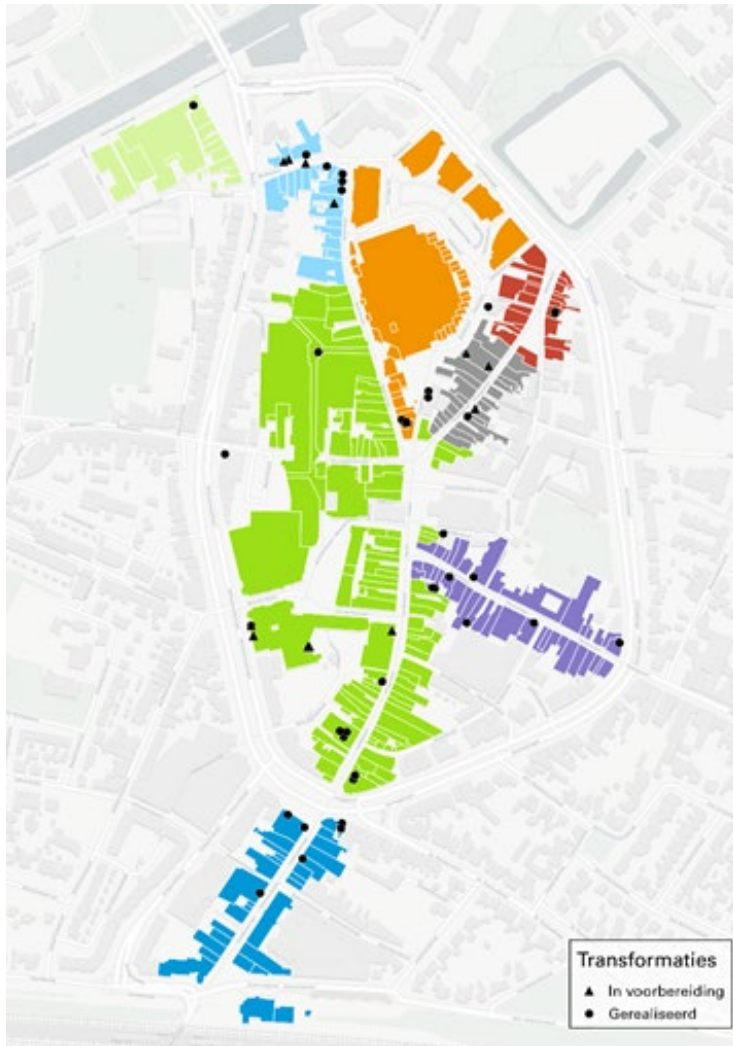
Bron: Etil Research Group (2020), provincie Noord-Brabant (2020), CBS (2020). Bewerking Stec Groep (2022)

Transformaties zorgen daarentegen voor toenemend aantal inwoners in de binnenstad

De afgelopen jaren heeft de gemeente Weert in de binnenstad actief ingezet op het transformeren van leegstaande panden naar woningen. Op deze manier slaat de gemeente twee vliegen in één klap. Aan de ene kant wordt hierdoor de leegstand in de binnenstad teruggebracht en aan de andere kant worden er nieuwe woningen gerealiseerd. Tot op heden zijn er ruim 210 nieuwe woningen (16.500 m² bvo) in en rondom de binnenstad gerealiseerd door de transformatie. Daarnaast zijn er plannen voor de transformatie naar nog eens 125 extra woningen (6.250 m² bvo). In onderstaand figuur een overzicht van de gerealiseerde en geplande transformaties in de binnenstad van Weert.

Verreweg het overgrote deel van de transformaties heeft plaatsgevonden in de aanloopstraten van de binnenstad. Het gaat voornamelijk om transformaties in de Stationsstraat, Maasstraat, Hoogstraat en Beekstraat. Ook binnen het kernwinkelgebied hebben enkele transformaties plaatsgevonden. Het gaat daarbij voornamelijk om transformaties aan het begin van de Langstraat (vanuit het station gezien). Ook net buiten de binnenstad, aan de achterkant van de Stationsstraat en rondom de Emmasingel en Wilhelminasingel hebben een aantal transformaties plaatsgevonden.

Figuur 14: Transformaties in binnenstad Weert



Bron: Locatus, 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

6 Economische kansen Weerter binnenstad

6.1 Geen kansen voor detailhandel

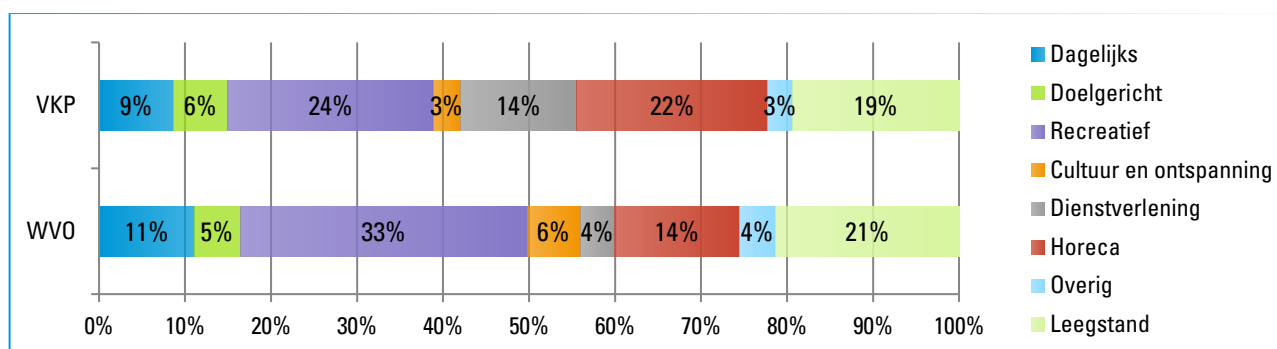
Trends en ontwikkelingen	
Internetwinkelen zet onverminderd door	• Internetaankopen stijgen al jaren sterk. Sinds de coronacrisis heeft het internetwinkelen nog eens een extra impuls gekregen. Vooral de recreatieve sector ervaart vraaguitval door fors stijgende internet-bestedingen. Elektronica, media, hobby, mode en sport en spel zijn artikelgroepen waarbinnen consumenten veel online kopen. De dagelijkse boodschappen koopt men nog steeds beperkt online, maar ook hier is een sterke stijging zichtbaar.
Functie van winkels verandert en webshops openen fysieke winkels	• Technologische ontwikkelingen bepalen hoe, waar en wanneer producten worden gekocht én geleverd. De noodzaak om winkels te bezoeken neemt af als gevolg van e-commerce, virtual reality technieken en slimme pasprogramma's. De functie van de winkel verandert. Denk aan meer ruimte voor ophalen, testen en retourneren, maar ook aan een groeiend belang van advies, service, vakkennis en marketing om de consument te verleiden. Tegelijkertijd zien webshops steeds meer het belang in van (een beperkt aantal) fysieke winkels. Dit om het onderscheidend vermogen van het merk te vergroten en meer service te kunnen bieden. Vooral nog oriënteren deze spelers zich vooral op de grootste 20 steden.
Retailers kiezen voor minder fysieke winkels	• In het algemeen is er sprake van een krimpende markt voor niet-dagelijkse fysieke winkels. Retailers worden hierdoor gedwongen tot herpositionering en hernieuwd locatiebeleid. Met name het midden-segment staat in veel winkelbranches onder druk. In veel gevallen betekent het hernieuwde locatiebeleid minder fysieke winkels, waarbij de vestigingen die onder gemiddeld functioneren uit het straatbeeld verdwijnen. Tegelijkertijd zijn low-budgetwinkels in opkomst, en richten luxere winkels zich nog meer op service en klantbeleving, bijvoorbeeld via horeca in de winkel.
In dagelijks sector (nog) sprake van groei	• Voor dagelijkse winkels, zoals supermarkten, geldt dat er gemiddeld gezien (nog) sprake is van groei. Supermarkten worden grootschaliger, onder andere als gevolg van meer verse bereiding in de winkel. Tegelijkertijd komen er ook meer kleinschaligere concepten op in winkelgebieden en op drukke passantenroutes (Jumbo City, Spar City en AH to Go). De supermarkt van de toekomst ziet er hierdoor anders uit dan de huidige.
Binnensteden met goede propositie wonen terrein	• Als gevolg van veranderd consumentengedrag is het verschil in functioneren tussen winkelgebieden sterk toegenomen. Pre-corona waren consumenten voor recreatief en doelgericht winkelen steeds meer bereid verder te reizen. Dit maakte dat de concurrentie tussen winkelgebieden toenam. Winkelgebieden met een goede propositie (met een breed en divers aanbod met sterke trekkers, een unieke setting door historisch centrum, een onderscheidende evenementenkalender of een sterke functiemix) trokken aanzienlijk meer consumenten.
Consument laat middelgrote centra links liggen	• Een grote groep middelgrote (en vaak planmatige) centra werden door het gros van de consumenten links gelaten en werden geconfronteerd met toenemende leegstand. Deze groep kwetsbare centra groeide, met name aan de bovenkant (grotere binnensteden waar de groei van leegstand tot voor kort relatief beperkt was). Tegelijkertijd zagen we dat consumenten zich voor dagelijkse en snelle aankopen bleven oriënteren op lokale dorps- en wijckentra met een modern supermarktaanbod (ideaaliter minimaal twee verschillende type supermarkten met marktconforme maat) en aanverwante voorzieningen.
Consument bezoekt winkelgebieden die totaalpakket kunnen bieden	• De consument kiest steeds vaker voor de aantrekkelijkere winkelcentra met een optimale totaalbeleving. Dit is ook te zien in het uiterlijk van centrumgebieden. Kunst en cultuur, horeca, (flex)kantoren, maak-bedrijven, zorg, onderwijs, wonen en dienstverleners zijn steeds vaker prominent in het straatbeeld vertegenwoordigd. Bovendien vervagen scheidslijnen tussen sectoren en branches. Combinaties van detailhandel met andere functies als horeca en consumentendienstverlening zien we steeds vaker terug. Ondanks dat blijven winkels en winkelgebieden aantrekkelijk om producten te kunnen zien, aan te kunnen raken, te passen en producten direct te hebben. Winkelen wordt steeds meer een vrijetijdsbesteding of een dagje uit.

Bijna 36.500 m² aan winkelvloeroppervlak in binnenstad Weert, recreatieve winkels grootste branche

De binnenstad van Weert beschikt met ruim 335 winkels, horecazaken, culturele instellingen en dienstverleners over een divers palet aan publiekstrekkers ². Winkels zijn in de binnenstad dominant in het straatbeeld. Met bijna 36.500 m² wvo en 175 winkels (exclusief leegstand) bestaat ongeveer de helft van het aanbod in de binnenstad uit winkels. Recreatieve winkels vormen de grootste branche en concentreren zich met name in de Langstraat en een deel van de Muntpassage. Het dagelijkse aanbod bestaat voor een groot deel (bijna 60%) uit supermarkten en wordt aangevuld met enkele speciaalzaken en drogisterijen. Dit aanbod is vooral in en rondom de Muntpassage gevestigd. Het doelgerichte aanbod bestaat vooral uit winkels die gericht zijn op woon(inrichting) en die verspreid zijn gelegen door de binnenstad.

Naast het reguliere detailhandelsaanbod beschikt de binnenstad van Weert ook over een uitgebreid aanbod horecazaken (92 in totaal, waarvan 84 zaken gericht op dranken, eten en fastfood), culturele instellingen (13) en dienstverleners (56). Daarnaast is er relatief veel leegstand in de binnenstad van Weert. Zo'n 20% van het aanbod (zowel in verkooppunten als winkelvloeroppervlak) staat leeg.

Figuur 15: Kerngegevens aantal verkooppunten binnenstad Weert

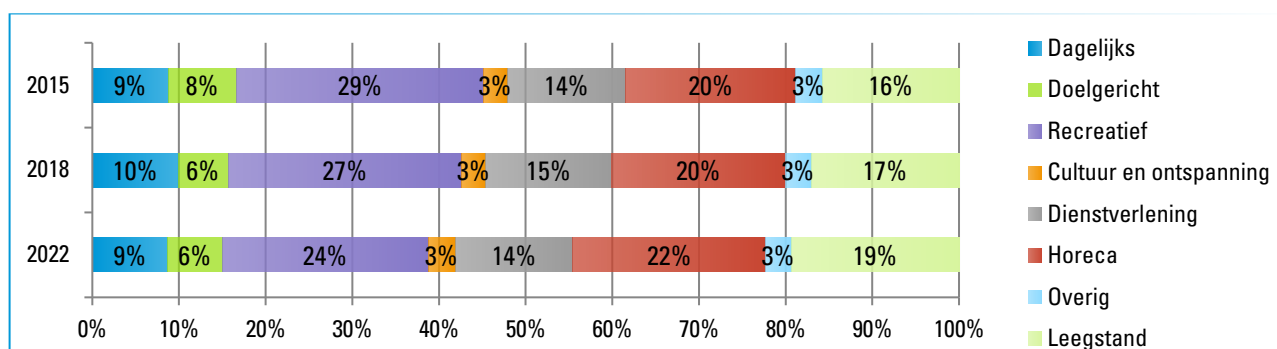


Bron: Locatus, 2022.

Detailhandelsaanbod loopt terug: sinds 2015 is het aantal winkels met 40 afgenomen

Meer dan de helft van het aanbod in de binnenstad bestaat dus uit winkels. De winkelfunctie wordt daarentegen steeds minder dominant. Sinds 2015 is het aantal winkels in de binnenstad van Weert met zo'n 40 winkels afgenomen. Dit is vooral ten koste gegaan van recreatieve winkels gericht op mode, luxe en vrije tijd (-28 winkels) en, in mindere mate, ook van winkels voor doelgerichte (-9 winkels) aankopen. Horeca (+5 zaken), maar ook leegstand (+10 panden) zijn in de plaats gekomen voor deze winkels. Ook is een deel van het aanbod uit de markt genomen door transformatie. Hier gaan we hieronder verder op in.

Figuur 16: Ontwikkeling aantal verkooppunten binnenstad Weert



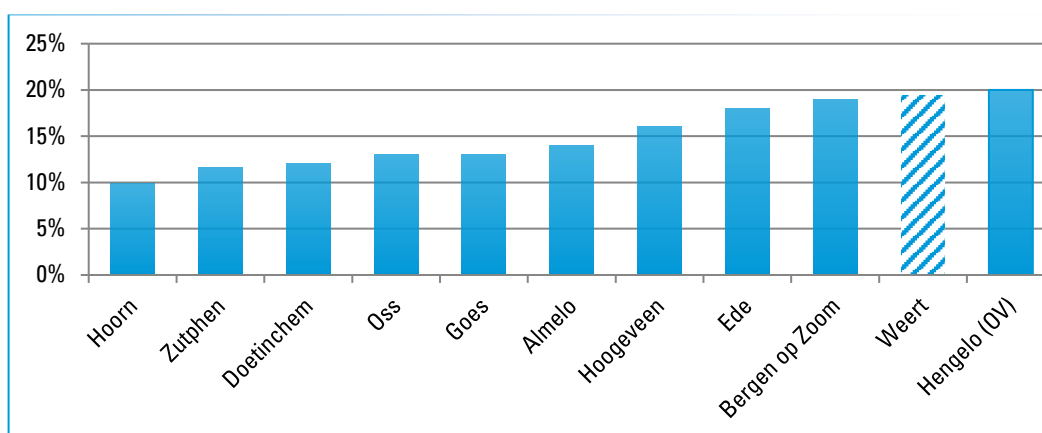
Bron: Locatus, 2022.

² Dit is inclusief het voorzieningenaanbod aan de Maaspoort (straat in het verlengde van de Maasstraat, net buiten de Singel). Deze straat is onderdeel van de afbakening die Locatus hanteert voor de binnenstad van Weert. Het gebied is daarentegen niet opgenomen in de deelgebieden die worden onderscheiden in dit rapport.

Leegstand toegenomen, drie clusters zichtbaar

De leegstand in de Weertse binnenstad heeft zich in de periode 2015-2022 negatief ontwikkeld. Het leegstandspercentage van het aantal verkooppunten is gestegen van 16% in 2015 naar 19% in 2022. Momenteel staan er 80 panden in de binnenstad van Weert leeg. Ruim 70% van dit aanbod staat al langer dan één jaar leeg. In ongeveer de helft van de panden gaat het om een leegstandsduur van één tot maximaal drie jaar. De andere helft staat al langer dan drie jaar leeg. Een kwart van de leegstaande panden bevat aanvangsleegstand (maximaal één jaar). De leegstand concentreert zich voornamelijk in drie gebieden: de Stationsstraat, de Langstraat en de Oelemarkt. Ook in vergelijking met andere middelgrote steden is de leegstand in de binnenstad van Weert relatief hoog. Gemiddeld genomen ligt de leegstand in binnensteden met een vergelijkbare omvang rond de 15%.

Figuur 17: Benchmark leegstand vergelijkbare middelgrote centra



Bron: Locatus, 2022.

Distributieplanologisch onderzoek Weert

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte aan detailhandel voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beoordelen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in de gemeente en binnenstad van Weert. We kijken daarbij ook naar het ruimere verzorgingsgebied van de binnenstad van Weert (gemeenten Leudal, Nederweert, Cranendonck en deel België). De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken tien jaar vooruit.

Om de marktruimte te bepalen voor detailhandel is een benadering gemaakt van het toekomstig economisch functioneren van de markt. We focussen ons in het distributieplanologisch onderzoek op de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** De gemeente Weert telt in 2022 circa 50.345 inwoners. Naar verwachting zal het aantal inwoners richting 2032 toenemen tot circa 50.895, volgens de provinciale prognose (Etil, 2021).
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia (2021). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner voor de dagelijkse sector € 2.587 per jaar en voor de niet-dagelijkse sector € 2.235 per jaar. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2018) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in Weert met € 25.300 lager dan het Nederlandse gemiddelde van € 26.100. We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks en 0,7 voor de niet-dagelijkse sector (conform Panteia, 2021). Hierdoor komen we uit op een gemiddelde omzet per persoon van € 2.555 voor de dagelijkse sector en € 2.187 voor de niet-dagelijkse sector.
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. De koopkrachtbinding van de binnenstad van Weert bedraagt voor de dagelijkse sector 17% en voor de niet-dagelijkse sector 27%, zo blijkt op basis van het KSO

Limburg uit 2019. Dit wil zeggen dat van elke besteedde euro van een inwoner van Weert in de dagelijkse detailhandel circa 17 cent bij dagelijks winkels in de binnenstad van Weert terecht komt. Voor niet-dagelijkse aankopen is dit 27 cent.

- **Koopkrachttoevloeiing:** Hierbij gaat het om de mate waarin een aankoopplaats (in dit geval de binnenstad van Weert) koopstromen uit andere gemeenten aantrekt. Hiervoor gebruiken we wederom het Koopstromenonderzoek Limburg (2019) als basis. Hieruit blijkt dat in de binnenstad van Weert circa 35% van de totale bestedingen in de dagelijkse sector afkomstig is van bezoekers afkomstig uit andere gemeenten dan Weert. Voor niet-dagelijks aankopen is dit zo'n 46%.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² wvo bedraagt. Conform Panteia (2021) gaan we uit van de gemiddelde vloerproductiviteit van de afgelopen vijf jaar. Voor de dagelijkse sector ligt deze omzet op circa € 7.577 en voor de niet-dagelijkse sector ligt deze omzet op circa € 1.785 (Panteia, 2021).

Tabel 3: DPO dagelijkse en niet-dagelijkse sector gemeente Weert

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
	2032	2032
Inwoners	50.895	50.895
Bestedingen	€ 2.555	€ 2.187
Fysieke bestedingen	€ 130.036.725	€ 111.307.365
Koopkrachtbinding	17%	27%
Gebonden omzet	€ 22.106.245	€ 30.052.990
Toevloeiing	35%	46%
Totale omzet	€ 34.009.605	€ 55.653.685
Gemiddelde omzet per m ²	€ 7.577	€ 1.785
Haalbaar aanbod in m ² wvo	4.490	31.180
Gevestigd aanbod in marktregio in m ² wvo	7.430	28.915
Marktruimte in m² wvo (afgerond)	-2.940	2.265

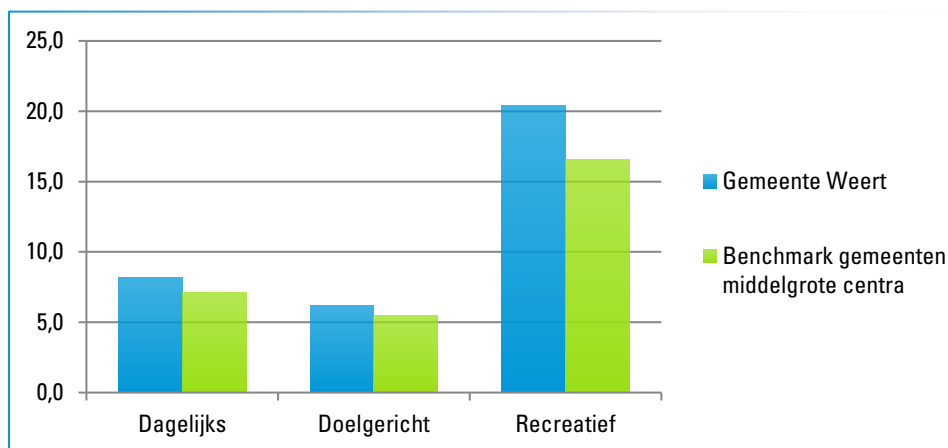
Bron: Provinciale prognose Limburg (Etil, 2020), CBS (2021), Panteia (2021), Koopstromenonderzoek Limburg (2019), bewerking Stec Groep, 2020.

Op basis van bovenstaande kwantitatieve (en theoretische) berekening blijkt dat er geen marktruimte meer bestaat voor het toevoegen van dagelijkse voorzieningen in de binnenstad van Weert. Met de Albert Heijn (1.900 m² wvo) en Jumbo (1.400 m² wvo) beschikt de binnenstad van Weert bovendien over twee moderne en marktconforme supermarkten. Inwoners van de gemeente zijn daarnaast voor hun dagelijkse aankopen ook sterk gericht op het meer lokale aanbod op solitaire locaties en in wijk- en buurtwinkelcentra. Voor de niet-dagelijkse branche bestaat er, op basis van de gehanteerde en algemene kengetallen, nog enige theoretische marktruimte. Het is daarbij goed om te beseffen dat het hier een theoretische en modelmatige verrekening van vraag en aanbod betreft. Deze berekening moet daarmee als indicatief worden gezien en doet niet altijd recht aan de daadwerkelijke marktsituatie. In deze berekening zijn bijvoorbeeld landelijke en gemiddelde cijfers van vóór de coronacrisis meegenomen. Tijdens de coronacrisis is het aandeel online winkelen daarentegen juist hard gestegen. Vooral niet-dagelijks branches en middelgrote steden zijn en worden hierdoor hard geraakt. De feitelijke en actuele toonbankbestedingen liggen hierdoor naar alle waarschijnlijkheid lager dan de meegenomen toonbankbestedingen uit bovenstaande berekening. Afgaande op het huidige leegstandsniveau in de binnenstad (19%) en de trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt, raden we het echter sterk af invulling te geven aan deze meters. De winkelmarkt is de afgelopen jaren namelijk veranderd van groei- naar verdringingsmarkt. De verwachting is bovendien dat deze, vooral in het niet-dagelijkse segment, met nog eens 10 tot 20% zal krimpen.

Detailhandelsaanbod in binnenstad Weert relatief groot

Aanvullend op bovenstaande berekening hebben we een benchmark opgesteld van ruim 20 middelgrote gemeenten ³ met een soort gelijke centrumomvang. De binnenstad van Weert beschikt per 10.000 inwoners over circa 34,8 detailhandelsvestigingen (dagelijks en niet-dagelijks samen). In de benchmarkgemeenten ligt dit aantal detailhandelsvestigingen per 10.000 inwoners op circa 29,2. De benchmark onderschrijft daarmee het beeld dat uit de DPO berekening komt. De binnenstad van Weert beschikt, zoals in onderstaand figuur te zien is, in alle branches over een relatief groot detailhandelsaanbod. We zien daarom geen kansen voor de toevoeging van extra detailhandels aanbod in de binnenstad van Weert.

Figuur 18: Aantal detailhandelsvestigingen per 10.000 inwoners naar sector



Bron: Locatus (2022), CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

6.2 Beperkte kansen voor horeca

Trends en ontwikkelingen

- De totale horecaomzet in Nederland **stijgt al jaren**. Sinds 2013 is sprake van een versnelling. De totale horeca omzet in Nederland (dranken, fastservice en restaurants) is met zo'n 55% gegroeid sinds 2009 tot aan de coronacrisis. Restaurants (+72%) en fastservice (+60%) doen het bovengemiddeld goed. Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak. Cafés staan daarentegen onder druk. Nieuwe generaties zijn niet meer opgegroeid met het café als trefpunt van hun sociale leven (o.a. door de opkomst van sociale media).
- Door de **coronacrisis** stond de horeca zwaar onder druk. De tijdelijke sluitingen en beperkingen in het gebruik van horeca hebben gezorgd voor een tijdelijk krimpemde markt. Ook het uitstellen van evenementen en onzekerheden op de langere termijn hebben een negatief effect op de horecamarkt. De klap is het grootst in de 'ontmoet'-horeca, zoals cafés, clubs en kleinere restaurants. Bezorg-horeca profiteert juist sterk (zie ook onderstaand kader).
- **Consumenten eten steeds meer 'buiten de deur'**. Deze markt is inmiddels goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. De horecasector is daarom - bekeken over een langere periode - een groeimarkt.
- De horecamarkt is in het afgelopen decennium sterk innoverend geweest met het komen en gaan van **nieuwe concepten en verleidingstrategieën**. Denk aan speciale koffiezaken, juice bars, yoghurt bars, poké bowl bars, donut shops en andere speciaalzaken. Hierin staat niet alleen de bereiding en consumptie centraal, maar ook het interieur en marketing van het concept. Het draait om de beleving en ervaring die na een bezoek wordt doorverteld.
- Aanpalende branches liften steeds meer mee op de horecagroei, waardoor sprake is van **toenemende branchevervaging**. Hierdoor ontstaan steeds vaker combinaties van bijvoorbeeld

³ Almelo, Almere, Bergen op Zoom, Doetinchem, Ede, Goes, Gooise Meren, Heerenveen, Hengelo (OV), Hoogeveen, Hoorn, Oosterhout, Oss, Purmerend, Roosendaal, Schiedam, Smallingerland, Vlissingen, Winterswijk en Zutphen.

winkels/dienstverleners en horeca. Kortom: nieuwe 'horeca'-aanbieders komen op. Denk bijvoorbeeld aan supermarkten, winkelketens, culturele instellingen, attracties, etc.

- Door onderliggende trends (gemak, ontmoeten, buiten de deur eten, kleiner wonen) zal de horeca zich op langere termijn **herstellen en er ontstaat nieuw ondernemerschap**. Bij het loslaten van maatregelen ontstaat naar verwachting een grote bestedingsimpuls gelet op de sterke behoefte weer te kunnen ontmoeten en oplopende spaartegoeden.

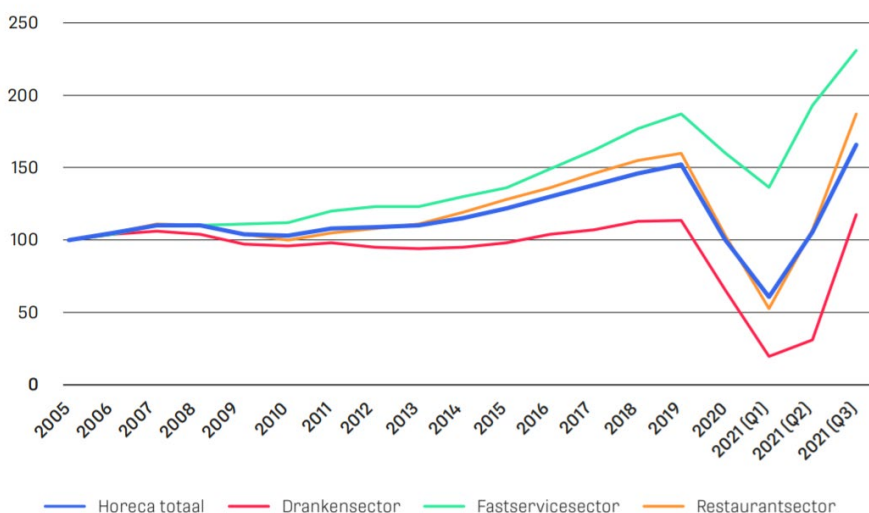
HORECA EN DE CORONAPANDEMIE

Tot de coronapandemie nam de omzet in de horecasector aanzienlijk toe (zie onderstaand figuur). Door de gedwongen sluitingen tijdens de lockdowns zijn de inkomsten sterk gereduceerd en kreeg de sector harde klappen.

Anno 2022 is het nog lastig in te schatten welk structurele effect de coronapandemie zal hebben op de horecasector. Uit onderstaand figuur blijkt dat de omzet sterk terugliep, maar daarna ook weer opveerde. De horecasector is echter nog niet uit het dal. Het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen in de horecasector ligt weliswaar op een historisch laag niveau, maar dit komt ook door diverse noodsteunpakketten. Veel ondernemers hebben daarnaast schulden opgebouwd.

De horeca is echter een zeer veerkrachtige en innovatieve sector. Dat zien we ook in onderstaand figuur. Corona heeft geen structureel effect op onze behoefte aan goede horeca. Sterker nog, we hebben meer behoefte om 'er even uit te zijn'. We verwachten daarom dat na de coronaperiode de bestedingen verder stijgen, zoals dat ook gebeurde na de crisis van 2008-2012. Dat biedt kans voor bestaande én nieuwe horeca. Juist tijdens economische terugslag is er ruimte nodig voor kwalitatief goede plannen, t.b.v. vernieuwing en economische ontwikkeling voor de langere termijn.

Figuur 19: Omzetontwikkeling horeca Nederland (2005=100)



Bron: CBS (2022).

Huidige structuur en ontwikkeling

In totaal zijn in 2022 in de binnenstad van Weert 84 horecagelegenheden gevestigd (zie ook de bijlage voor het aanbod op de kaart). Het gaat om 17 vestigingen in de drankensector, 47 vestigingen in de eetsector en 20 vestigingen in de fastservicesector. In totaal is het horeca-aanbod in de binnenstad van Weert tussen 2015 en 2021 toegenomen met circa 8%. Deze groei komt voort uit de eetsector (+18%) en fastfoodsector (+25%). Het aanbod horecavestigingen in de drankensector is afgenomen van 22 in 2015 naar 17 in 2022, een afname van circa 23%.

In heel de gemeente Weert zijn in totaal 139 horecagelegenheden gevestigd. Hiervan bevinden zich, zoals genoemd, 84 vestigingen in de binnenstad van Weert. Dat is 60% van het totaal aantal horecagelegenheden. In de binnenstad van Weert concentreert het aanbod zich voornamelijk rondom de Markt, aan de Oerlemarkt en aan het Bassin. Ook rondom het Beekstraatkwartier is relatief veel horeca aanwezig.

Tabel 4: Aanbod horeca in binnenstad Weert en gemeente Weert

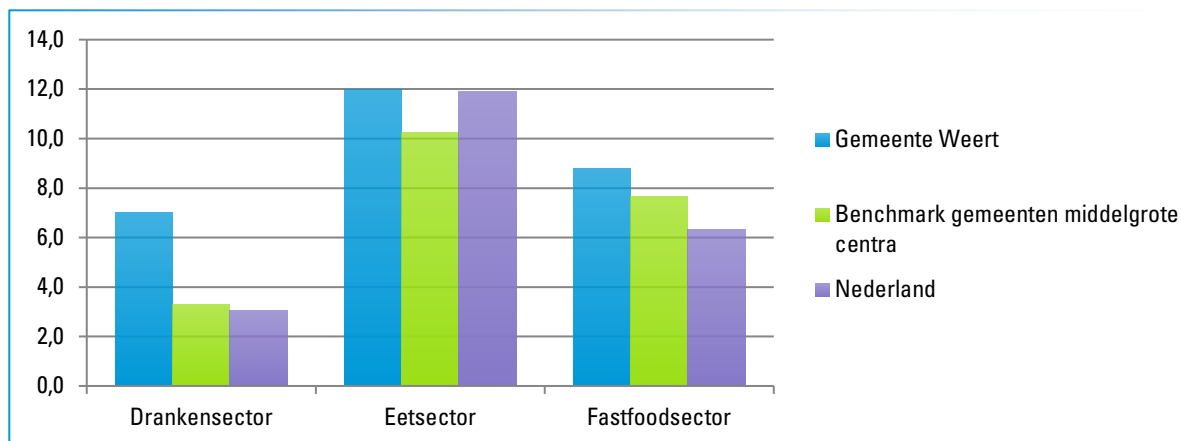
Segment	Deelsegment	Binnenstad Weert	Gemeente Weert
Drankensector	Café's	17	35
	<i>Totaal drankensector</i>	<i>17</i>	<i>35</i>
Eetsector	Lunchroom	10	10
	Café-restaurant	10	14
	Restaurant	27	36
	<i>Totaal eetsector</i>	<i>47</i>	<i>60</i>
Fastfoodsector	Bezorgen/afhalen	4	6
	Fastfood	10	29
	Grillroom	6	9
	<i>Totaal fastfoodsector</i>	<i>20</i>	<i>44</i>
Totaal		84	139

Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Horeca aanbod in Weert relatief hoog

Om de toekomstige behoefte aan horecavoorzieningen te bepalen hebben we een benchmark opgesteld van ruim 20 gemeenten ⁴ die een soort gelijke centrumomvang hebben (middelgroot centrum). Op basis hiervan blijkt dat Weert relatief veel horecavestigingen heeft. Weert beschikt per 10.000 inwoners over zo'n 6,5 horecagelegenheden meer dan de benchmark gemeenten en het landelijk gemiddelde. Met name het aanbod in de drankensector en de fastfoodsector is relatief groot. Het toevoegen van deze categorieën is daardoor beperkt kansrijk.

Figuur 20: Aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners naar sector



Bron: Locatus (2022), CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Marktkansen voor avondhoreca gericht op avondvullend genieten

Het aanbod aan horecagelegenheden in de eetsector is in Weert iets hoger dan bij de benchmark gemeenten, maar vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Op basis van de verwachtingen voor de toekomst (inwonersgroei en groeiende bestedingen) is een beperkte toevoeging van het aanbod in de eetsector daarom kansrijk. Hierbij is met name de kwalitatieve invulling van belang. Het toe te voegen

⁴ Almelo, Almere, Bergen op Zoom, Doetinchem, Ede, Goes, Gooise Meren, Heerenveen, Hengelo (OV), Hoogeveen, Hoorn, Oosterhout, Oss, Purmerend, Roosendaal, Schiedam, Smallingerland, Vlissingen, Winterswijk en Zutphen.

horeca aanbod moet een aanvulling zijn op de bestaande horecagelegenheden. Afgaande op het bestaande aanbod en de trends en ontwikkelingen vinden we het toevoegen van avondhoreca (gericht op avondvullend genieten met vrienden en familie) kansrijk. Denk bijvoorbeeld aan een leuke bistro of hip grand-café.

Beperkte marktkansen voor fastfoodsector en drankensector

Het aanbod aan fastfood horecagelegenheden is in Weert iets meer dan gemiddeld vergeleken met de benchmarkgemeenten en landelijke cijfers. De marktkansen voor dit segment zijn daardoor beperkter. Ook als we inzoomen op de drankensector verwachten we dat de marktkansen hiervoor beperkt zijn. In Weert zijn circa 7 horecagelegenheden per 10.000 inwoners in de drankensector gevestigd. Dat is ruim boven het gemiddelde van de benchmarkgemeenten (3,3 horecagelegenheden in de drankensector per 10.000 inwoners) en het landelijk gemiddelde (3 horecagelegenheden in de drankensector per 10.000 inwoners). Bovendien zien we dat het aantal cafés en discotheken al een aantal jaren afneemt. Dit is geen groeimarkt.

6.3 Redelijk tot goede kansen voor leisure en ontspanning

Wat verstaan we onder leisure en ontspanning?

Leisure en ontspanning is een breed marktsegment. We onderscheiden daarom drie specifieke deelsegmenten (zie ook onderstaande afbeelding). Het gaat om:

- Frequent entertainment
- Unique experiences
- Family en kids

Figuur 21: deelsegmenten binnen marktsegment leisure en ontspanning

Frequent entertainment	Unique experiences	Family en kids
• Bioscoop, casino, theater, pool- en snookercafé's, combinaties met natte horeca (café's, proeverij, winebar, borrelen, after-work) • Steeds vaker als concept inclusief horeca voor totaalbeleving • Hoge bezoeksfrequentie, maandelijks tot meerdere keren per jaar • Richt zich algemeen op brede doelgroepen (jong & oud) • Traditioneel sterk aanwezig in binnensteden	• VR-room, arcade gamerooms, adrenaline experience • Voor de unieke ervaring • Sterk dynamisch en in opkomst, concepten komen en gaan • Gericht op groepsactiviteiten (vrienden/familie) en/of jongeren	• Bowling, trampolinepark, lasergame, glowgolf, family entertainment centres • Kleinschalige concepten (bowling, jeux-de-boules) in binnensteden of goed bereikbare locaties, grootschalige concepten in bedrijvenclusters/buitengebied • Bereikbaarheid belangrijke factor, in het bijzonder voor activiteiten met kinderen

Bron: Stec Groep, 2022.

Trends en ontwikkelingen

- De branche leisure en ontspanning heeft landelijk optimaal geprofiteerd van de aantrekkende economie in de jaren pre-corona. Door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkende zakelijke vraag en meer toerisme was in vrijwel alle branches sprake van groei (zowel in vraag als aanbod).
- Dit heeft er voor gezorgd dat het aanbod van leisureconcepten de afgelopen jaren is gestegen en dat het aantal bezoekers van leisureactiviteiten over een groter aanbod moet worden verdeeld. Extra concurrentie betekent echter niet direct dat er een verdringingseffect is ontstaan. Het totaal aantal bezoekers aan dagrecreatie steeg de afgelopen jaren namelijk ook jaar op jaar. Nederlanders gaan graag een dagje uit (dit zal ook na de coronacrisis weer het geval zijn) en zoeken continu naar nieuwe ervaringen en vormen van beleving.
- De consument is namelijk op zoek naar een totaalbeleving. Thematisering, een unieke experience en comfort (incl. horeca en vermaak) spelen hierbij een belangrijke rol. De consument is bereid geld neer te leggen voor een bijzondere en blijvende herinnering. Door gebruik te maken van de nieuwste technologische ontwikkelingen, waaronder augmented en virtual reality (*storytelling*) kan de belevings-

waarde verhoogd worden, zowel bij activiteiten als bij verblijf in het algemeen. Er is sprake van een toenemende integratie van dagrecreatie, leisure en horeca (totaalconcepten) om de verblijfsduur en daarmee de periode van bestedingen in de binnenstad te verlengen en vergroten.

- De sector is dus dynamisch: consumententrends veranderen snel en de levensduur van attracties wordt steeds korter. Dit zorgt voor een toenemende noodzaak om te blijven innoveren en investeren. In binnensteden zien we bijvoorbeeld steeds vaker kleinschalige leisure activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan een escape room, bowlingbaan of gamehal.

Als verzorgingsgebied voor de functie leisure en ontspanning hanteren we de gemeente Weert en de buurgemeenten Nederweert, Cranendonck en Leudal. Bezoekers van leisureactiviteiten zijn namelijk bereid een grotere afstand af te leggen voor een activiteit. De binnenstad van Weert heeft daarbij een grote aantrekkingskracht.

Aanbod leisure en ontspanning

In totaal zijn er in het verzorgingsgebied tien leisureactiviteiten gevestigd. Het gaat om zes grootschaligere activiteiten (family entertainment centrum e-village, bowlingbaan pints en pints, poolcentrum house of billards, Gotcha! Cinema, GlowGolf en binnenspeeltuin KidsPlaza) en vier kleinschaligere activiteiten (drie escaperooms en twee casino's). De helft van dit aanbod ligt in de gemeente Weert.

Tabel 5: Aanbod leisure en ontspanning in verzorgingsgebied

Deelsegment	Functie	Locatie	Aanbod
Frequent entertainment	Casino	Binnenstad Weert en buitengebied Nederweert	2
	Bioscoop	Binnenstad Weert	1
	Poolcentrum	Binnenstad Weert	1
Unique experiences	Arcade Game Room	-	0
	VR-rooms	-	0
	Adrenaline experience centres	-	0
Family & kids	Bowling	Buitengebied Nederweert	1
	Escape room	Kern Weert, buitengebied Ospel en Maarheeze	3
	Lasergame	-	0
	Golf (glow)	Vakantiepark Weerterbergen	1
	Binnenspeeltuin	Buitengebied Weert	1
	Trampolinepark	-	0
	Family entertainment centre	Buitengebied Roggel	1
Totaal			11

Bron: Locatus, 2022, bewerking: Stec Groep, 2022.

Aanbod leisure en ontspanning in verzorgingsgebied beperkt

De behoefte aan leisure is sterk afhankelijk van de daadwerkelijke invulling en trekkracht van het concept. Op basis van een benchmarkanalyse kunnen we iets zeggen over de aanwezigheid van de leisurefuncties in het verzorgingsgebied en daaruit mogelijke onder- of oververtegenwoordiging concluderen. In het verzorgingsgebied is het aanbod aan leisure en ontspanning beperkt. Op basis van de benchmarkanalyse blijkt dat er voor zowel kleinschalige (o.a. arcade game room, VR-room en lasergamen) als voor grootschalige (binnenspeeltuin, trampolinepark en bioscoop) leisurefuncties kansen bestaan voor de versterking van het aanbod.

Tabel 6: Benchmark analyse leisure & entertainment

Functie	Aanbod in regio	Aanbod per 100.000 inw.	Benchmark per 100.000 inw.	Potentie
Casino	2	1,61	1,71	-
Bioscoop	1	0,80	1,06	0
Poolcentrum	1	0,80	0,80	-
Arcade Game Room	0	0,00	1,71	++
VR-rooms	0	0,00	0,41	++
Adrenaline experience centre	0	0,00	0,12	0
Bowling	1	0,80	0,78	0
Escape room	3	2,41	1,84	-
Lasergame	0	0,00	0,13	++
Golf (glow)	1	0,80	1,00	+
Binnenspeeltuin	1	0,80	1,20	-
Trampolinepark	0	0,00	0,41	-
Family entertainment centre	1	0,80	0,12	0

Bron: Locatus, 2022; Van Spronsen & Partners, 2018; bewerking: Stec Groep, 2022.

Doelgroep unique experiences en family en kids het meest kansrijk, vooral kleinschalige functies

De uitbreidingsruimte richt zich met name op de doelgroep 'unique experiences' en 'family en kids'. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten gericht op groepen en/of jongeren (zoals een VR-café of arcade gamerooms) en meer kleinschalige concepten gericht op family en kids (zoals een midget golfbaan, lasergamen of jeux-de-boules baan) zijn kansrijk. De combinatie met horeca en leisure is hierbij interessant, in het bijzonder voor groepsactiviteiten en gezinnen. Door het combinatiebezoek met andere functies wordt de verblijfsduur flink verlengd. Voor optimaal combinatiebezoek is het belangrijk deze functies zo goed mogelijk te combineren en/of clusteren. Voor groepsactiviteiten valt dit bijvoorbeeld ook goed op te vangen met aantrekkelijke groepsarrangementen in de bestaande horeca op de Markt, Oelemarkt en Werthaboulevard.

Grootschalige en zelfstandig functionerende leisure minder kansrijk

Een zelfstandig functionerende en grootschalige binnenspeeltuin en/of trampolinepark vinden we, ondanks de marktkansen, minder kansrijk voor de binnenstad van Weert. Deze functies hebben grote en hoge metrages nodig en zoeken deze vaak op bedrijventerreinen. Dit heeft te maken met de relatief lage huur- of grondprijzen op deze locaties, de goede bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden (voldoende en vaak gratis). Voor deze functies bestaat dus wel marktruimte, maar de randvoorwaarden van de binnenstad van Weert voldoen niet aan de eisen die deze functies stellen. Ook een poolcentrum en casino vinden we minder kansrijk, omdat deze al gevestigd zijn in de binnenstad.

6.4 Goede kansen diensten en ambachten

We constateren verschillende trends en ontwikkelingen die wijzen op een groeiende behoefte aan kleinschalige werkruimtes. Denk hierbij niet alleen aan reguliere kantoor- en bedrijfsruimte, maar ook aan atelierruimte en praktijkruimte voor 'makers'. Deze typen werkruimtes passen in een levendige binnenstad. In onderstaande tabel bespreken we de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Trend	Beschrijving
Het aantal ZZP'ers groeit, ook in Weert	- Het aantal zelfstandigen neemt al jaren sterk toe. De afgelopen tien jaar is het aantal ZZP'ers in Nederland met zo'n 25% gestegen. Ook in de gemeente Weert groeide het aantal één persoonsbedrijven. In de periode 2011-2019 ging het om een stijging van bijna 11% (CBS, 2022). Momenteel werkt 10,0% van de werkenden in Weert als ZZP'er. - We verwachten dat de vraag naar kleinschalige werkruimtes in de binnenstad van Weert voor een belangrijk deel voortkomt uit deze doelgroep.
Bedrijven worden gemiddeld genomen kleiner	- In 2021 zijn er in Nederland netto zo'n 146.000 bedrijven bijgekomen (CBS, 2022). Er zijn dus ruim meer starters dan stoppers op de markt. Dit is een ontwikkeling die al sinds 2012 gaande is. - Vrijwel de gehele bedrijvenpopulatie bestaat uit midden- en kleinbedrijf, waarvan het groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven voornamelijk bedrijven omvat met 1-2 werkzame personen. - We zien daarnaast ook op veel plekken, waaronder in de gemeente Weert en omgeving, dat de laatste

	jaren het aantal banen is gedaald, terwijl het aantal bedrijven is gegroeid. Een teken dat de bedrijven kleiner van schaal worden en vaak dito bedrijfsruimte zoeken.
Vraag naar kleinschalige werkruimtes neemt afgelopen jaren toe	- De bedrijfsruimtemarkt is steeds tweekoppiger. De segmenten die het in deze tijd goed doen zijn aan de ene kant groot tot zeer groot (XXL) logistiek. Aan de andere kant zien we een steeds grotere vraag naar en dynamiek in het segment kleinschalige werkruimtes. - Met name de vraag naar ruimtes kleiner dan 500 m² is de afgelopen jaren sterk gestegen. Hierdoor is de markt de afgelopen jaren krap geworden. Er is op veel plekken een kwantitatief, maar vooral ook een kwalitatief tekort aan kleinschalige werkruimtes. Dit blijkt ook uit de grote interesse voor de werkruimtes in broedplaatsen.
Makers versterken belevingswaarde binnenstad	De consument heeft een groeiende interesse in producten met een verhaal. Termen zoals ambachtelijk, handgemaakt, vakmanschap en traditioneel worden dan ook steeds vaker gebruikt om de kwaliteit van producten te benadrukken. De consument wil weten waar zijn of haar product vandaan komt en ziet dan ook graag hoe het product wordt gemaakt. Deze ontwikkeling biedt kansen voor de belevingswaarde van de binnenstad. Door meer ambachten terug te brengen naar de binnenstad, waarbij bezoekers ook daadwerkelijk kunnen zien hoe de producten gemaakt worden, neemt de aantrekkelijkheid van de binnenstad toe. Het vastgoed, de milieuwetgeving en de bereikbaarheid van de binnenstad zijn hierbij wel belangrijke voorwaarden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Bron: CBS (2022), Weert in cijfers (2022). Bewerking: Stec Groep (2022).

Commerciële dienstverleners hebben belangrijk aandeel in binnenstad Weert

In de binnenstad van Weert zijn 56 dienstverlenende bedrijven gevestigd. Hiermee bestaat zo'n 15% van het totaal aantal verkooppunten in de binnenstad uit dienstverleners. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kapper, schoonheidssalon en nagelstudio. Ook meer kantoorhoudende dienstverleners zoals de makelaar en het uitzendbureau vallen onder deze doelgroep. Het gaat in nagenoeg alle gevallen om kleinschalige dienstverleners. De gemiddelde omvang van de panden waarin zij zitten is 140 m². De commerciële dienstverleners liggen verspreid over de binnenstad van Weert.

Aanbod commerciële dienstverleners ondervertegenwoordigd in Weert

Op basis van een benchmarkanalyse (ten opzichte van het Nederlands gemiddelde en ruim 20 gemeenten⁵ die een soort gelijke centrumomvang hebben), blijkt dat het aantal commerciële dienstverleners in de binnenstad van Weert redelijk gemiddeld is. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is het aanbod wel ondergemiddeld. We concluderen daarom dat er op dit moment op basis van het aantal inwoners, geen overaanbod aan commercieel dienstverleners bestaat in de binnenstad. Sterker nog, naar verwachting is het aantal commerciële dienstverleners iets ondervertegenwoordigd, gelet op het landelijk gemiddelde en de verwachte groei in het aantal inwoners.

Tabel 7: Dichtheid commerciële dienstverlening

	Binnenstad Weert	Benchmark	Nederland
Aantal vestigingen	56	67	36.610
Aantal inwoners (gemeente)	50.345	61.680	17.597.610
Aanbod per 1.000 inwoners	1,2	1,1	2,1

Bron: Locatus (2022) en CBS (2022).

In de binnenstad van Weert bestaat, afgaande op de benchmarkanalyse, specifiek nog ruimte voor dienstverleners die gericht zijn op persoonlijke verzorging. Denk bijvoorbeeld aan een kapsalon (geen thuiskapper), schoonheidssalon of nagelstudio. Extra inwoners (in en rondom de binnenstad) creëren bovendien een aanvullende behoefte aan deze voorzieningen op buurt en wijkniveau, dichtbij de eigen woning.

⁵ Almelo, Almere, Bergen op Zoom, Doetinchem, Ede, Goes, Gooise Meren, Heerenveen, Hengelo (OV), Hoogeveen, Hoorn, Oosterhout, Oss, Purmerend, Roosendaal, Schiedam, Smallingerland, Vlissingen, Winterswijk en Zutphen.

Tabel 8: Benchmark dienstverlening

Branche	Aanbod in binnenstad	Aanbod per 1.000 inw.	Benchmark per 1.000 inw.	Potentie
Kapper	17	0,34	0,72	++
Schoonheidssalon	4	0,08	0,22	++
Nagelstudio	1	0,02	0,04	+
Stomerij	1	0,02	0,03	0
Makelaar	4	0,08	0,18	+
Reisbureau	2	0,04	0,03	--
Uitzendbureau	5	0,10	0,08	--

Bron: Locatus, 2022; bewerking: Stec Groep, 2022.

Behoefte aan circa 4.000 m² bvo kleinschalige werkruimtes in binnenstad Weert

De vraag naar kleinschalige werkruimte in Weert is groot. Dit blijkt onder meer uit de interesse en bezetting van het Beekstraatkwartier. Alle beschikbare ruimten in het Cwartier zijn in gebruik. Ook het voormalig succes van broedplaats en verzamelgebouw de Verbinderij aan de Molenveldstraat toont dit aan. De vraag naar dit type werklocaties komt vooral vanuit startende bedrijven (vaak ZZP'ers). Zij zijn op zoek zijn naar betaalbare werkruimte om te groeien en door te ontwikkelen. Voor een deel gaat het daarbij om meer kantoorachtige ruimtes (voor de dienstverlenende en zakelijke markt). Aan de andere kant zoeken makers en creatieve bedrijven naar meer bedrijfsmatig vastgoed.

Om de vraag naar kleinschalige werkruimte in Weert te berekenen gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- Circa 10% van de werknemers in Weert is zelfstandige. Dit komt neer op zo'n 2.590 zelfstandigen.
- We verwachten dat zo'n 10 tot 20% van het aantal zelfstandige in Weert op zoek is naar fysieke werkruimte. Dit zijn zo'n 260 tot 520 zelfstandigen.
- Gemiddeld hebben zelfstandigen zo'n 20 tot 35 m² bvo aan ruimte nodig.
- Dit betekent dat er in de gemeente Weert in totaal vraag is naar zo'n 5.200 tot 18.200 m² bvo kleinschalige werk- en kantoorruimte (zoals ateliers en praktijkruimtes).
- We verwachten dat de binnenstad van Weert een deel van deze vraag kan faciliteren. Afgaande op de huidige ruimtes in het Cwartier en de vervangingsbehoefte die ontstaat als gevolg van de sluiting van de Verbinderij verwachten we dat in de binnenstad, gezien haar schaal en omvang, in totaal vraag is naar zo'n 4.000 m² bvo kleinschalige bedrijfsruimte voor zelfstandig ondernemers (in broedplaatsen/bedrijfsverzamelgebouwen). Deze ruimtebehoefte is exclusief kantoorachtige werkruimtes met baliefunctie (zoals verzekeraar, bank, juristenkantoor).

6.5 Redelijk tot goede kansen voor cultuur

Groot en divers aanbod aan culturele instellingen in binnenstad Weert

In de binnenstad van Weert zijn meerdere culturele instellingen gevestigd. Het gaat onder andere om het Munttheater, Theater de Huiskamer en Museum W (Locatus, 2022). Het vernieuwde gemeentemuseum (Museum W, gevestigd in het oude stadhuis) heeft op 3 mei jongstleden haar deuren geopend. Het nieuwe museum moet jaarlijks zo'n 30.000 bezoekers gaan trekken. Doordat de horecafunctie van het museum zelf minimaal is, zal dit een positief effect hebben op de horeca op de Markt en in de rest van de binnenstad.

Daarnaast is ook het Regionaal Instituut Cultuur- en Kunsteducatie (RICK) in de binnenstad gevestigd. Het Munttheater heeft één zaal met een capaciteit voor 430 mensen (300 plaatsen in de zaal en 130 plaatsen op het balkon). Buiten het centrum is daarnaast nog poppodium De Bosuil gevestigd. De binnenstad van Weert heeft daarmee een uitgebreid aanbod aan culturele voorzieningen.

De binnenstad van Weert beschikt daarnaast ook nog over een bioscoop. Gotcha! Cinema heeft 5 zalen en ruim 600 stoelen. De behoefte aan deze functie is in de paragraaf over leisure en ontspanning bepaald (zie hierboven).

(Culturele) evenementen in de binnenstad van Weert

In de binnenstad van Weert worden jaarlijks diverse evenementen georganiseerd in de openbare ruimte. Zo zijn er jaarlijks het carnaval en de grote kermis die verspreid over het centrum van Weert plaatsvinden. Daarnaast worden er verschillende jaar- en vrijmarkten, braderieën, straat- en pleinfesten georganiseerd zoals pleinfest Oude Schut en Weert Totaal Festival. De evenementen zorgen voor reuring en trekken bezoekers naar de binnenstad van Weert.

Evenementen in de openbare ruimte hebben geen directe ruimtebehoefte zoals een culturele instelling. Wel dient er voldoende ruimte te zijn om (kleinschalige) evenementen te kunnen organiseren. Dit vraagt om een passende inrichting van straten en pleinen. Ook moet er aandacht zijn voor de impact op de omgeving en het voorkomen van overlast voor bezoekers, gebruikers en bewoners van de binnenstad.

TRENDS IN CULTUUR SECTOR

- Subsidies voor cultuur en culturele instellingen zijn de afgelopen jaren flink afgebouwd.
- Negen op de tien Nederlanders van zes jaar en ouder bezoekt jaarlijks ten minste één keer een culturele voorstelling, tentoonstelling, evenement of instelling.
- Daarentegen zien theaters bezoekersaantallen afnemen. Concerten, dansvoorstellingen en cabaretvoorstelling zijn nog wel populair.
- Door vergrijzing van bevolking zal naar verwachting een grotere vraag naar culturele voorzieningen optreden.
- Bezoekers zijn bereid om extra geld uit te geven tijdens een cultureel bezoek. Vooral musea en theaters kunnen hiervan profiteren door in te zetten op de verkoop van eten, drinken en souvenirs.

Weert bouwt voort op een stevig cultureel fundament

In 2021 heeft de gemeente Weert de Cultuurroute 2024 vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn vijf pijlers geformuleerd waar de gemeente voor wil gaan in de periode 2021-2024:

Figuur 22: Vijf pijlers Cultuurroute 2024



Bron: Cultuurroute 2024, gemeente Weert.

Voor dit onderzoek zijn nagenoeg alle pijlers relevant. De gemeente streeft namelijk naar een toekomstbestendige sector met een goed voorzieningenniveau. Hiervoor wil de gemeenten:

- De samenwerking in de cultuursector en met andere domeinen en bedrijven te verbeteren;
- Het ondernemerschap van organisaties en makers te versterken;
- Weerter organisaties onderdeel te maken van de provinciale culturele infrastructuur;
- Blijvend aandacht te houden voor (nieuw) creatief potentieel.

Daarnaast wil de gemeente de zichtbaarheid en positie van cultuur in de samenleving verbeteren (o.a. door aanbod beter vindbaar te maken en kunst en cultuur in te zetten voor beleving in de stad) en ruimte bieden voor experimenten, talentontwikkeling en lef (o.a. door te stimuleren en behouden). Het beleid is daarmee

vooral gericht op het uitbreiden, verbeteren en benutten van samenwerkingen, ontmoetingen, bekendheid, zichtbaarheid, organisaties, makers en nieuw talent en in mindere mate op de uitbreiding van de culturele instellingen ansich.

Bestaand aanbod volstaat, geen behoefte aan extra culturele instelling

De lokale behoefte aan culturele instellingen zal naar verwachting licht toenemen als gevolg van demografische verschuivingen (vergrijzing). De toename van het aantal (welvarende) ouderen zorgt naar verwachting voor een toename van het gebruik van culturele voorzieningen. Dit betekent echter niet dat er daardoor direct behoefte bestaat aan nieuwe initiatieven. Het cultuur aanbod in Weert is namelijk uitgebreid. Landelijke fondsen en het Rijk zien Weert bijvoorbeeld ook als centrumstad met een goed cultureel voorzieningenniveau. De Bosuil wordt zelfs aangeduid als een belangrijk kern-poppodium in de nationale culturele infrastructuur. Naar verwachting ontstaat de behoefte aan nieuwe culturele instellingen pas weer bij bijzondere lokaal gewortelde culturele initiatieven vanuit (succesvolle/commerciële) lokale en culturele ondernemers. Het beleid van de gemeente Weert faciliteert hier maximaal in.

Bibliotheek heeft belangrijke sociaal maatschappelijke functie

In de gemeente Weert is één bibliotheek gevestigd. De bibliotheek is gevestigd in de binnenstad aan de Wilhelminasingel (achter de Muntpassage). De bibliotheek kampt op haar huidige locatie met ruimtegebrek. Dit komt onder andere doordat activiteiten een steeds grotere rol spelen binnen de praktijk van de bibliotheken.

De uitleen van fysieke boeken, de klassieke functie van de bibliotheek, laat al jaren een dalende trend zien. Naast het aanbieden van de fysieke en digitale collectie is het organiseren van activiteiten daarom een steeds belangrijker middel geworden om invulling te geven aan de verschillende maatschappelijke kernfuncties van de bibliotheek. Denk bijvoorbeeld aan activiteiten als mediawijsheid, taalvaardigheid en digitale vaardigheden. Ook voorleesmiddagen voor kinderen, leesclubs, schrijversbezoeken en boekpresentaties worden steeds vaker gehouden in de bibliotheek. Hetzelfde geldt voor activiteiten die te maken hebben met ontmoeting en informatie-uitwisseling. Denk aan inloopkoffies en themacafés.

Deze trend zien we ook terug in de bibliotheek van Weert. In de bibliotheek worden dagelijks meerdere activiteiten georganiseerd. Het gaat onder ander om taalcafés (om de Nederlandse taal te leren), cursussen om digitale vaardigheden te verbeteren, ouder-baby/peuterbijeenkomsten, leescafés, boekbesprekingen en ook informatieve bijeenkomsten zoals het Alzheimer Café. In het pand zijn daarnaast ook nog de regionale omroep en de kantoren van het gemeente archief gevestigd.

Behoeft aan extra ruimte voor bibliotheek Weert

In 2020 waren er in Nederland zo'n 3,5 miljoen mensen lid van een openbare bibliotheek (CBS, 2020). Dit betekent dat ongeveer één op de vijf Nederlanders een lidmaatschap heeft (20%). Vanuit de Bibliotheekwet (Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen) wordt beoogd dat iedere Nederlander toegang heeft tot een fysieke en digitale bibliotheekvoorziening. In de provincie ligt dit aandeel met 17% iets lager.

Nederland beschikt over een goed netwerk van openbare bibliotheekvoorzieningen. In 2020 waren er in Nederland 757 locaties van openbare bibliotheken (Bibliotheekstatistiek, 2020). Op basis van kengetallen concluderen we dat er in Nederland gemiddeld 0,7 bibliotheekvestiging per 10.000 inwoners aanwezig is (STIPO, 2012). Omgerekend betekent dit dat 1 bibliotheek ongeveer 14.400 inwoners bedient. Gemiddeld genomen is een vestiging daarbij 700 tot 900 m² groot.

Dit betekent dat er, op basis van het inwonertal in de gemeente Weert, ruimte bestaat voor drie bibliotheken met een totaal oppervlak van zo'n 2.100 tot 2.700 m². De bestaande bibliotheek heeft een omvang van zo'n 1.400 m². Daarnaast is er nog een bibliotheekpunt in Stramproy. Deze is zo'n 350 m² groot. Dit betekent dat er in Weert behoefte bestaat aan extra bibliotheekvoorzieningen. Dit kan ingevuld worden door een extra vestiging toe te voegen of door de bestaande bibliotheek in Weert (op een andere locatie in de binnenstad) uit te breiden.

6.6 Beperkte kansen voor maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan we in dit geval de functie kinderopvang (kinderdagverblijven en BSO). Op de functies die vallen onder gezondheidszorg (huisarts, fysiotherapeut, apotheek en tandarts) gaan we verderop in dit rapport in.

Binnenstad van Weert beperkt kansrijk voor kinderopvang

Het aantal tweeverdieners is de afgelopen jaren fors gestegen. Ook de kinderopvangtoeslag is gestegen. Hierdoor gaan steeds meer kinderen naar de kinderopvang en buitenschoolse opvang. Gevolg hiervan is dat er een groeiende vraag is naar kinderopvang en combinaties van onderwijs met buitenschoolse activiteiten. Tegelijkertijd neemt het aantal geboorten per persoon en daarmee het aantal kinderen af.

In de gemeente Weert zijn 17 kinderdagverblijven en buitenschoolse opvangen gevestigd. Hiervan is er één gevestigd in de binnenstad van Weert (kinderdagverblijf Vlinder Villa aan de Emmasingel 12). Het aanbod in de binnenstad is daarmee beperkt. Dit is ook logisch. Kinderdagverblijven en BSO's hebben het meeste kans van slagen als zij in de directe omgeving van een school of op een logische route van school naar huis zijn gevestigd. In de binnenstad van Weert zijn daarentegen geen basisscholen gevestigd. Bovendien is het aantal kinderen tot 12 jaar in de gemeente Weert de afgelopen tien jaar gedaald met ruim 5%. Ook is het toekomstige woningbouwprogramma in en rondom het centrum vooral gericht op de realisatie van appartementen. Jonge gezinnen hebben daarentegen een grote(re) voorkeur voor grondgebonden woningen. Afgaand op bovenstaande zien we daarom geen tot beperkte kansen voor de toevoeging van kinderopvang in de binnenstad van Weert.

6.7 Redelijk tot goede kansen voor zorg voorzieningen

Onder zorg voorzieningen verstaan we de aanbieders van eerstelijns zorg. Denk bijvoorbeeld aan de huisarts, tandarts en apotheek. Ook de fysiotherapeut en verloskundige vallen onder eerstelijns zorg.

Vergrijzing zorgt voor aanvullende zorgbehoefte

De Nederlandse bevolking vergrijst. Hierdoor neemt het aandeel ouderen de komende decennia toe. Dit zorgt aan de ene kant voor een verschuiving in de verhouding tussen werkenden en niet-werkenden en aan de andere kant voor een toenemende zorgvraag. Veel ouderen krijgen vroeg of laat te maken met mobiliteitsbeperkingen of aandoeningen zoals dementie. Hierdoor is de zorgmarkt de afgelopen jaren sterk gegroeid. De afgelopen tien jaar zijn de totale zorguitgaven met meer dan 30% gestegen. In totaal werd er in 2020 zo'n € 116 miljoen uitgegeven aan zorg en welzijn. De hoge kosten zijn ingegeven door de sterke stijging van de zorguitgaven per hoofd van de bevolking in de afgelopen 10 jaar (van € 5.280 naar € 6.660). Op basis van een dubbele vergrijzing (ouderen worden steeds ouder, en er zijn steeds meer ouderen) en een toenemende welvaart (een rijkere samenleving accepteert minder ongemak) stijgt de zorgvraag de komende jaren verder.

Behoefte aan (beperkte) toevoeging eerstelijnszorg

Eerstelijnszorg is doorgaans dichtbij huis aanwezig. We kijken daarom naar het aanbod in de binnenstad en de omliggende buurten ⁶. In totaal zijn hier acht eerstelijns zorgvoorzieningen gevestigd. Hiervan zijn er drie gevestigd binnen de Singel. Er zijn daarnaast nog vier zorgvoorzieningen gevestigd aan (de buitenkant van) de Singel. Het inwonertal in de binnenstad en omliggende buurten bedraagt momenteel zo'n 8.700. De komende tien jaar groeit het inwonertal in dit gebied met zo'n 155 inwoners. Hierbij gaan we uit van een evenredige verdeling van de inwonersgroei in heel de gemeente Weert.

Op basis van het huidige inwonersaantal is het aanbod gemiddeld tot bovengemiddeld. Hier zijn twee verklaringen voor. Allereerst wonen er in de buurt Centrum-Weert relatief weinig mensen. Deze buurt omvat nagenoeg alleen de binnenstad van Weert. Hier wordt (nog maar) in beperkte mate gewoond. Ten tweede heeft de binnenstad een belangrijke trekkersfunctie als het aankomt op voorzieningen. Het is

⁶ Wijken: Weert-Centrum, Fatima, Maaspoort en Biest.

hierdoor logisch dat er in de binnenstad, ten opzichte van het inwonertal, relatief veel voorzieningen aanwezig zijn.

Tabel 9: Benchmark analyse zorg

Functie	Behoefte (o.b.v. kengetallen)	Huidig aanbod	Potentie
Huisartsenpraktijk (gemiddeld 2,5 FTE)	2	4	-
Apotheek	1	1	0
Fysiotherapie (gemiddeld 3,2 FTE)	2	4	-
Tandartsenpraktijk (gemiddeld 2,8 FTE)	2	5	-
Verloskundige praktijk (gemiddeld 5,8 FTE)	1	1	0

Bron: Vastgoeddata, 2021; Primos 2021; Stipo; Vivel; DHV; KNMT; KNVO en CBS; bewerking: Stec Groep, 2021.

Ondanks dat zorgt de toekomstige bevolkingstoename in heel de gemeente en de binnenstad (o.a. door transformaties) voor extra marktpotentie voor zorgvoorzieningen in de binnenstad van Weert. Helemaal wanneer we kijken naar de beoogde woningen die in en rondom de binnenstad gebouwd gaan worden. Dit zijn voornamelijk appartementen. Ouderen zijn een belangrijke doelgroep voor dit type woningen. Ook bestaande trends zorgen voor een aanvullende behoefte. De vraag naar huisartsenzorg neemt bijvoorbeeld naar verwachting toe door vergrijzing, verschuiving van zorg van de tweede naar eerste lijn, meer chronisch zieken en hogere eisen van de burger. Dit zorgt voor een toenemende zorgvraag die op korte afstand van de woning gewenst wordt.

We zien in de binnenstad daarmee vooral kansen voor het toevoegen van een beperkt aantal zorgvoorzieningen gericht op ouderen. We adviseren deze functies te clusteren onder één dak. Dit kan dus ook betekenen dat bepaalde bestaande vestigingen verplaatsen naar of binnen de binnenstad. Randvoorwaarde voor het toevoegen van eerstelijns gezondheidszorg zijn gratis parkeren en parkeergelegenheid direct voor de deur. Hier is de binnenstad momenteel nog niet overal op ingericht.

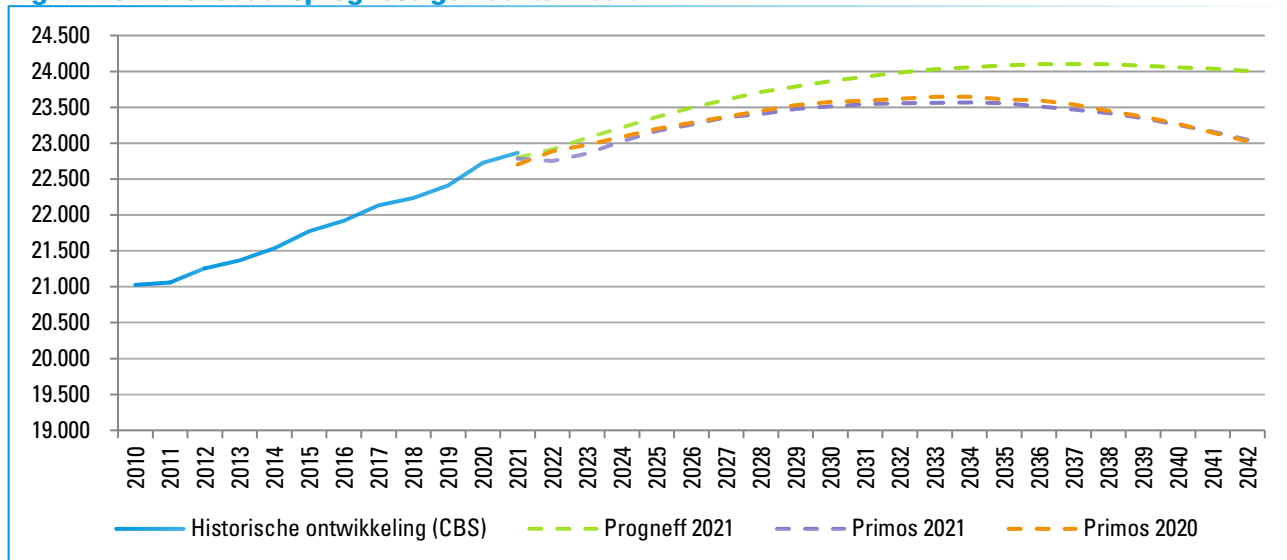
7 Kansen voor wonen in Weerter binnenstad

7.1 Aantal huishoudens neemt de komende 10 jaar toe, daarna stabilisatie

Een sterk kwantitatief overzicht, met kwalitatieve kenmerken, helpt om goede afwegingen te maken. Dit doen we op basis van de meest recente Progneff-prognose (2021). Onderstaand figuur geeft de historische huishoudensontwikkeling, de huishoudensprognose volgens de Progneff-prognose (2021) en de Primos-prognoses (2020 & 2021). Te zien is dat het aantal huishoudens in de gemeente Weert tussen 2010 (circa 21.030 huishoudens) en 2021 (22.870 huishoudens) met circa 1.840 is toegenomen, een plus van circa 9%.

Volgens de Progneff-prognose (2021) neemt het aantal huishoudens tot 2038 toe tot circa 21.400 huishoudens, daarna is de verwachting dat de groei van het aantal huishoudens zal stabiliseren. Eerdere prognoses gaven eerder aan op de lange termijn al een daling van het aantal huishoudens te verwachten. Zie ook onderstaand figuur voor een vergelijking van de prognoses.

Figuur 23: Huishoudensprognose gemeente Weert



Bron: CBS (2022), Progneff (Etil, 2021), Primos (ABF Research, 2020 & 2021), bewerking Stec Groep (2022).

HET GEBRUIK VAN DEMOGRAFISCHE PROGNOSES

Om tot de behoefteraming voor de gemeente Weert te komen maken we gebruik van de Provinciale prognose van Limburg (Progneff 2021). De uitkomsten van deze regionale prognose liggen hoger dan de uitkomsten van meer recentere prognoses van onder andere Primos. Houd daarom rekening met een mogelijke neerwaartse correctie. Monitor de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling goed om na te gaan of de prognose een reëel verwachting betreft.

We adviseren u daarom ten aanzien van demografische prognoses altijd een bandbreedte te hanteren en de uitkomsten te interpreteren als richtinggevend. Monitor de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling goed om na te gaan of de prognose een reëel verwachting betreft.

7.2 Onderliggend: vergrijzing en ontgroening in huishoudenssamenstelling

Hoewel het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt in de gemeente, zien we onderliggend wel verschillende ontwikkelingen per doelgroep. Het aantal alleenstaanden tot 25 jaar, stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar neemt de komende jaren in omvang af. Het aantal alleenstaanden van 25 tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar neemt tot 2032 licht toe. Daarna zullen ook deze doelgroepen in omvang afnemen. De doelgroepen gezinnen en alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder laten tot 2042 een positieve ontwikkeling zien. De groei van het aantal huishoudens is vrijwel geheel het resultaat van de groei van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. Deze doelgroep neemt tussen 2022 en 2042 met circa 57% toe, zie ook onderstaande tabel.

Tabel 10: Ontwikkeling huishoudens in Weert tot 2042

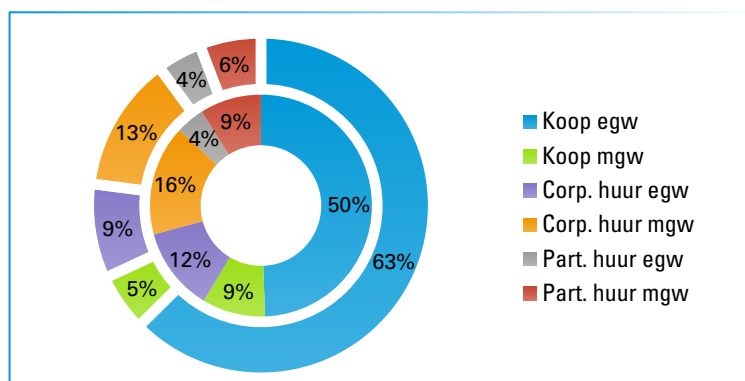
Aantal huishoudens per doelgroep	Stand 2022	Prognose 2032	Ontwikkeling 2022-2032		Prognose 2042	Ontwikkeling 2022 - 2042	
			Absoluut	Relatief		Absoluut	Relatief
Alleenstaande tot 25 jaar	320	265	-55	-17%	280	-40	-13%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	1.220	1.255	+35	+3%	1.050	-170	-14%
Stellen tot 35 jaar	880	830	-50	-6%	680	-200	-23%
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	7.385	7.500	+115	+2%	7.725	+340	+5%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	2.625	2.525	-100	-4%	2.560	-65	-2%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	6.585	6.605	+20	0%	5.630	-955	-15%
Alleenstaanden en stellen 75plus	3.815	4.900	+1.085	+28%	5.990	+2.175	+57%
Overig	90	95	+5	+6%	90	0	0%
Totaal	22.920	23.975	+1.055	+5%	24.005	+1.085	+5%

Bron: Progneff-prognose (Etil, 2021), bewerking Stec Groep (2022). Cijfers afgerond op 5 tallen, procenten op gehele procenten.

7.3 Kenmerken bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad in Weert kenmerkt zich door een relatief groot aandeel eengezinswoningen in het koopsegment. Circa 2/3 van alles woningen in de voorraad is van dit type. De voorraad sociale huur is in verhouding met het Nederlands gemiddelde juist wat kleiner (21% ten opzichte van 28% gemiddeld in Nederland).

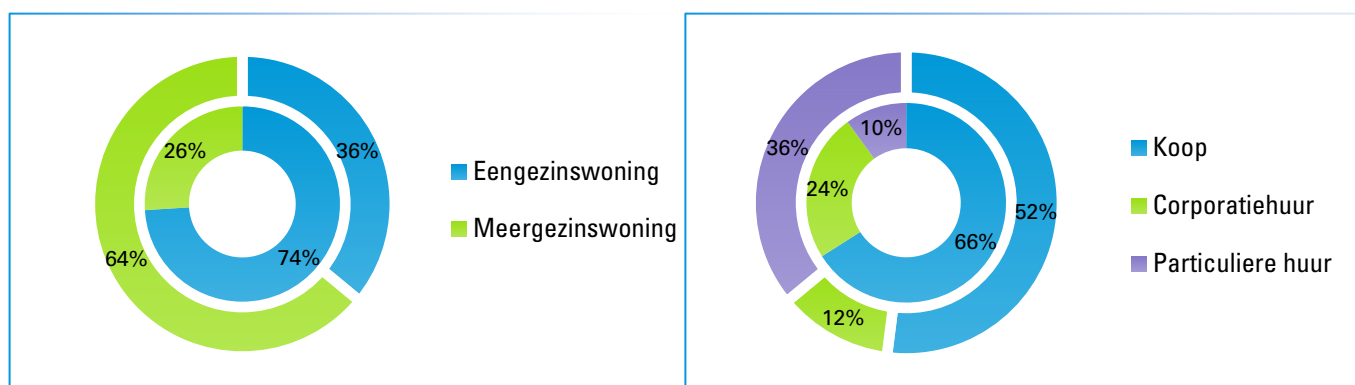
Figuur 24: Opbouw woningvoorraad gemeente Weert (buitenste ring) en Nederland (binnenste ring)



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2022)

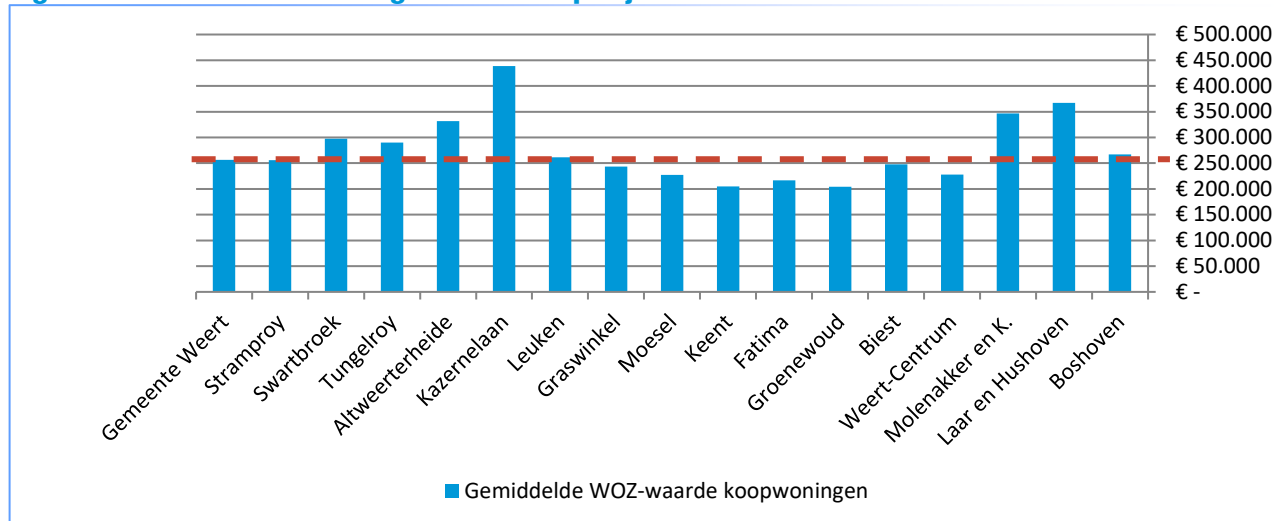
Om de woningvoorraad in de binnenstad van Weert in beeld te brengen kijken we naar de woningvoorraad in de wijk Centrum Weert. In de binnenstad zijn voornamelijk meergezinswoningen (appartementen) te vinden, bijna 2/3 van de voorraad bestaat uit de type woning. Dit aandeel is relatief hoog in vergelijking met de gemeente Weert als geheel, waar gemiddeld 26% een meergezinswoning betreft. Ook is er relatief veel particuliere huur in de binnenstad (36%). De gemiddelde WOZ-waarde van woningen ligt in de binnenstad van Weert wat lager dan de waarde op gemiddeld niveau in de gemeente. Een mogelijke verklaring hiervoor is het grotere aandeel (kleinere) appartementen in de wijk Centrum Weert ten opzichte van de overige wijken, waar woningen vaker grondgebonden zijn en daardoor vaker een hogere WOZ-waarde kennen.

Figuur 25: Opbouw woningvoorraad binnenstad Weert (wijk Centrum, buitenste ring) en gemeente Weert (binnenste ring)



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2022)

Figuur 26: WOZ-waarde woningen in Weert op wijkniveau



Bron: gemeente Weert (2022), bewerking Stec Groep (2022). WOZ-waarde van koop en (particuliere) huurwoningen.

7.4 Additionele woningbehoefte voor Weert circa 1.085 woningen tot 2042

Uitbreidingsbehoefte Weert op basis van autonome huishoudensontwikkeling

In deze paragraaf gaan we in op de woningvraag op gemeentelijk niveau. Volgens de Progneff-prognose groeit het aantal huishoudens in Weert in de periode 2022-2032 met circa 1.055 huishoudens. Tussen 2023 en 2042 komen er naar verwachting nog een beperkt aantal huishoudens bij (+30). Er van uitgaande dat ieder extra huishouden 1 extra woning noodzaakt, komen we op basis van de autonome huishoudensontwikkeling op een uitbreidingsbehoefte voor circa 1.085 woningen in Weert tot 2042.

7.5 Kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht met Stec-doorstroommodel

We gebruiken het Stec-Doorstroommodel om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen

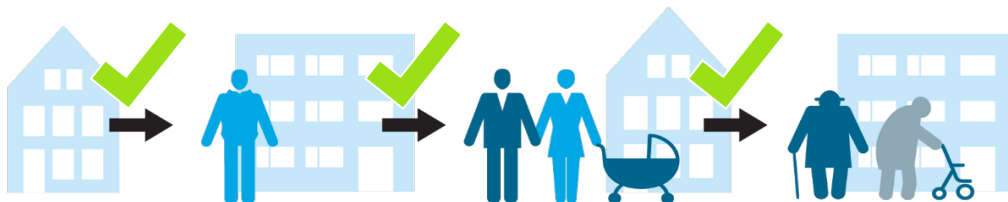
Op basis van de huishoudensontwikkeling, woonvoorkeuren en gerealiseerde verhuisbewegingen schetsen we een beeld van uitbreidingsbehoefte in Weert. Door de verhuisdynamiek en de woonvoorkeuren van doelgroepen (op basis van WoON2015 en WoON2018) te combineren met doelgroepenontwikkeling simuleren we de jaarlijkse vraag naar woningtypen in Weert. Het model toont van jaar-op-jaar de 'tekorten en overschotten' die ontstaan door verhuizingen, instroom en de ontwikkeling van doelgroepen, rekening houdend met de bestaande woningvoorraad in de gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren, zodat er door verhuizing ook weer woningen vrijkomen in de bestaande woningvoorraad. **Let op: als er geen woningen gebouwd worden, vindt er ook geen doorstroming plaats.**

Een overschot in een bepaald segment leidt daarbij niet direct tot leegstand, maar impliceert dat bijbouwen zorgt voor verruiming van de markt wanneer voor de kwalitatieve vraag gebouwd wordt. Omgekeerd geldt dat tekorten er niet direct toe leiden dat mensen geen dak boven hun hoofd hebben maar er ontstaat wel krapte in het desbetreffende segment (en dat vertaalt zich doorgaans in prijsopdrijving of een stokkende doorstroming).

Input voor Stec-Doorstroommodel: woonvoorkeuren op basis van WoON-onderzoek

Om de woonvoorkeuren van huishoudens in beeld te brengen maken we gebruik van WoON. In opdracht van het ministerie van BZK voert het CBS hiervoor iedere drie jaar een grootschalige enquête uit. We maken daarbij gebruik van de verzamelde data op lokaal en regionaal niveau voor Weert. We gebruiken hiervoor een combinatie van WoON2015 en WoON2018 om conjuncturele schommelingen – en het effect hiervan op woonvoorkeuren – uit te vlakken. Zo krijgen we een robuust beeld.

Figuur 27: Visualisatie doorstroming in de woningmarkt



Bron: Stec Groep (2021)

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen gebruiken we ons eigen Stec-Doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden, zoals genoemd, 25 doelgroepen aan de hand van inkomen, woonmilieu en de leeftijd en samenstelling van het huishouden. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente Weert.

Door confrontatie van huidige woonsituatie met woonwensen en verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw regio en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens 'blauw' in de navolgende figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens 'groen' in de figuren).

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Uitbreidingsbehoefte Weert op basis van twee scenario's

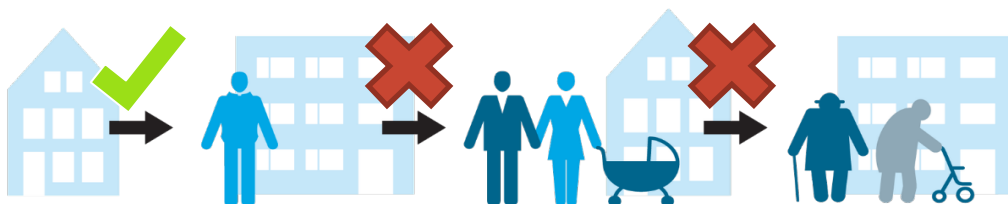
Om het effect van doorstroming op de woningvraag te duiden hanteren we voor de woningbehoefte in de Weert twee scenario's:

- (1) Op basis van het doorstroommodel en optimale doorstroming in de woningmarkt;**
- (2) Op basis van het doorstroommodel rekening houdend met beperkte doorstroming.**

Het eerste scenario is primair vraaggericht en toont de woningbehoefte wanneer ingezet wordt op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt. Het tweede scenario gaat uit van een lagere mate van doorstroming. Uitgangspunt in dit scenario is dat het aantal verhuisbewegingen afneemt tot een kwart van het aantal verhuisbewegingen uit het eerste scenario. Er is in dit tweede scenario dus nog steeds, maar wel in beperkte mate, sprake van huishoudens die verhuizen en doorstromen. Daarbij is ook rekening gehouden met het feit dat bepaalde doelgroepen zoals jongeren vaker verhuizen dan andere doelgroepen (ouderen/gezinnen).

Het tweede scenario schetst daarmee de woningbehoefte wanneer de druk op de woningmarkt groot is en het aanbod om door te stromen ontbreekt. Dit sluit aan op de situatie medio 2022 waarin de woningmarkt gekenmerkt wordt door hoge prijzen, een beperkt (betaalbaar) aanbod en daardoor beperkte keuzemogelijkheden en doorstroming.

Figuur 28: Visualisatie beperkte doorstroming in de woningmarkt



Bron: Stec Groep (2021)

7.6 Kwalitatieve uitbreidingsbehoefte sterk afhankelijk van mate van doorstroming

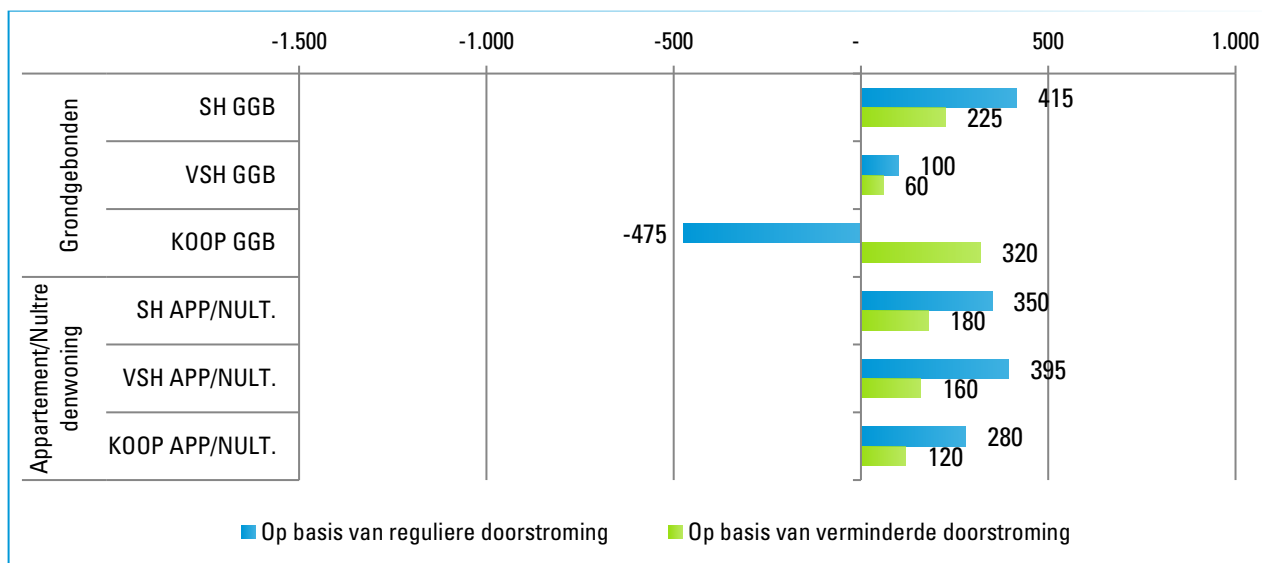
In onderstaande figuren geven we de indicatieve totaalopgaven weer tot 2032 en 2042. Hierin is inzichtelijk wat de uitbreidingsbehoefte voor Weert is rekening houdend met reguliere doorstroming (blauw) en wanneer de doorstroming niet mogelijk is of op gang komt (groen). Het volgende valt op:

- We zien een behoefte aan circa 1.090 woningen tot 2042 voor de gemeente Weert, in lijn met de ontwikkeling van het aantal reguliere huishoudens in de komende twintig jaar.
- Deze behoefte bestaat primair uit appartementen en nultredenwoningen in alle segmenten. We zien daarnaast een theoretisch overschot ontstaan in het reguliere grondgebonden koopsegment: het

aantal huishoudens onder 65 jaar neemt af en 65-plushuishoudens ruilen hun grondgebonden woning in voor een nultredenwoning. Tegelijkertijd zijn de kansen voor starters (met een laag inkomen) in de koop beperkt.

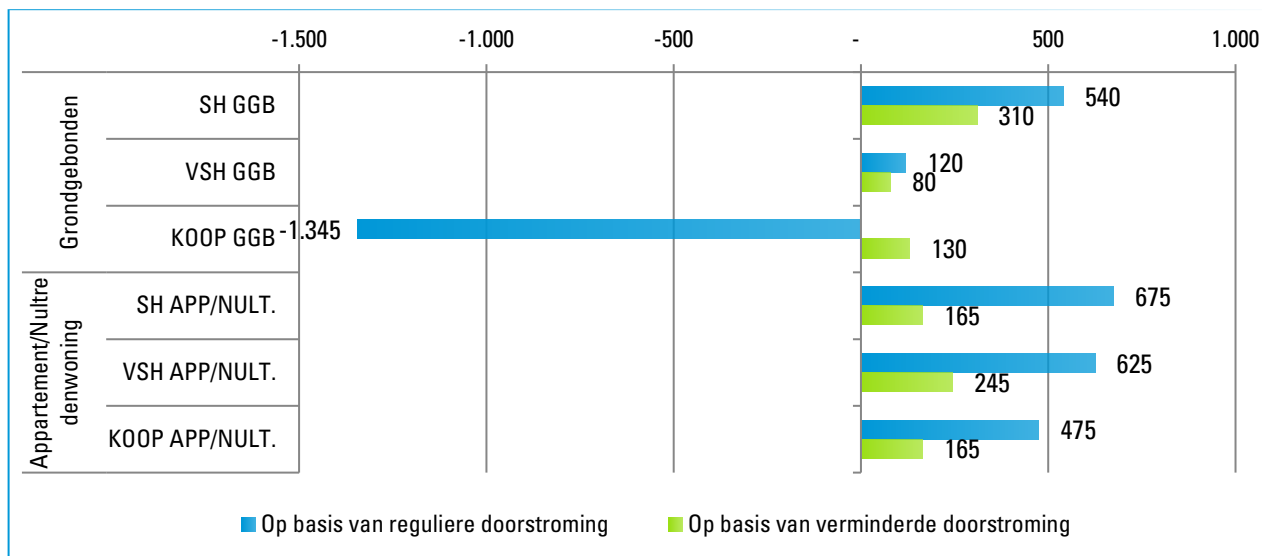
- Een deel van de (sterk groeiende) groep 65-plushuishoudens en gezinnen met een laag of midden inkomen hebben nog de voorkeur voor een grondgebonden sociale huurwoning. Dit - samen met de beperkte kansen van starters in de koop - leidt ertoe dat we een behoefte zien aan reguliere grondgebonden sociale huurwoningen.
- We zien in alle segmenten een vraag naar appartementen/nultredenwoningen ontstaan als gevolg van de vergrijzing.

Figuur 29: Uitbreidingsbehoefte in de gemeente Weert in de periode 2022-2032



Bron: Progneff-prognose (Etil, 2021), Lokale Monitor Wonen (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2022). Dit figuur betreft de vraag naar woningen voor de hele gemeente Weert, dus ook de vraag naar niet-stedelijke woningen. De verdeling naar woonmilieus volgt in de volgende paragraaf.

Figuur 30: Uitbreidingsbehoefte in de gemeente Weert in de periode 2022-2042



Bron: Progneff-prognose (Etil, 2021), Lokale Monitor Wonen (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2022). Dit figuur betreft de vraag naar woningen voor de hele gemeente Weert, dus ook de vraag naar niet-stedelijke woningen. De verdeling naar woonmilieus volgt in de volgende paragraaf.

SCHEEFWONERS IN SOCIALE SEGMENT

Het doorstroommodel gaat uit van een optimale bediening van de woningmarkt en houdt geen rekening met het verschijnsel scheefwonen. Bij een negatief saldo voor sociale huurwoningen zijn er op basis van de huishoudensontwikkeling en woonvoorkeuren/kenmerken van huishoudens in theorie voldoende sociale huurwoningen om de doelgroep te kunnen huisvesten. Door scheefwoners in de sociale sector zijn deze woningen echter niet beschikbaar voor de doelgroep waardoor er bij een negatief saldo in de praktijk wel sprake kan zijn van een vraag naar sociale huurwoningen. Om een toekomstig overschot aan sociale huurwoningen te voorkomen dient ingezet te worden op het faciliteren van doorstroming vanuit de bestaande voorraad.

7.7 Stedelijke doelgroepen kansrijk voor Weerter binnenstad

De verschillende doelgroepen in Weert hebben elk hun eigen woonvoorkeuren, die de kwalitatieve behoefte beïnvloeden.⁷ Om deze woonvoorkeuren in kaart te brengen, gebruiken we onze Stec-doelgroepindeling, op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomensniveau, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). Een volledig overzicht van de verschillende doelgroepen met daarbij een karakteromschrijving is opgenomen in bijlage B van dit rapport. We richten ons nu op de stedelijke huishoudens. Dit zijn immers de doelgroepen die u met woningen in het centrumgebied, in de nabijheid van cultuur en voorzieningen, aantrekt. De ontwikkeling van de stedelijke huishoudens in Weert tot 2032 en 2042 is uiteengezet in onderstaande tabel.

Tabel 11: Ontwikkeling stedelijke huishoudens in Weert tot 2042

Doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Stand 2022	Prognose 2032	Ontwikkeling 2022-2032		Prognose 2042	Ontwikkeling 2022 - 2042	
					Absoluut	Relatief		Absoluut	Relatief
JULB (jong urbaan, laag budget)	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	630	615	-15	-2%	525	-105	-17%
JUMI (Jong, Uraan, MiddenInkomen)	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	125	120	-5	-4%	100	-25	-20%
Yuppies	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	245	240	-5	-2%	205	-40	-16%
Stadse drukte / geboren en getogen / Stadgers	gezinnen	laag en midden	475	480	+5	1%	495	+20	4%
Stads-elite	gezinnen	hoog	565	575	+10	2%	595	+30	5%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	790	715	-75	-9%	660	-130	-16%
Midlife, Mid-City	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	580	525	-55	-9%	485	-95	-16%
Oudere eenvoud stedelijk	alleenstaanden en stellen 65 +	laag	1.560	1.885	+325	21%	2.000	+440	28%
Stedelijk genieten	alleenstaanden en stellen 65 +	midden en hoog	595	715	+120	20%	760	+165	28%
Totaal stedelijke doelgroepen			5.565	5.870	+305	+5%	5.825	+260	+5%

Bron: Progneff-prognose (Etil, 2021), Lokale Monitor Wonen (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2022).

⁷ De kwalitatieve behoefte heeft in dit onderzoek betrekking tot de behoefte aan een woningtype (grondgebonden of appartement), eigendom (koop of huur) en prijsklasse (sociale huur tot € 763 per maand, of vrijesectorhuur vanaf € 763 per maand).

HET GEBRUIK VAN WOONVOORKEUREN UIT HET WOON ONDERZOEK OP GEMEENTELIJK NIVEAU

Om de vraag naar stedelijk wonen in Weert te bepalen confronteren we in onderstaande tabellen de huishoudensprognose (provinciale prognose) met woonvoorkeuren (WoOn2015 & WoON2018). Deze woonvoorkeuren zijn gebaseerd op uitsneden van de uitkomsten van het WoON onderzoek op gemeentelijk en provinciaal niveau, waarbij onder andere gecontroleerd is op omvang en stedelijkheid van vergelijkbare gemeenten. Daarmee zijn de uitkomsten representatief voor Weert.

Stedelijke huishoudens wonen vaak in een grondgebonden koopwoning of sociaal huur appartement

Wanneer we kijken naar de **huidige woonsituatie** van stedelijke huishoudens, dan valt op dat zij relatief vaak in grondgebonden koopwoningen of sociale huurappartementen wonen, zie onderstaande tabel. Daarentegen wonen relatief weinig huishoudens in een vrijesectorhuurwoning of een koopappartement. Huishoudens met lage inkomens wonen doorgaans in een sociaal huurappartement. Huishoudens en gezinnen met een hoger inkomen wonen juist in de grondgebonden koopwoningen. Opvallend is dat jongeren met een hoog inkomen relatief vaak in een sociale huurwoningen wonen, terwijl hun inkomen (inmiddels) hoger is (zie rood omlijnde kaders in onderstaande tabel. Deze doelgroep wil mogelijk een stap zetten naar een vrijesectorhuur of koopwoning, mits er aanbod is.

Tabel 12: Huidige woonsituatie van stedelijke doelgroepen naar type en eigendom

Doelgroep	Samenstelling	Inkomen	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
JULB (jong urbaan, laag budget)	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	10%	3%	7%	60%	6%	14%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	3%	4%	32%	31%	20%	10%
Yuppies	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	9%	5%	35%	22%	17%	12%
Stadse drukte / geboren en getogen	gezinnen	laag en midden	55%	4%	23%	17%	1%	1%
Stads-elite	gezinnen	hoog	11%	4%	81%	1%	1%	3%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	31%	1%	18%	43%	2%	5%
Midlife, Mid-City	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	5%	4%	61%	10%	4%	16%
Oudere eenvoud stedelijk	alleenstaanden en stellen 65 +	laag	27%	2%	21%	36%	7%	7%
Stedelijk genieten	alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	7%	5%	56%	3%	8%	21%

Bron: Progneff-prognose (Etil, 2021), Lokale Monitor Wonen (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2022). In groen de segmenten waar doelgroep sterkst vertegenwoordigt is.

Woonvoorkeuren van grootste stedelijke doelgroepen variëren in woningtype en eigendomsvorm

We zoomen nu in op de **gewenste woonsituatie** van de grootste doelgroepen voor stedelijk wonen:

- Vanuit huishoudens tot 35 jaar zijn de alleenstaanden en stellen met een laag inkomen de grootste doelgroep. Zij zouden het liefst verhuizen van een sociaal huurappartement (60% in tabel 10) naar een grondgebonden koopwoning (35% in tabel 11).
- Jonge huishoudens met een midden of hoog inkomen hebben ook een voorkeur voor een grondgebonden koopwoning (respectievelijk 70% en 81% in tabel 10). Deze doelgroep is deels al woonachtig in een grondgebonden koopwoning (32% en 35%). Daarnaast is deze doelgroep voornamelijk woonachtig in huurappartementen.
- Gezinnen met een laag en midden inkomen wonen relatief vaak in een grondgebonden sociale huurwoning (circa 55%). Dit voor een groot deel van deze doelgroep (circa 46%) ook het gewenste woningtype. Daarnaast zou circa 32% in een grondgebonden koopwoning willen wonen, waar nu circa 23% van de doelgroep in woonachtig is. De huidige en gewenste woonsituatie van gezinnen met een

hoog inkomen komt relatief goed overeen. Circa 86% wil graag in een grondgebonden koopwoning wonen, en circa 81% woont momenteel al in een grondgebonden koopwoning.

- Vanuit de huishoudens tussen de 35 en 65 jaar met een midden of hoger inkomen is een duidelijke voorkeur voor een grondgebonden koopwoning te zien (60%), maar ook hebben deze huishoudens een voorkeur voor een koopappartement: circa 16%.
- 65-plushuishoudens met een laag inkomen willen graag wonen in een sociaal huur appartement (63%). Dit is een stijgende vraag, uit tabel 10 blijkt namelijk dat slechts 36% in een sociaal huur appartement woont. Tegelijkertijd is een forse afnemende behoefte aan grondgebonden sociale huur te zien, van 27% nu naar 11% gewenst.
- 65-plushuishoudens met een midden of hoog inkomen willen ook graag in appartementen wonen. 33% heeft de voorkeur voor een koopappartement en 22% voor een appartement in de vrijesectorhuur. Zij laten grondgebonden koopwoningen achter (56% woont hierin volgens tabel 10).

Tabel 13: Gewenste woonsituatie van stedelijke doelgroepen naar type en eigendom

Doelgroep	Samenstelling	Inkomen	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
JULB (jong urbaan, laag budget)	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	15%	3%	35%	21%	16%	10%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	6%	3%	70%	7%	8%	7%
Yuppies	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	0%	5%	81%	1%	7%	7%
Stadse drukte / geboren en getogen	gezinnen	laag en midden	46%	8%	32%	9%	1%	4%
Stads-elite	gezinnen	hoog	3%	2%	86%	2%	3%	5%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	19%	3%	21%	46%	5%	6%
Midlife, Mid-City	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	5%	3%	60%	12%	4%	16%
Oudere eenvoud stedelijk	alleenstaanden en stellen 65 +	laag	11%	2%	3%	63%	12%	9%
Stedelijk genieten	alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2%	3%	16%	23%	22%	33%

Bron: Progneff-prognose (Etil, 2021), Lokale Monitor Wonen (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2022). In groen de segmenten waar doelgroep sterkst vertegenwoordigd is. Groene omkadering toont aan waar vanuit woonvoorkeuren kansen liggen ten opzicht van de huidige woonsituatie. Deze percentages gaan puur om de woonvoorkeuren.

CONCLUSIE

- Inzet op passende (koop)woningen voor de jongere doelgroepen bevordert de doorstroom vanuit het sociale segment. Deze doelgroep is uitermate kansrijk voor het wonen in het centrum.
- Inzet op (koop)appartementen om oudere huishoudens te bedienen. Appartementen in het centrum, op loopafstand van voorzieningen sluiten goed aan bij hun woonvoorkeuren.

7.8 Totale additionele opgave Weert stedelijk wonen: circa 395 tot 595 woningen

De additionele vraag naar woningen in paragraaf 7.4 heeft betrekking op alle doelgroepen in de gehele gemeente Weert. Een deel van deze vraag komt van huishoudens in een stedelijk woonmilieu (paragraaf 7.7), het andere deel vanuit huishoudens in een suburbaan of landelijk woonmilieu. ⁸ We gaan in deze paragraaf in op de woningbehoefte die afkomstig is vanuit de stedelijke doelgroepen en die landt in de binnenstad van Weert.

⁸ Voor de indeling van woonmilieus gebruiken we de woonmilieus van ABF.

Vraag naar grondgebonden koopwoningen komt grotendeels vanuit suburbane en landelijke huishoudens, vraag naar appartementen relatief groot aandeel uit stedelijke huishoudens

We hebben de vraag naar woningtypen onderverdeeld naar woonmilieus, zie onderstaande tabel. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van het landelijke woononderzoek WoON2015 en WoON2018. We hebben in kaart gebracht vanuit welke woonmilieus de vraag naar woningtypen komt. De voorkeur voor grondgebonden woningen in Weert komt voor 27% vanuit stedelijke huishoudens en voor 73% uit suburbane en landelijke huishoudens. De voorkeur voor appartementen komt voor 39% vanuit stedelijke huishoudens en voor 61% uit suburbane en landelijke huishoudens.

Tabel 14: Voorkeuren type woningen, verdeeld naar woonmilieus

Woonmilieu	Grondgebonden woning				Appartement/nultredenwoning			
	Sociale huur	VrijeseCTOR huur	Koop	Totaal	Sociale huur	VrijeseCTOR huur	Koop	Totaal
Stedelijk	32%	28%	25%	27%	40%	46%	33%	39%
Suburbaan & landelijk	68%	72%	75%	73%	60%	54%	67%	61%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2022).

Totale uitbreidingsvraag stedelijk wonen in Weert: 395 tot 595 woningen afhankelijk van mate van doorstroming in de woningmarkt

De totale vraag naar stedelijk wonen in Weert bedraagt 395 tot 595 woningen. Dit berekenen we door de percentages uit de voorgaande tabel te confronteren met de totale vraag naar woningen, zoals weergegeven in de doorstroommodellen (paragraaf 7.6). Voor het stedelijke woonmilieu zien we voornamelijk een opgave voor appartementen en nultredenwoningen. In alle segmenten is hier behoefte aan.

In het scenario op basis van reguliere doorstroming verwachten we een grotere vraag naar het stedelijk wonen (595 woningen). Dit is voornamelijk resultaat van het aantal oudere huishoudens dat in dit scenario door zal stromen naar een woning (vaak een appartement) in het centrum van Weert. Het overgrote deel van de opgave gaat dan ook uit naar appartementen en nultredenwoningen in alle segmenten. Voor grondgebonden woningen in een stedelijke setting zien we een negatieve opgave in het scenario waarin doorstroming mogelijk is.

Wanneer doorstroming niet op gang komt verwachten we een lagere behoefte voor stedelijk wonen (395 woningen). In dit scenario verwachten we een behoefte aan circa 235 appartementen en nultredenwoningen en 160 grondgebonden woningen. Wel zien we dat binnen het woningtype appartementen en nultredenwoningen in beide scenario's relatief de grootste vraag uit gaat naar vrijeseCTORhuurwoningen.

Tabel 15: Uitbreidingsvraag stedelijk wonen in Weert tussen 2022 en 2042

Stedelijk woonmilieu	Grondgebonden			Appartement/nultredenwoning			Totale opgave stedelijk wonen
	Sociale huur	VrijeseCTOR huur	Koop	Sociale huur	VrijeseCTOR huur	Koop	
Scenario reguliere doorstroming	175 woningen	35 woningen	-335 woningen	270 woningen	290 woningen	160 woningen	595 woningen
	15-20%	0-5%	-	25-30%	30-35%	15-20%	
Scenario beperkte doorstroming	100 woningen	25 woningen	35 woningen	65 woningen	115 woningen	55 woningen	395 woningen
	20-25%	5-10%	5-10%	15-20%	25-30%	10-15%	

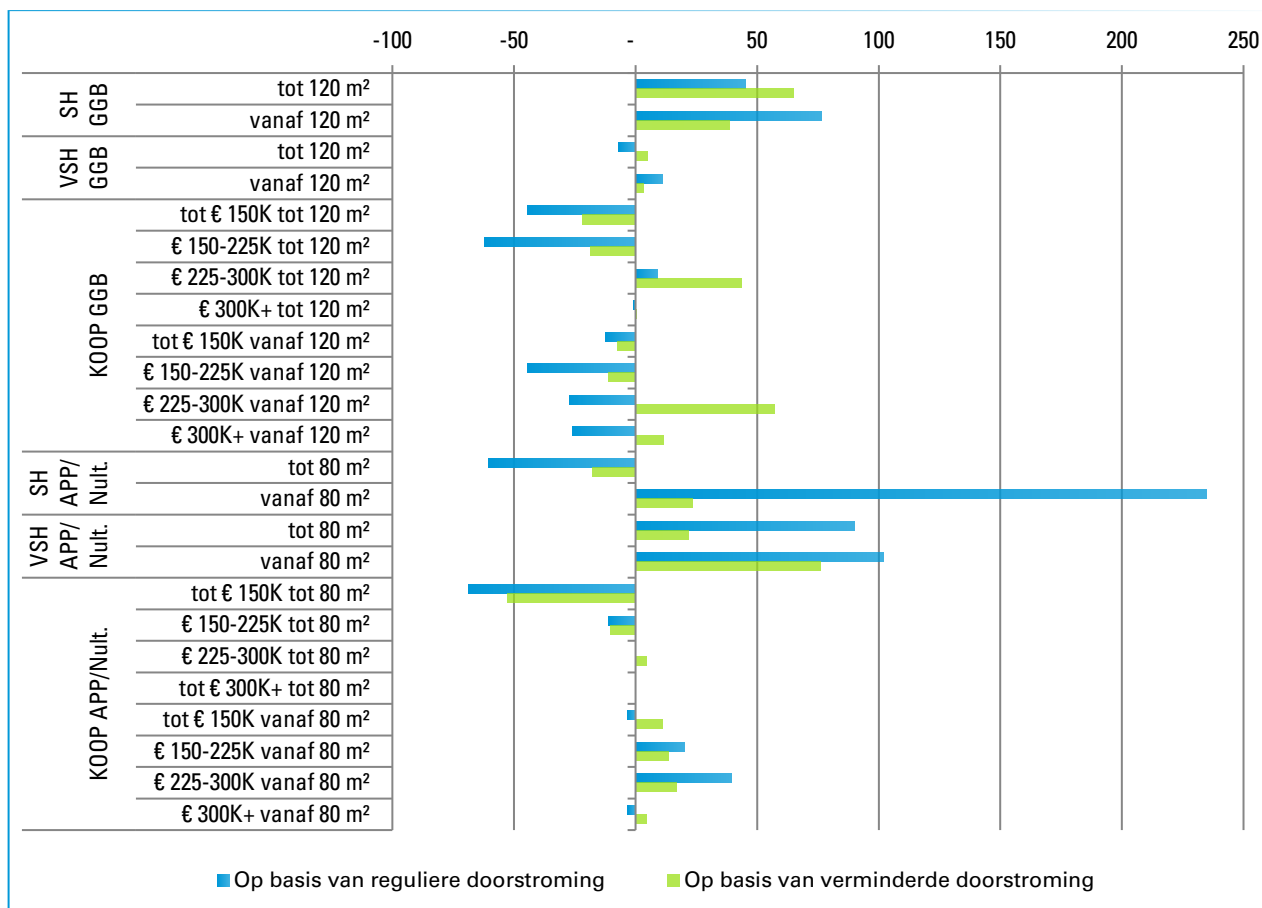
Bron: Progneff-prognose (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2022).

Mate van doorstroming van grote invloed op vraag naar type product-marktcombinaties

We gaan dieper in op de kwalitatieve behoefte in Weert. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's), zie ook figuur op de volgende pagina. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijzen oppervlakteklassen. De aantallen in het figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van PMC's waar op termijn overschotten en tekorten ontstaan in ieder scenario. Wat valt op:

- **Er is een behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in vrijwel alle prijsklassen.** Wel valt de vraag naar dit type woning lager uit in het scenario waarin de doorstroming beperkt is. Oudere huishoudens van 65 jaar en ouder landen relatief vaker dan andere doelgroepen in dit type woning in het koopsegment.
- **In beide scenario's is er sprake van een uitbreidingsbehoefte voor appartementen en nultredenwoningen in het huursegment.** In het scenario waarin er sprake is van doorstroming gaat de vraag vooral uit naar ruimere appartementen in de sociale huur. Wanneer de doorstroming afneemt neemt ook de vraag in de sociale huur af. In zowel de sociale huur als de vrijesector is er met name behoefte aan huurappartementen en nultredenwoningen vanaf 80 m². Door de vergrijzing is er behoefte aan kwalitatief goede huurappartementen (met lift) en nultredenwoningen, geschikt voor ouderen en/of huishoudens met een lichte mobiliteitsbeperking. Het gaat hier afhankelijk van de doorstroming ook deels om een aanpassings-/vervangingsvraag.
- **We zien vooral een opgave in de betaalbare koop (tot € 225.000 tot € 300.000).** Het gaat in het scenario waarin doorstroming mogelijk is vooral om appartementen, terwijl in het scenario met minder doorstroming er vooral een vraag is naar grondgebonden woningen in dit segment.

Figuur 31: Uitbreidingsbehoefte vanuit stedelijke doelgroepen in Weert naar product-marktcombinaties in de periode 2022-2042



Bron: Progneff-prognose (Etal, 2021), Lokale Monitor Wonen (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2022).

In huidige woningmarkt is sprake van grote spanning tussen woonoppervlak en betaalbaarheid

De in bovenstaand figuur gehanteerde oppervlakteklassen (80 m² tot 120 m²) zijn geen harde grenswaarden. Wel laat het zien of de behoefte / vraag vooral uitgaat naar ruimere woningen of juist wat compactere woningen. Daarnaast bestaat er in de huidige woningmarkt een grote spanning tussen woonoppervlak en betaalbaarheid. Door beleidsmatig in te zetten op betaalbare woningen worden woningen in de regel kleiner. Huishoudens landen hierdoor vaker in een kleinere (en daardoor goedkopere) woning terwijl de primaire woonvoorkeur uitgaat naar een ruimere woning.

7.9 Plancapaciteit wonen

In onderstaande tabel is de plancapaciteit voor het centrum van Weert uiteen gezet. Medio 2022 zijn er plannen voor circa 150 woningen in het centrumgebied, waarvan het overgrote deel bestaat uit appartementen in het huursegment (zowel sociaal als vrijesector). Afgezet tegen de uitbreidingsbehoefte voor het stedelijk wonen in de binnenstad (paragraaf 7.8) zien we voldoende ruimte voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in het centrum van Weert. Indien er ook sprake is van een sloopopgave zal er nog meer ruimte ontstaan.

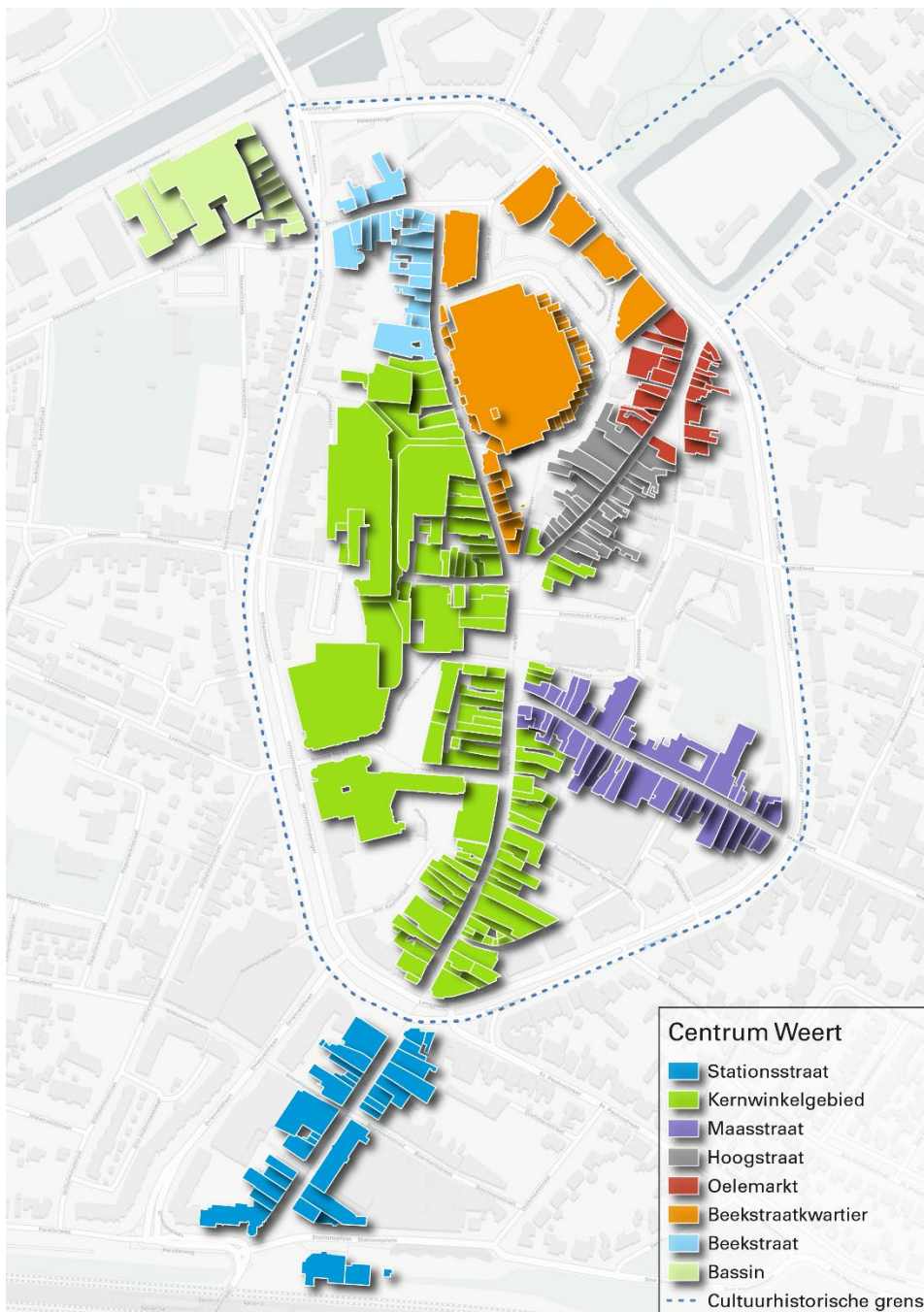
Tabel 16: Plancapaciteit Weert Centrum

Type woning	Type eigendom	Prijsklasse	Aantal woningen	... waarvan hard
Grondgebonden	Huur	Tot liberalisatiegrens*	0	
		Vanaf liberalisatiegrens*	0	
	Koop	Tot € 225.000	0	
		€ 225.000 tot € 300.000	0	
		Meer dan € 300.000	9	2
Appartementen	Huur	Tot liberalisatiegrens*	47	47
		Vanaf liberalisatiegrens*	101	99
	Koop	Tot € 225.000	0	
		€ 225.000 tot € 300.000	0	
		Meer dan € 300.000	0	
Totaal			157	148

Bron: Gemeente Weert (2022), bewerking Stec Groep (2022). *liberalisatiegrens 2022: € 763,47

Bijlage A: Gebieds- profielen

Vanuit de optiek 'de juiste functie op de juiste plek' gaan we in op de overkoepelende opgaven en perspectieven per deelgebied:



Bron: Stec Groep (2022). De cultuurhistorische grens omvat de historische binnenstad en het Kasteelpark. Deze gebieden liggen van oudsher 'binnen de singel'. Het kernwinkelgebied betreft het 'huidige' kernwinkelgebied in Weert.

Stationsstraat

Gegevens		Ontwikkeling leegstand (panden)	Afbakening gebied	Foto
Panden en oppervlak in gebruik	12 panden, 1.685 m² wvo			
Type panden: klein; <100 m², middel; 100-500, groot; >500 m²	klein: 3, middel: 9, groot: 0			
Leegstand in panden, m² en %	8 panden, 3.265 m² wvo, 40% (panden) en 65% (wvo)			
Doorloop huurder (jaarlijks) ⁹	-4%			
Filialiseringsgraad	0%			

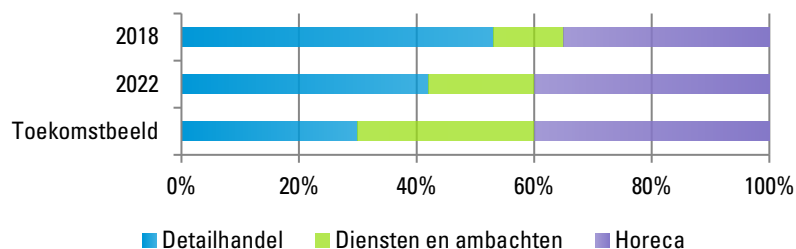
Gebiedsbeschrijving

De Stationsstraat is een belangrijke aanloopstraat voor het centrum van Weert. Wanneer bezoekers met de trein komen, lopen zij vanaf het station via de Stationsstraat het centrum van Weert in. De ruime opzet van de straat (12 meter breed) zorgt ervoor dat de Stationsstraat goed toegankelijk is voor fietsers en voetgangers. In 2013 heeft een deel van de Stationsstraat een opknapbeurt gekregen. Door middel van sloop/nieuwbouw zijn hier commerciële ruimtes (in de plint) en woningen (op de verdieping) gerealiseerd. Historische en moderne panden zijn hierdoor door elkaar heen gebouwd. De Stationsstraat kent een groot aantal leegstaande panden. Bijna de helft van het totaal aantal winkelpanden staat leeg. In oppervlak gaat het zelfs om meer dan de helft van het totale winkelvloeroppervlak. De helft van de leegstaande panden staat structureel leeg. Dit betekent dat deze panden al langer dan 3 jaar leegstaan.

Opgaven

- De versteende uitstraling van het straatbeeld
- Het hoge aantal leegstaande panden en winkelmeters
- De uitstraling van een deel van de oudere en leegstaande panden
- De balans tussen hoog- en laagwaardige horeca

Huidig en gewenst functieprofiel



Mogelijkheden voor functies

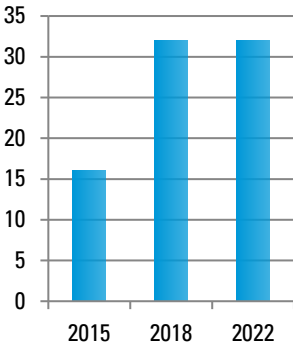
- Plint:
- Detailhandel
 - Horeca
 - Persoonlijke dienstverlening
 - Ambachten (bedrijfsruimte)
 - Kantoorruimte met loket
 - Wonen in combinatie met werken in de plint (atelierwoning)
- Verdieping:
- Wonen

Versterkingskansen

- Vergroening: verbeteren kwaliteit openbare ruimte en groen. Doortrekken sfeer en uitstraling Stationsplein naar Stationsstraat: meer bomen, bloemen, bankjes en verlichting
- Van winkel- naar ondernemersstraat: inzetten op levendige (publieks)functies in de plint. Denk aan persoonlijke dienstverleners, bedrijfsruimte voor ambachtelijke makers (zie ook 'ambachtenroute' Roermond) en kleinschalige kantoorruimte met loket (zoals plan voor Office Inn)
- Wonen op verdieping voor specifieke doelgroepen (vanwege balans levendigheid en woonkwaliteit)
- Toevoegen van combinatie wonen en werken (atelierwoningen)

⁹ Aantal panden in dit gebied dat jaarlijks van huurder wisselt.

Kernwinkelgebied

Gegevens		Ontwikkeling leegstand (panden)	Afbakening gebied	Foto
Panden en oppervlak in gebruik	115 panden, 27.002 m² wvo			
Type panden: klein; <100 m², middel; 100-500, groot; >500 m²	klein: 41, middel: 56, groot: 18			
Leegstand in panden, m² en %	34 panden, 4.453 m² wvo, 30% (panden) en 16% (wvo)			
Doorloop huurder (jaarlijks)	-5%			
Filialiseringsgraad	43%			

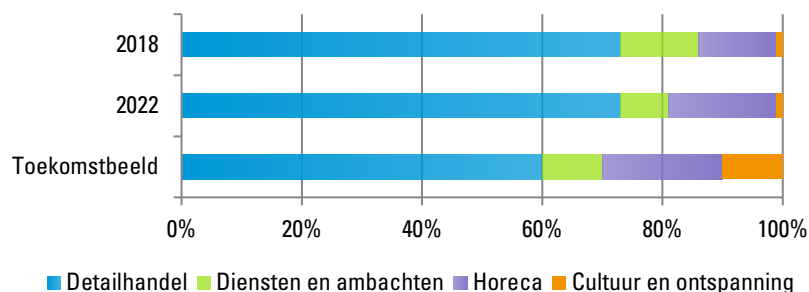
Gebiedsbeschrijving

Het kernwinkelgebied van het centrum van Weert bestaat grofweg uit de Langstraat, (Nieuwe) Markt en het overdekte winkelcentrum de Muntpassage. Vanuit de Stationsstraat loopt de bezoeker via de Langstraat naar de (Nieuwe) Markt en de Muntpassage. Karakteristiek in deze straat zijn de poorten en steegjes tussen de panden. Vooral in het eerste deel van de Langstraat staan relatief veel winkelpanden leeg. Ter hoogte van de Van Berlostraat neemt de leegstand (iets) af. In dit deel van de Langstraat (en rondom de Nieuwe Markt en in de Muntpassage) zijn de meeste landelijke winkelketens gevestigd. Op de Markt zijn voorval veel horecagelegenheden gevestigd. De Nieuwe Markt is een planmatig en ruim opgezet winkelplein. De winkelruimtes aan het plein zijn groot en worden ingevuld door landelijke ketens. Op het plein wordt ook de wekelijkse markt gehouden. Daarnaast vinden hier af en toe andere evenementen plaats. Aan het plein zit ook één van de ingangen van de (vernieuwde) Muntpassage. De Muntpassage is een overdekt winkelcentrum waarin veel van het dagelijkse winkelaanbod in de binnenstad is geconcentreerd (denk o.a. aan Albert Heijn, Kruidvat en meerdere speciaalzaken). Aan de achterkant van de Muntpassage is ook nog een Jumbo supermarkt gevestigd.

Opgaven

- Remmen van afvloeiing naar online en grotere winkelconcentraties in de buurt (zoals Outlet Roermond en centrum Eindhoven)
- De kansrijke her invulling van vrijkomende (grote) panden (als gevolg van negatieve effecten coronacrisis)
- Het kernwinkelgebied is te groot. Het eerste deel van de Langstraat wordt te weinig bezocht en kent veel leegstand

Huidig en gewenst functieprofiel



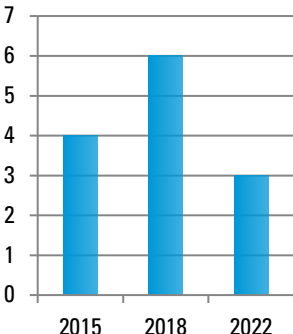
Mogelijkheden voor functies

- Plint:
- Detailhandel
 - Horeca
 - Cultuur
 - Leisure en ontspanning
- Verdieping:
- Wonen

Versterkingskansen

- Inzetten op behoud en versterking van aantrekkelijk en levendig winkelgebied door kernwinkelgebied te verkleinen.
- Verhoog kwaliteit en verlaag leegstand door het nieuwe kernwinkelgebied te laten beginnen ter hoogte van het Paradijsstraatje
- Stimuleer verplaatsing van winkels van buiten de gewenste structuur naar het kernwinkelgebied
- Hierdoor in Langstraat en achterblijvende locaties (afhankelijk van ligging) meer ruimte voor o.a. horeca, cultuur, kleinschalige vormen van leisure en ontspanning en wonen

Maasstraat

Gegevens		Ontwikkeling leegstand (panden)	Afbakening gebied	Foto
Panden en oppervlak in gebruik	25 panden, 3.610 m ² wvo			
Type panden: klein; <100 m ² , middel; 100-500, groot; >500 m ²	klein: 14, middel: 10, groot: 1			
Leegstand in panden, m ² en %	3 panden, 1.010 m ² wvo, 11% (panden) en 22% (wvo)			
Doorloop huurder (jaarlijks)	7%			
Filialiseringsgraad	6%			

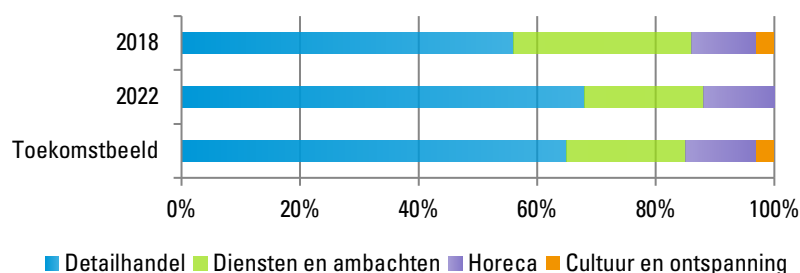
Gebiedsbeschrijving

De Maasstraat is een zijstraat van de Langstraat. De Maasstraat is een historische en sfeervolle winkelstraat met veel zelfstandigen. Het aanbod bestaat voor een groot deel uit exclusieve modezaken en (persoonlijke) dienstverleners. De winkelstructuur van de Maasstraat wordt onderbroken door de kloosterabdij van de Zusters Birgittinessen. Hierdoor heeft de Maasstraat geen aaneengesloten winkelfront. Bovendien is de binnentuin van het klooster niet openbaar toegankelijk. Ondanks dat is de leegstand in de Maasstraat een stuk lager dan in andere deelgebieden van het centrum van Weert. In het verlengde van de Maasstraat ligt de winkelstraat Maaspoort. Deze straat maakt geen onderdeel uit van de binnenstad en wordt gezien als een op zichzelf staande winkelstraat.

Opgaven

- De huidige exclusieve en chique samenstelling en kwaliteit van het aanbod behouden
- Kwalitatief sterke herinvulling bij mogelijk vrijkomende panden (als gevolg van negatieve effecten coronasituatie)
- Verbinding tussen deelgebieden voor en na kloosterabdij

Huidig en gewenst functieprofiel



Mogelijkheden voor functies

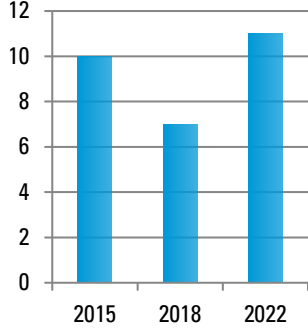
- Plint:
- Detailhandel
 - Horeca
 - Dienstverlening (met loket)
 - Cultuur
 - Wonen in combinatie met werken in de plint (atelierwoning)

- Verdieping:
- Wonen

Versterkingskansen

- Beter belichten en benutten van historische panden en sfeervolle uitstraling
- Openstellen van de tuin van het Birgittinessenklooster. Of, minimaal, het bieden van een doorzicht naar de achtergelegen tuin
- Toevoegen van combinatie wonen en werken (atelierwoningen)

Hoogstraat en Oelemarkt

Gegevens	Ontwikkeling leegstand (panden)	Afbakening gebied	Foto
Panden en oppervlak in gebruik			
Type panden: klein; <100 m², middel; 100-500, groot; >500 m²			
Leegstand in panden, m² en %			
Doorloop huurder (jaarlijks)			
Filialiseringsgraad			
	klein: 18, middel: 13, groot: 0 13 panden, 1.335 m² wvo, 25% (panden) en 30% (wvo) 7% 15%		

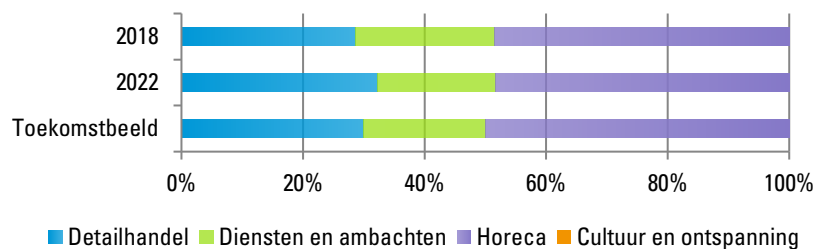
Gebiedsbeschrijving

De Hoogstraat vormt de verbinding tussen de Markt en de Oelemarkt. De Hoogstraat is daarmee één van de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. In het verleden kampte de Hoogstraat met relatief veel leegstand. De afgelopen jaren is de leegstand in de Hoogstraat daarentegen afgenomen. De Oelemarkt is één van de horecapleinen in de binnenstad van Weert. Rondom het plein staan meerdere historische panden waarin verschillende horecagelegenheden gevestigd zijn. Het horeca aanbod is divers. Op de Oelemarkt is zowel dag, avond als nachthoreca aanwezig. De afgelopen jaren is het profiel van de Oelemarkt wel steeds meer veranderd van nacht naar dag/avondhoreca. Hierdoor kan het plein ook overdag een plek zijn waar mensen elkaar ontmoeten en verblijven. De leegstand op de Oelemarkt is de afgelopen jaren daarentegen wel fors gestegen.

Opgaven

- De smalle en versteende uitstraling van de Hoogstraat
- De (ervaren) onveiligheid op/rondom de Oelemarkt
- Het hoge aantal leegstaande panden en winkelmeters
- De balans tussen dag en nacht horeca op de Oelemarkt en de (ervaren) overlast voor omwonenden

Huidig en gewenst functieprofiel



Mogelijkheden voor functies

- Plint:
- Detailhandel
 - Horeca (dag/avond)
 - Persoonlijke dienstverlening
 - Ambachten (bedrijfsruimte)
- Verdieping:
- Wonen

Versterkingskansen

- Vergroening: verbeteren kwaliteit openbare ruimte en groen in Hoogstraat: meer bomen, bloemen, bankjes en verlichting
- Bezoekersstroom Oelemarkt en Hoogstraat verhogen door kansen en connectie met vernieuwd Stadspark beter te benutten. Aanloopstraten moeten uitnodigende entree zijn naar kernwinkelgebied
- Beter belichten en benutten van historische panden en sfeervolle uitstraling Oelemarkt

Beekstraat en Bassin

Gegevens	Ontwikkeling leegstand (panden)	Afbakening gebied	Foto
Panden en oppervlak in gebruik	20 panden, 7.248 m ² wvo		
Type panden: klein; <100 m ² , middel; 100-500, groot; >500 m ²	klein: 3, middel: 14, groot: 3		
Leegstand in panden, m ² en %	5 panden, 1.348 m ² wvo, 20% (panden) en 16% (wvo)		
Doorloop huurder (jaarlijks)	6%		
Filialiseringsgraad	4%		

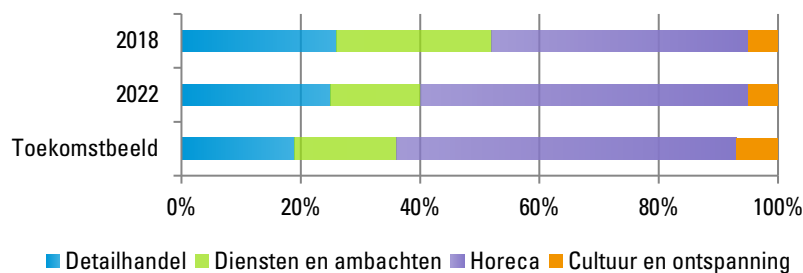
Gebiedsbeschrijving

Het noordelijk deel van de Beekstraat is één van de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied begint ongeveer in het midden van de Beekstraat. Ook het Beekstraatkwartier, met onder andere het voormalige stadhuis van de gemeente, is gelegen aan de Beekstraat. In het voormalige stadhuis is momenteel de broedplaats 'Cwartier' gevestigd. Door meerdere en verschillende renovaties heeft de Beekstraat een rommelige uitstraling. Ondanks dat is de leegstand in de Beekstraat beperkt. Het Bassin ligt aan de noordkant van de binnenstad. Het Bassin is een horecastrip met meerdere dag horecazaken. De zaken hebben nagenoeg allemaal een groot terras op het plein aan de voorkant van de panden. Het plein heeft (ter hoogte van de horeca) een hoogwaardige inrichting. Tegenover het Bassin ligt de passantenhaven van Weert.

Opgaven

- De smalle, versteende en rommelige uitstraling van de Beekstraat (kolossale bebouwing, verspringend gevelbeeld, opgang parkeergarage, etc.)
- Verouderde bebouwing en uitstraling Beekstraatkwartier

Huidig en gewenst functieprofiel



Mogelijkheden voor functies

Plint:

- Detailhandel
- Horeca (dag/avond)
- Persoonlijke dienstverlening
- Ambachten (bedrijfsruimte)
- Cultuur en ontspanning
- Wonen in combinatie met werken in de plint (atelierwoning)

Verdieping:
Wonen

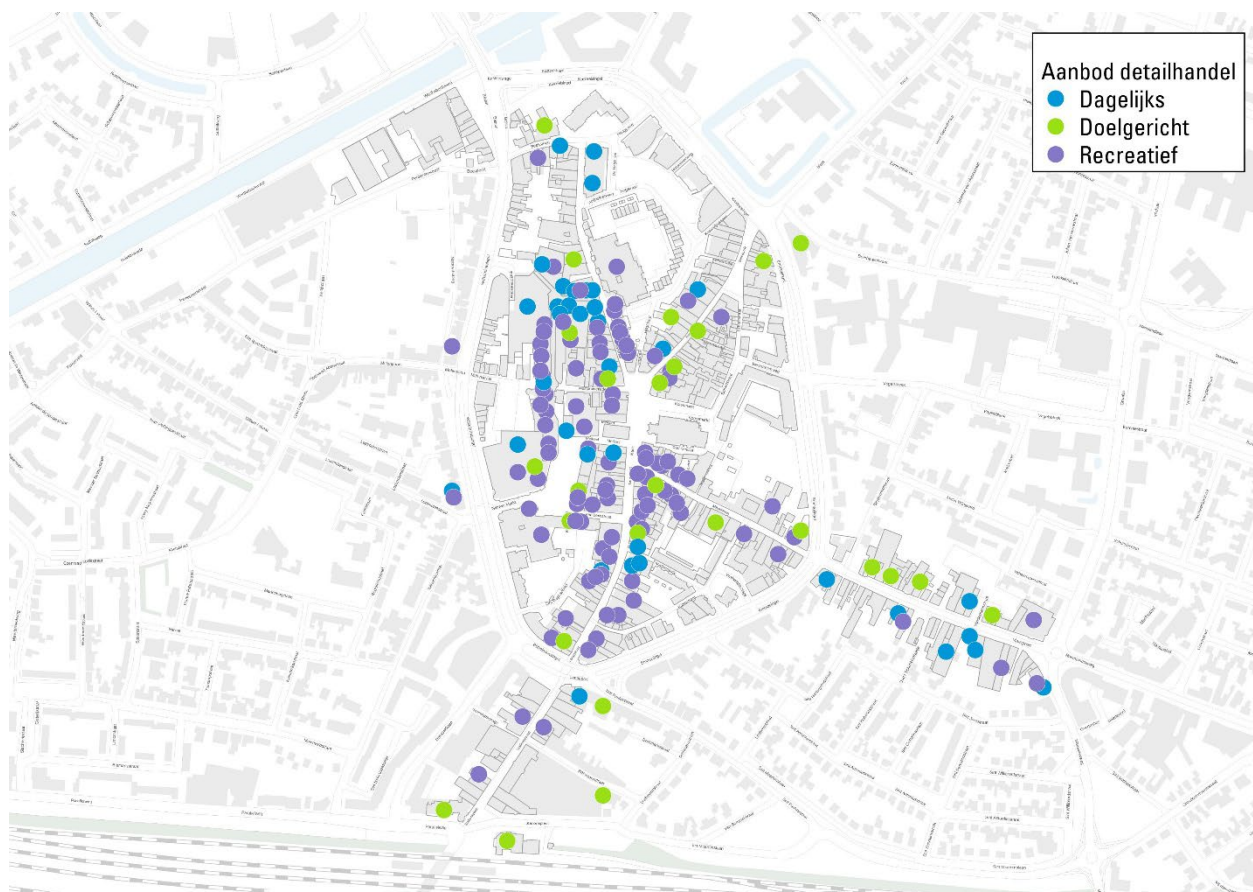
Versterkingskansen

- Vergroening: verbeteren kwaliteit openbare ruimte en groen in Beekstraat: meer bomen, bloemen, bankjes en verlichting
- Herontwikkeling Beekstraatkwartier benutten om bezoekersstroom en aantrekkelijkheid Beekstraat te verhogen
- De Beekstraat inzetten als uitnodigende werk en winkelstraat middenin de binnenstad van Weert
- Toevoegen van combinatie wonen en werken (atelierwoningen)

Bijlage B: Aanbod

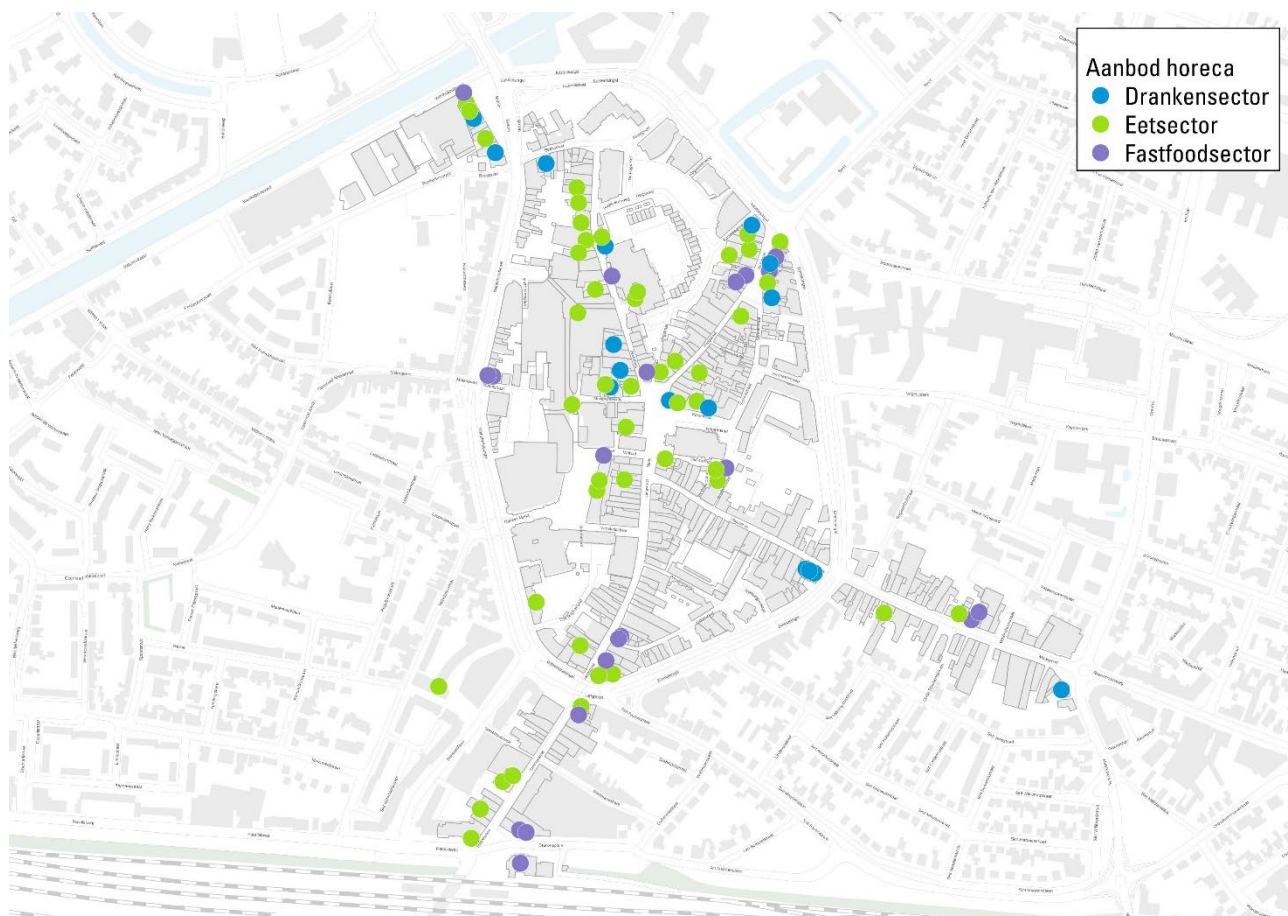
Kaarten aanbod detailhandel, horeca en dienstverlening

Figuur 32: Aanbod detailhandel Centrum Weert



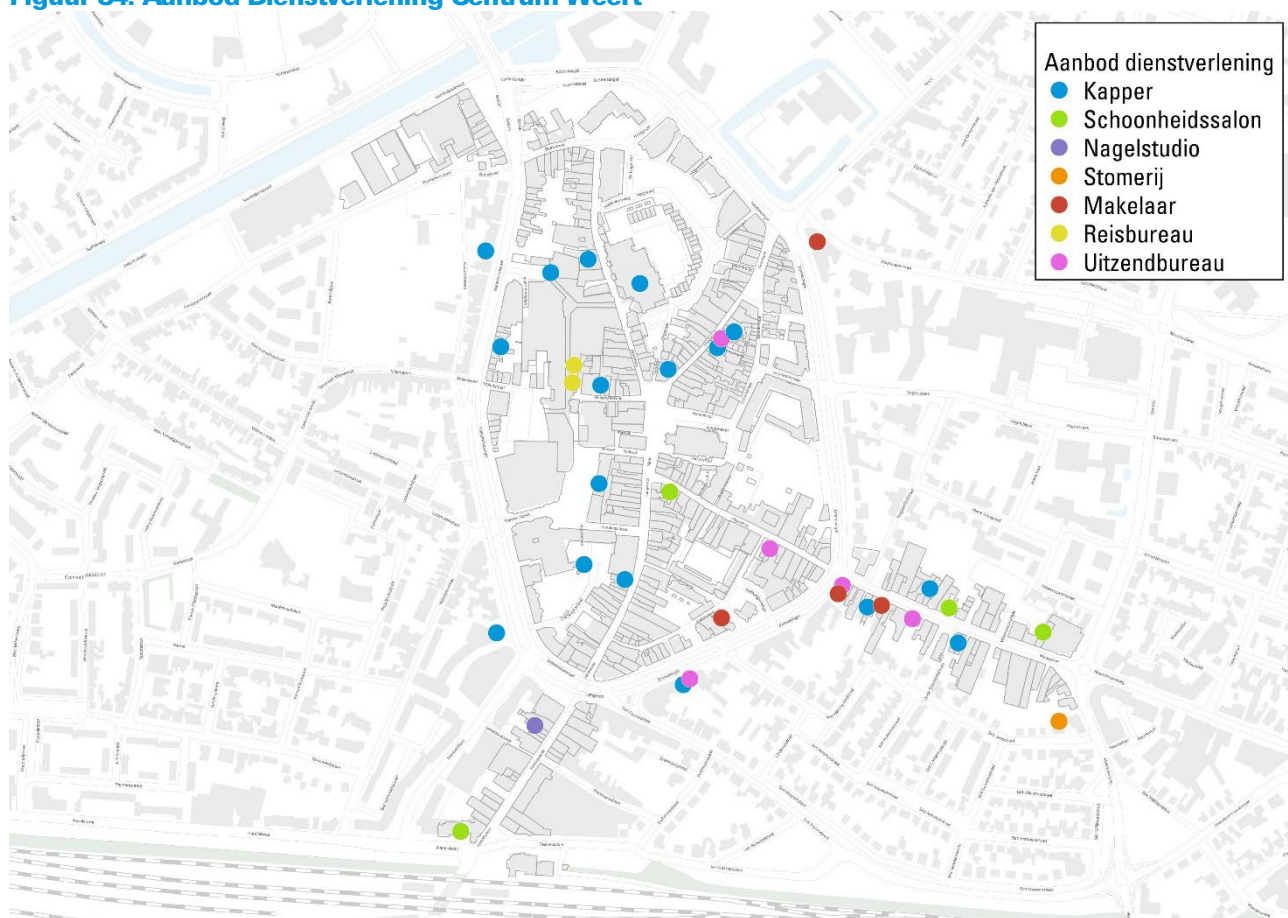
Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 33: Aanbod Horeca Centrum Weert



Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 34: Aanbod Dienstverlening Centrum Weert



Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Bijlage C: Doelgroepen wonen

Tabel 17: Overzicht Stec-doelgroepen in Weert

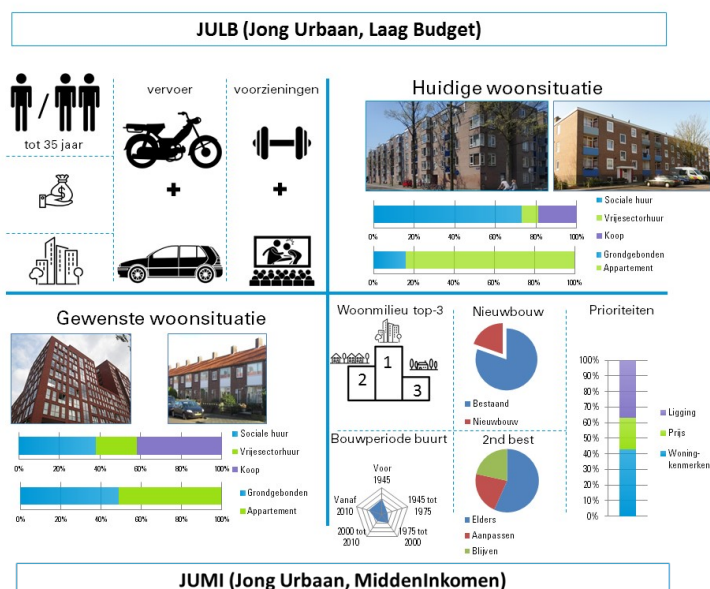
Naam doelgroep	Woon- milieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen *	Aandeel Nederland	Aandeel Weert**	Absoluut Weert 2022**	Absoluut Weert 2042**
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	4,8%	2,8%	630	530
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden	1,0%	0,5%	120	100
Yuppies		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Hoog	2,2%	1,1%	250	210
Geboren en getogen		Gezinnen	Laag en midden	6,0%	2,1%	470	500
Stads-elite		Gezinnen	Hoog	9,6%	2,5%	570	590
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Laag	6,4%	3,5%	790	660
Midlife, Mid-City		Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog	7,8%	2,5%	580	480
Oudere eenvoud stedelijk		Alleenstaanden en stellen 65+	Laag	6,5%	6,8%	1.560	2.000
Stedelijk genieten		Alleenstaanden en stellen 65+	Midden en hoog	3,2%	2,6%	590	760
Vroeg Volwassen	Sub- urbaan	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	2,3%	3,1%	710	590
Veel voor weinig		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	1,9%	2,6%	600	500
Familie doorzon		Gezinnen	Laag en midden	4,0%	7,6%	1.740	1.820
Ruimte en Gemak		Gezinnen	Hoog	11,0%	17,0%	3.870	4.050
Jong geleerd, oud gedaan		Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Laag	4,1%	7,1%	1.620	1.350
Woonerf Welgestelden		Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog	7,2%	9,5%	2.160	1.800
Suburbane Senioren		Alleenstaanden en stellen 65+	Laag	6,8%	13,9%	3.170	4.060
Ruim(t)egenieter s / zilveren rand		Alleenstaanden en stellen 65+	Midden en hoog	4,8%	7,1%	1.620	2.080
JOLO (JONG LOkaalgebonden)	Landelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	0,4%	0,2%	40	30
Blijvers en Terugkeerders		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	0,4%	0,3%	70	50
Rurale ruimtezoekers gezin		Gezinnen	Laag	0,6%	0,7%	150	160
Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	Midden en hoog	3,7%	2,6%	580	610

Blijf-in-de-wijkers		Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Laag	0,9%	0,7%	160	130
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog	1,9%	1,2%	270	230
Landelijke eenvoud		Alleenstaanden en stellen 65+	Laag	1,5%	1,5%	350	450
Landelijke luxe		Alleenstaanden en stellen 65+	Midden en hoog	1,1%	0,6%	140	180

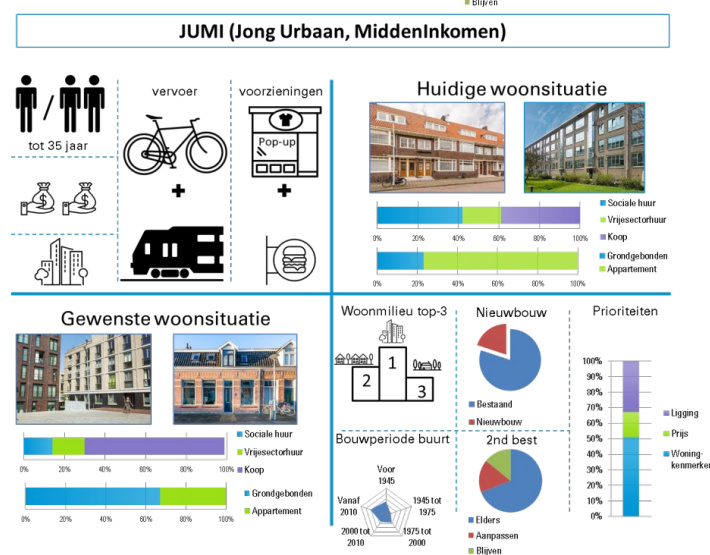
Bron: Stec Groep (2022). * Inkomensgrenzen 2021: tot € 40.024 (laag), € 40.024 tot € 51.198 (midden) en € 51.198 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling, excl. studenten.

Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen

De 'JULB' doelgroep (Jong Urban, Laag Budget) is vaak geboren en getogen in de stad waar zij wonen. Het zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen. Relatief laat gaat men zelfstandig wonen, vaak een portiek- of galerijflat als starterswoning. Bij voorkeur blijft men in de wijk waar men is opgegroeid, al is hun keuzevrijheid beperkt. Vanwege hun inkomen zijn zij sterk aangewezen op sociale huur.



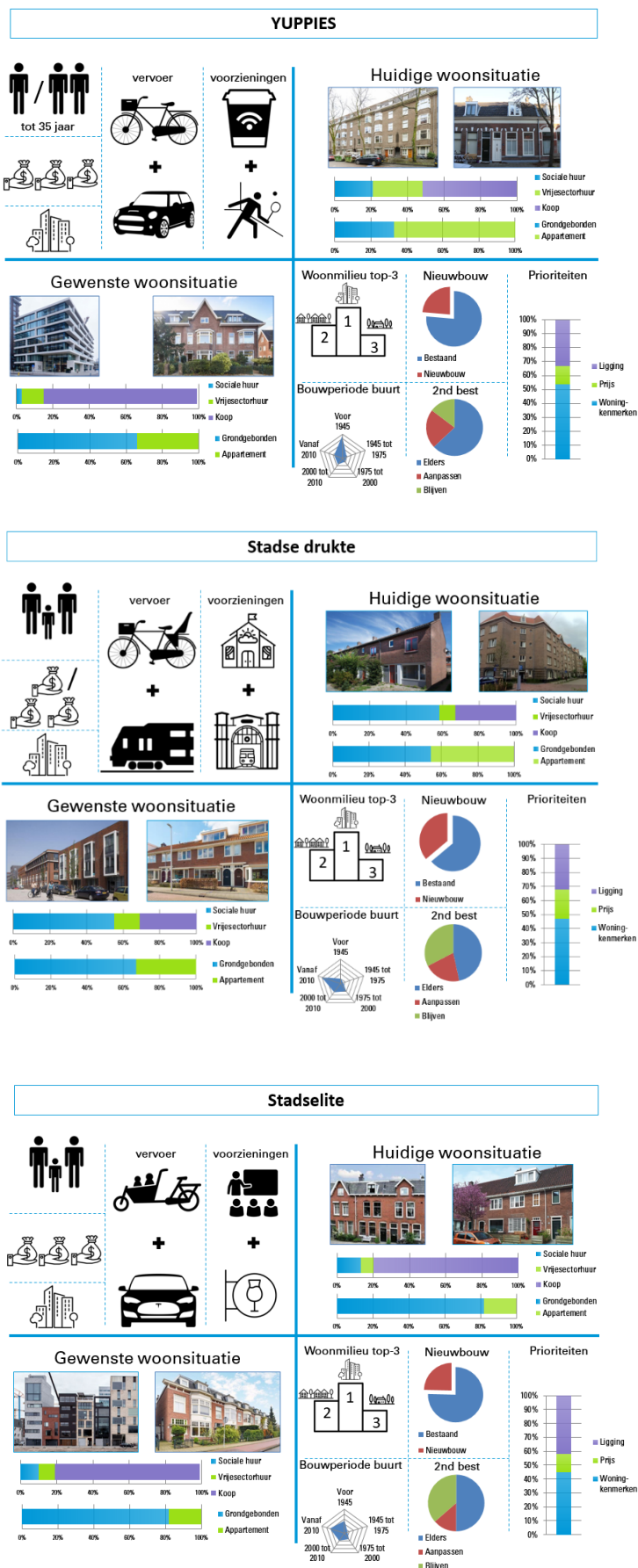
'JUMI's' (Jong, Urban, Middeninkomen) zijn jonge huishoudens (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) met een middeninkomen. Vaak hoogopgeleid, met enkele jaren werkervaring. Zij wonen bij voorkeur op loop- of fietsafstand van stedelijke voorzieningen zoals winkels en horeca. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoningen. Daarom landen ze vaak in een vrijesectorhuurwoning of een koopwoning. Goede OV-bereikbaarheid is voor hen een must, autobereikbaarheid is minder doorslaggevend. Een deel van de JUMI-doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen.



‘Yuppies’ zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een hoog inkomen en een voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Ze zijn carrièrericht en hebben een sterke binding met een stedelijke regio vanwege hun carrière of sociale leven. De eisen die zij stellen aan de omgeving lijken sterk op die van de JUMI's. Yuppies hebben echter meer bestedingskracht, zijn minder OV-georiënteerd en maken meer gebruik van een eigen auto. De Yuppies hechten waarde aan luxe, comfort en een goede parkeerruimte voor hun auto. Ze verkiezen nieuwbouwwoning vanwege het comfort van nieuwbouw boven een minder comfortabele, oudere woning elders in de stad. Een goede buitenruimte is daarbij essentieel.

De doelgroep **‘Stadse drukte’** zijn gezinnen met een lager tot middeninkomen. Ze wonen een groot deel, zo niet hun hele leven al in de stad en verkiezen de levendige woonomgeving boven de rustigere buitenwijken. De gezinnen met een lager inkomen landen vaker in de sociale huur, waarbij ook een gezinsappartement (met voldoende buitenruimte) mogelijk is. Indien het inkomen hoog genoeg is maken ze de stap naar een betaalbare tussenwoning in het koopsegment. Belangrijk voor hen is de binding met de buurt en de nabijheid van scholen, sport- en speelvoorzieningen voor de kinderen. Daarnaast maken ze vaker gebruik van het openbaar vervoer en de fiets dan de gezinnen met een hoger inkomen.

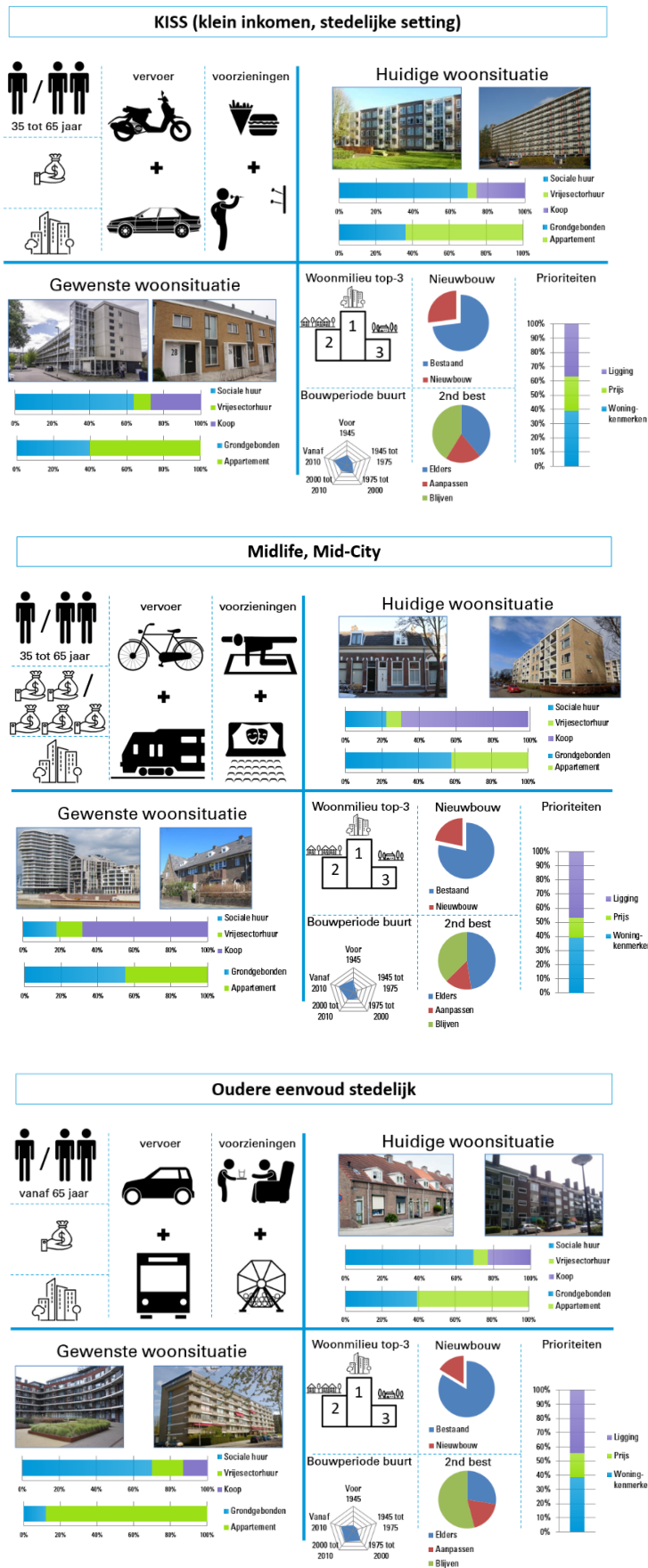
De **‘Stads-Elite’** betreft welgestelde gezinnen met een hoog inkomen. Ze hebben genoeg middelen om stedelijk te kunnen wonen en toch privacy voor het gezin te kunnen waarborgen. Het gaat vooral om stadswoningen in het koopsegment met een groot woonoppervlak. Verder stelt deze doelgroep hoge eisen aan voorzieningen, waaronder onderwijs. De Stads-Elite gebruikt bovengemiddeld vaak een elektrische auto, waardoor een laadpaal voor de deur essentieel is. Kinderen worden de (bak)fiets naar school gebracht.



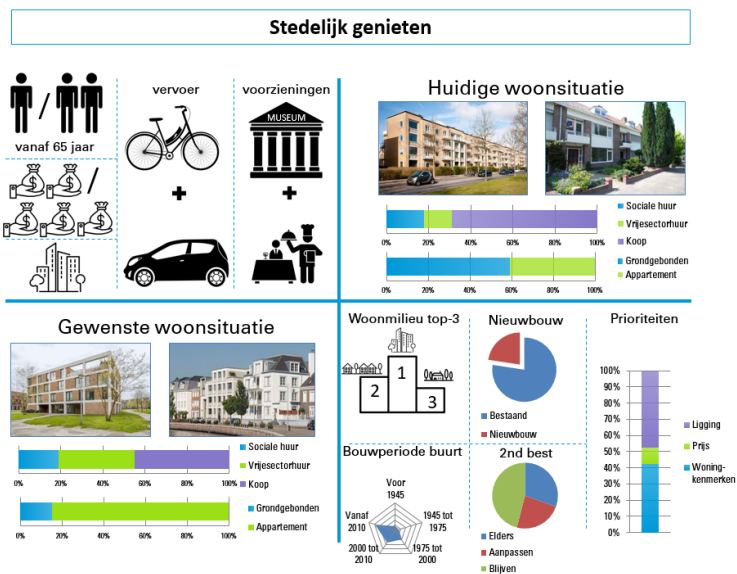
De **'KISS'** (klein inkomen, stedelijke setting) doelgroep bestaat uit stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar, met een laag inkomen. Door dit lage inkomen zijn zij veelal aangewezen op sociale huurwoningen. Het is een doelgroep die door het lage inkomen minder mobiel is dan de doelgroepen met hogere inkomens. Door de toegenomen woningprijzen is het daarnaast voor hen steeds lastiger om een woning te vinden. De doelgroep zal dan ook in de kleinere en goedkopere (sociale huur) woningen landen. Een groot deel van hen, vooral de alleenstaanden, heeft de voorkeur voor een appartement.

De groep **'Midlife, Mid-City'** bestaat uit alleenstaanden en stellen tussen de 35 tot 65 jaar met een midden tot hoger inkomen. Deze groep is carrièregericht en kiest voor de levendigheid van een stadse omgeving, in combinatie met een ruime, comfortabele woning. Een goede ligging van de woning is voor deze groep minstens zo belangrijk als de kenmerken van de woning zelf. De 'Midlife, Mid-City' huishoudens reizen vaak per fiets of OV, een deel verkiest een eigen auto. Meer dan de jongere doelgroepen hecht deze groep bovendien waarde aan de nabijheid van culturele voorzieningen zoals theater en musea. Het betreft voornamelijk doorstromers uit het koopsegment.

De **'oudere eenvoud stedelijk'** is een doelgroep bestaande uit alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen, bijvoorbeeld een klein pensioen. Ze wonen bij voorkeur op loopafstand van voorzieningen. Door de afnemende eigen mobiliteit maken zij in toenemende mate gebruik van de bus. De doelgroep hecht daarbij ook waarde aan ontmoetingsruimte in de buurt voor de sociale contact. Een groot deel van hen woont op dit moment in een appartement of zal daar op termijn naartoe willen verhuizen. Hiervoor zijn zij sterk afhankelijk van beschikbaarheid in het sociale huursegment.

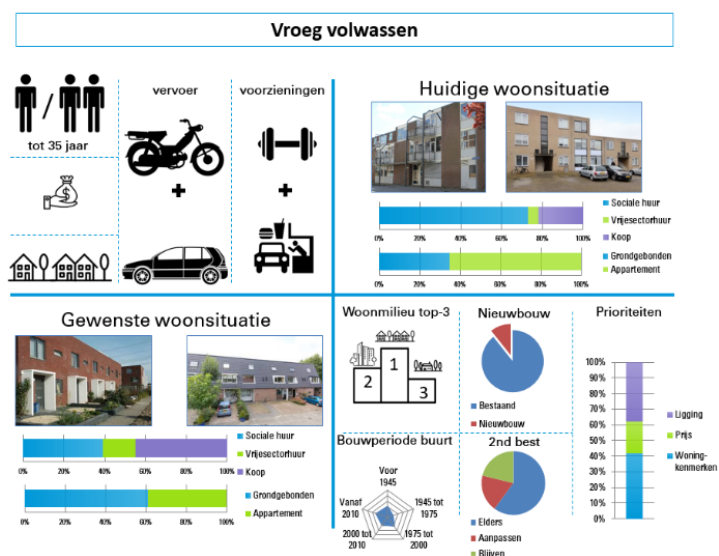


De doelgroep **'Stedelijk Genieten'** betreft stedelijk georiënteerde, vitale 65-plushuishoudens met een midden- tot hoog inkomen. De groep hecht waarde aan een aantrekkelijke, niet te drukke ligging in combinatie met een hoogwaardige afwerking van de woning, voorzien van alle gemakken. Dagelijkse voorzieningen hebben zij het liefst op loopafstand van hun woning, culturele voorzieningen op fietsafstand. Dankzij hun eigen auto en (elektrische) fiets is hun mobiliteit nog groot, ondanks hun toenemende leeftijd. Naast een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkt en ruime woning (bij voorkeur een appartement) hechten 'stedelijke genietters' ook aan een goede autobereikbaarheid.

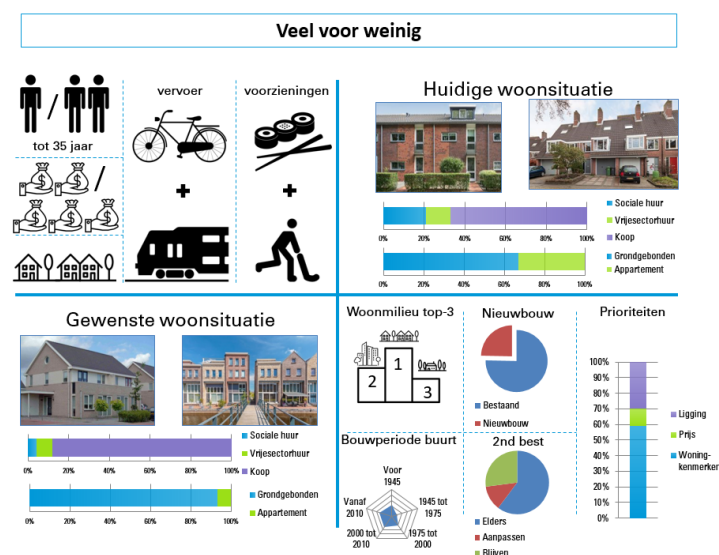


Profielschets suburbaan georiënteerde doelgroepen

De **'vroeg volwassen'** doelgroep zijn jonge alleenstaanden en stellen met een laag inkomen die uit huis gaan of voor het eerst gaan samenwonen. De voorkeur van deze doelgroep gaat doorgaans uit naar een eengezinswoning, maar door hun beperkte bestedingsruimte zijn ze beperkt in hun woonkeuze. Voor alleenstaanden behoort een appartement ook tot de mogelijkheid. De vroeg volwassen doelgroep landt daardoor in het goedkope koopsegment of de sociale huur. Ze hechten waarde aan het hebben van een eigen auto, zodat werk in de regio goed bereikbaar is.



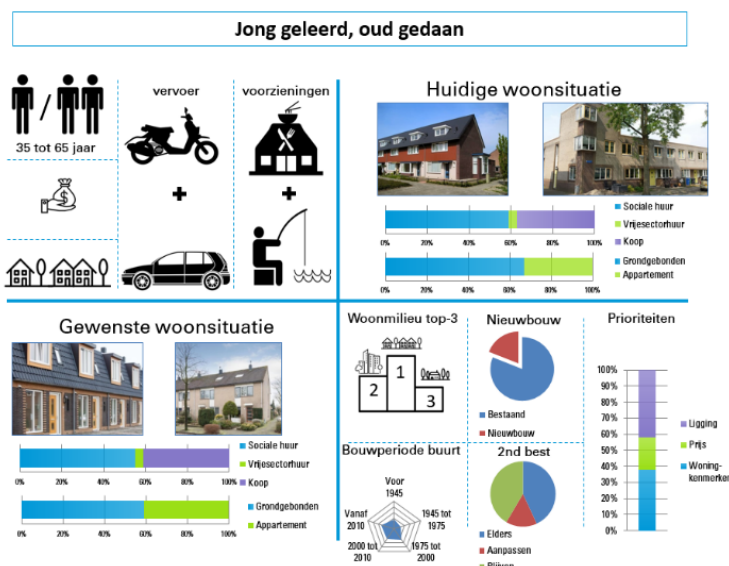
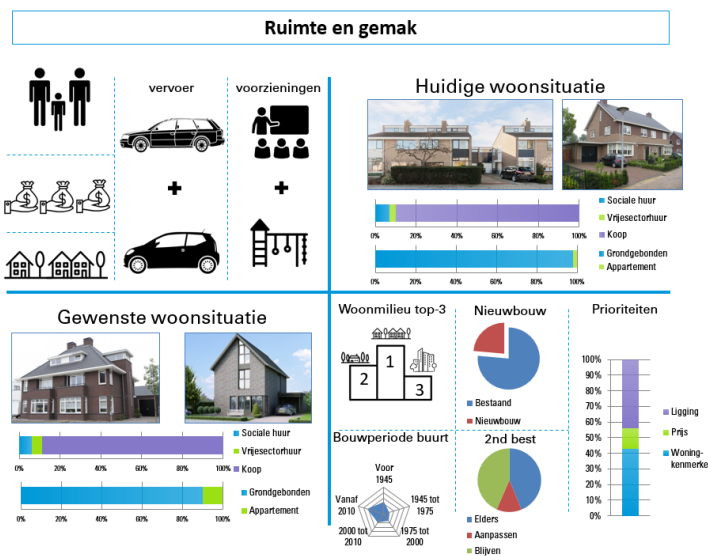
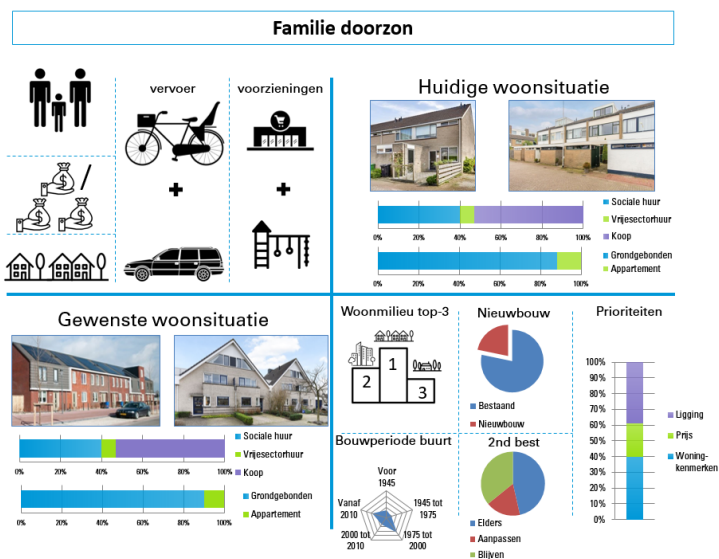
De **'veel voor weinig'** doelgroep kiest vanwege voor betaalbaarheid. Zij maken een rationele afweging: in randgemeenten krijgen ze over het algemeen meer vierkante meters voor hetzelfde bedrag dan in grotere steden; 'value for money'. De 'veel voor weinig' doelgroep heeft een grote voorkeur voor een ruime grondgebonden woning. Ze landen daardoor in ruimere (koop) woningen in een ruim opgezette wijk, die ze dankzij hun goede financiële positie kunnen veroorloven.



De **'familie doorzon'** (gezinnen met een laag en middeninkomen) kiezen vaker voor een grondgebonden koopwoning. Dit omdat ze een volgende stap willen maken in hun woon carrière. Een deel van de 'familie doorzon' doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesector-huurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen. Hun voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning met een tuin. Daardoor landen ze in betaalbare woningen. Het zijn auto georiënteerde gezinnen. De doelgroep hecht waarde aan de aanwezigheid van scholen en andere voorzieningen.

De **'ruimtezoekers voor de kinderen'** (gezinnen met een hoog inkomen) die voor een woning met een grondebonden feeling in het groen in randgemeenten kiezen zijn gericht op luxe en comfort. Ze kiezen voor een woningen (nieuwbouw-)woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Het is een doelgroep die kiest voor karakter en eigenheid en heeft een grote voorkeur voor een koopwoning. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau sluiten aan bij de eisen en levensstijl waaraan deze doelgroep haar identiteit ontleent. De buurt waar je woont, en de uitstraling van het huis, en de straat doen ertoe. Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben.

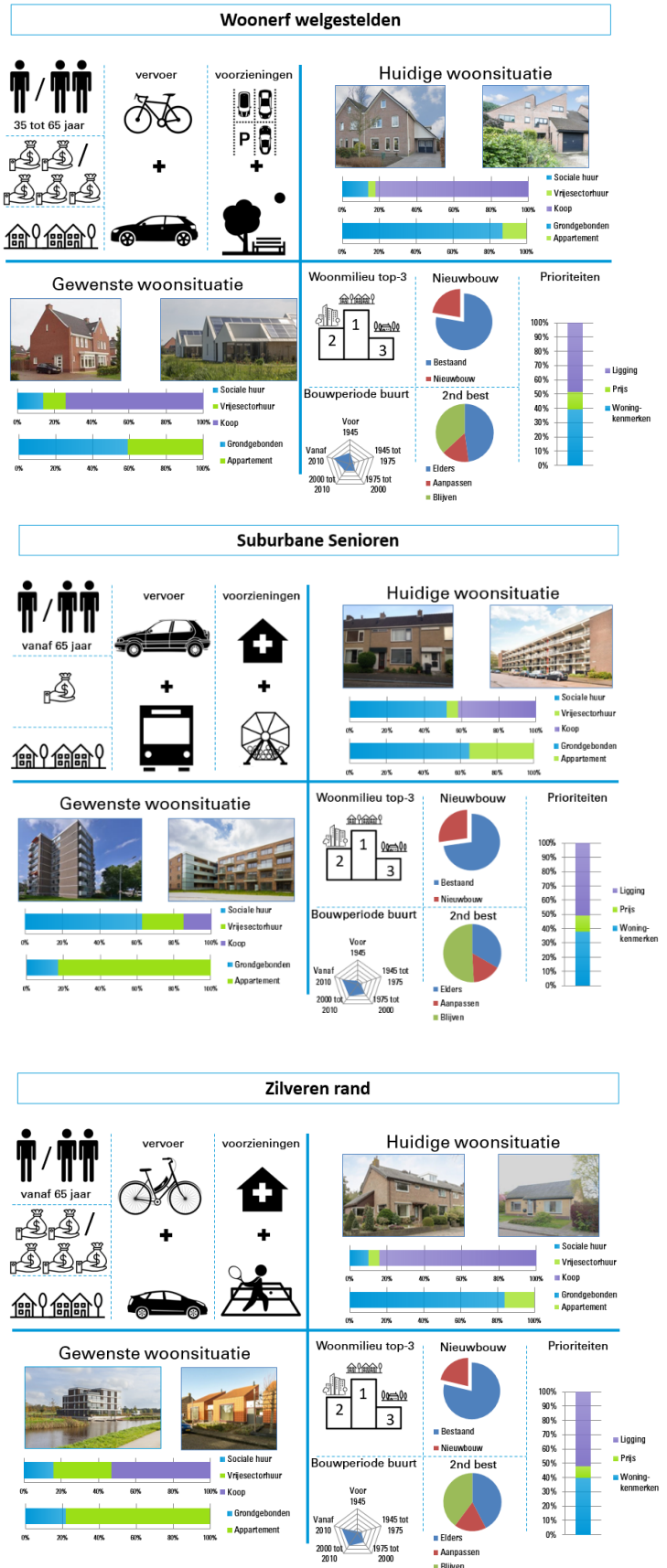
De groep **'Jong geleerd, oud gedaan'** zijn alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd met een laag inkomen. Ze zijn door het beperkte budget beperkt in de woonkeuze en landen vaker in een sociale huurwoning. Daarmee toont de doelgroep gelijkenis met de groep 'vroeg volwassen'. De 'Jong geleerd, oud gedaan' groep is auto georiënteerd en veelal woonachtig in een sociale huurwoning. Ze hechten veel waarde aan de wijk waarin ze wonen en de nabijheid van vrienden en familie en vrienden die ook in dezelfde wijk wonen.



‘Woonerf welgestelden’ zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Het gaat om relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto’s. Zij zijn carrièrericht, suburbaan georiënteerd, en onderscheiden zich daarmee van de meer stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen in dezelfde leeftijdscategorie. Een ruime woning met het oog op kinderen hebben zij niet nodig. Wel kiezen ze bewust voor de ruimte van een eengezinswoning met tuin, gelegen in een rustige en groene omgeving. In de buurt is het belangrijk dat je kunt sporten, en dat voorzieningen nabij zijn.

‘Suburbane Senioren’ zijn oudere huishoudens met een laag inkomen. Het zijn huishoudens die een grondgebonden woningen inruilen voor een gelijkvloerse woning. Door hun lage inkomen zijn zij vaak aangewezen op het sociale huursegment. Ze landen daardoor vaak in gelijkvloerse appartementen in kleinschalige complexen. Laagdrempelige voorzieningen zoals een buurthuis zijn voor hen belangrijke ontmoetingsplekken. Ze wonen graag in de nabijheid van zorgvoorzieningen, zoals de huisarts, een apotheek. Omdat de eigen vervoersmogelijkheden afnemen zijn zij vaker aangewezen op het openbaar vervoer.

De ‘ruim(t)le genietters / zilveren rand’ zijn alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ze wonen nu nog in een grote vrijstaande woning die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Deze oudere huishoudens hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning (in het huursegment). Dit als resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan de woning of een tuin. Zij vinden een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkte woning van belang, evenals een goede autobereikbaarheid. De oudere huishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte omgeving, maar wonen bij voorkeur op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.



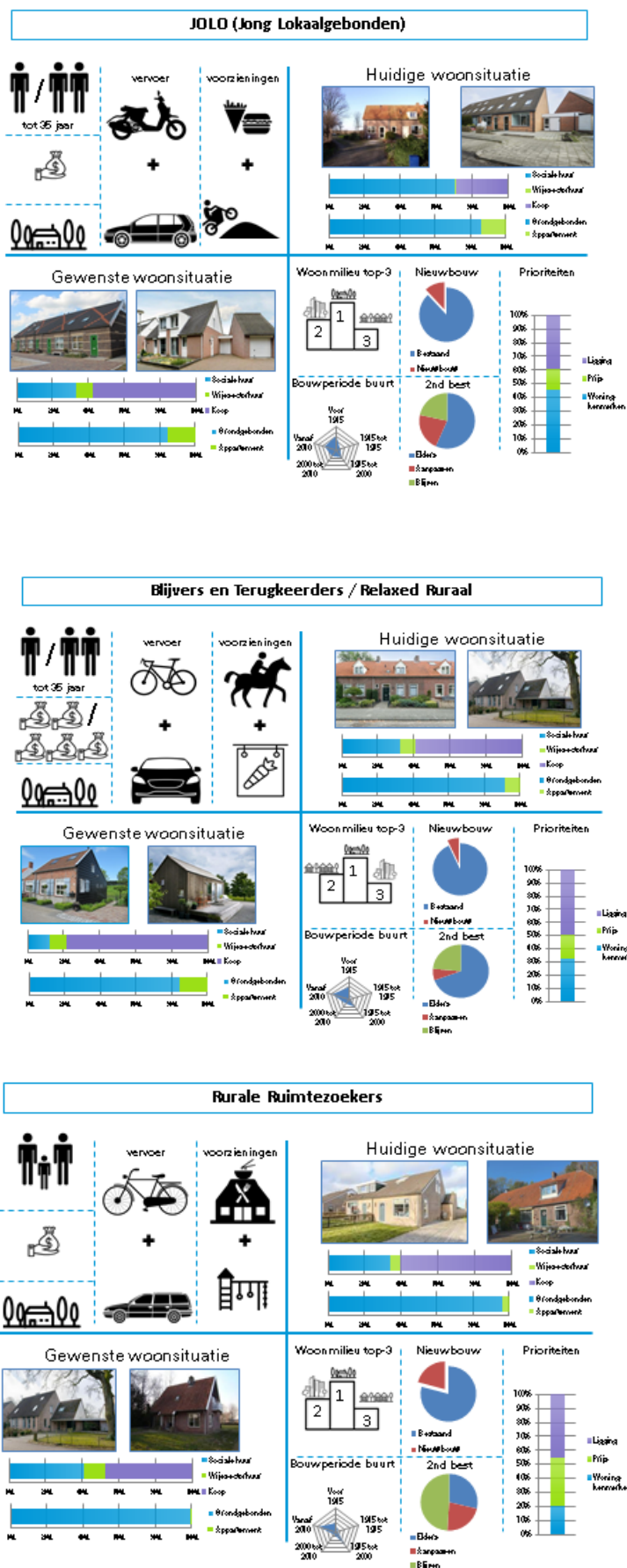
Profielschets landelijk georiënteerde doelgroepen

'JOLO' (JONG Lokaalgebonden) zijn

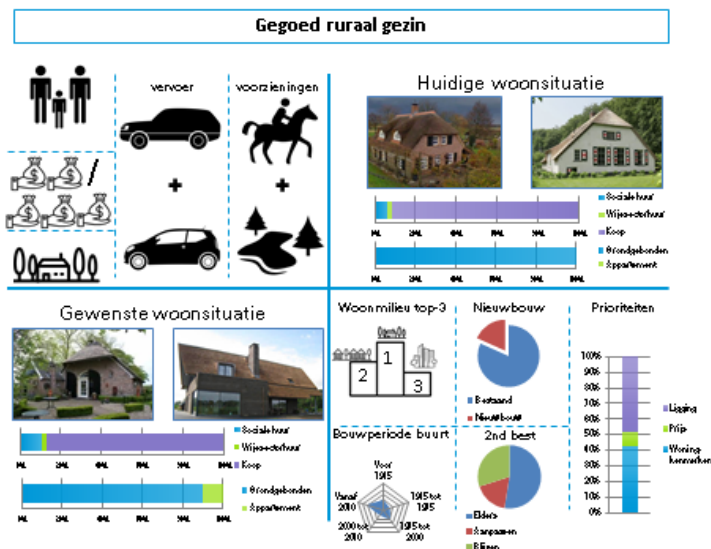
alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een beperkt budget. Ze hebben een sterke binding met de landelijke gemeenten door hun werk en hun sociale netwerk. Deze huishoudens wonen nu relatief vaker in sociale huurwoningen (grondgebonden), en zoeken een nieuwe woning bij voorkeur in het betaalbare koopsegment. Het zijn geen starters meer, maar doorstarters die met een snel toenemend inkomen de stap uit hun starterswoning zetten, en nu gaan voor meer ruimte, op een goede plek. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een grondgebonden woning. Door hun beperkte budget zal dit een bescheiden woning betreffen op een klein kavel. Belangrijk voor deze doelgroep is de nabijheid van kleinschalige voorzieningen waar men samen kan komen met dorpsgenoten.

'Blijvers en terugkeerders' zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Blijvers en Terugkeerders wonen nu relatief vaak in een grondgebonden koopwoning; een rijwoning of twee onder één kap. Dankzij het hoge inkomen kunnen ze de stap maken naar een vrijstaande koopwoning op een ruim kavel, voorsortierend op het krijgen van kinderen. Het gaat vooral om autogeoriënteerde, gemiddeld tot hoogopgeleide stellen die op zoek zijn naar een ruime woning in een rustige kindvriendelijke omgeving. Hoewel deze huishoudens bovengemiddeld vaak een auto bezitten is de nabijheid van bijvoorbeeld een supermarkt en sport- en recreatievoorzieningen voor hen van belang. Deze doelgroep wil graag een ruime woning met relatief veel buitenruimte. Het toepassen van energiebesparende maatregelen sluiten aan bij hun wens om betaalbaar te wonen.

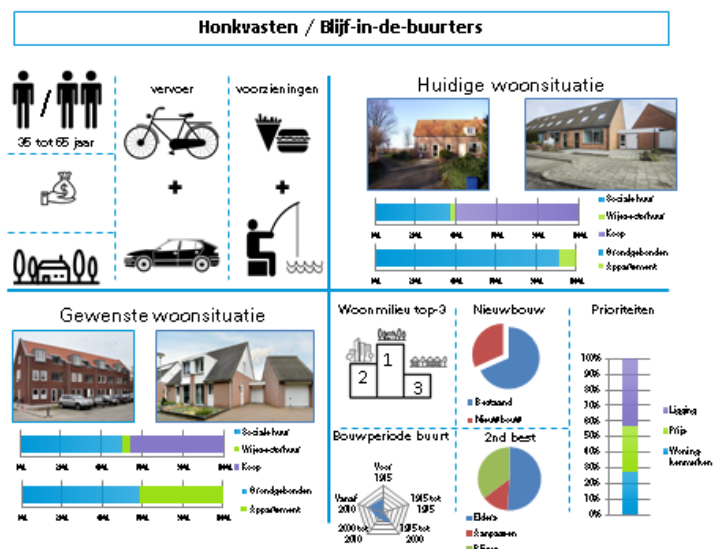
De groep 'Rurale ruimtezoekers' betreft (één-ouder) gezinnen met een laag inkomen. Hebben een relatief sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende ruimte voor hun kinderen. Een tuin, goede autobereikbaarheid en kindvriendelijke omgeving zijn voor deze huishoudens een must. Hoewel ze een sterke voorkeur hebben voor een koopwoning, landen ze vanwege het beperkte budget ook vaak in een (sociale) huurwoning.



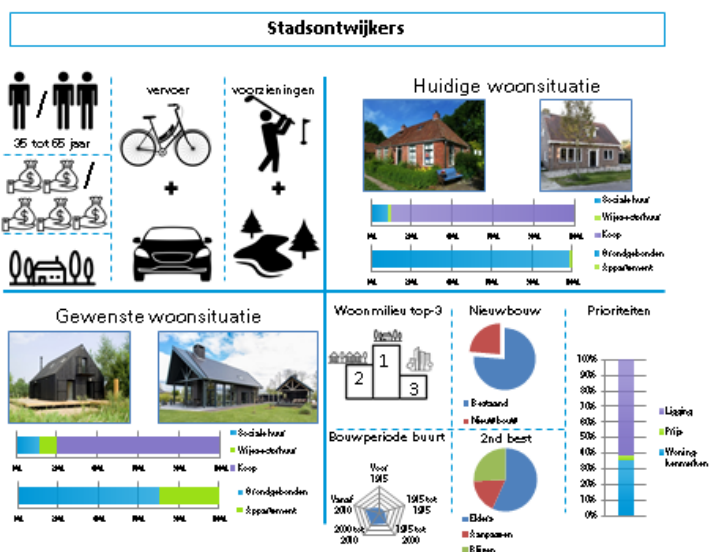
‘Gegoed ruraal gezin’ heeft een sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende ruimte voor hun kinderen. Een tuin, goede autobereikbaarheid en kindvriendelijke omgeving zijn voor deze huishoudens een must. Ze kiezen voor het gemak en de luxe van een nieuwbouwwoning en verkiezen daarom een nieuwbouwwoning boven een bestaande koopwoning. Deze groep wil een ruime woning met relatief veel buitenruimte. Hiermee is de woning goed te combineren met hobby's die veel ruimte vragen, zoals paardrijden. Het toepassen van energiebesparende maatregelen sluiten aan bij hun wens om betaalbaar te wonen.



‘Honkvasten’ zijn doorgaans geboren en getogen in de omgeving waar zij nu nog steeds geboren en getogen zijn. Qua werk, vrienden en familie zijn zij er diepgeworteld. De doelgroep heeft een relatief sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met een tuin en goede autobereikbaarheid. Belangrijk voor deze doelgroep is de nabijheid van kleinschalige voorzieningen waar men samen kan komen met dorpsgenoten.



De groep **‘Stadsontwijkers’** heeft qua werk en voorzieningen een sterke binding met de stad, maar kiest er bewust voor daar niet te wonen, vanwege de wens om ruim en rustig te wonen. Men is kritisch op de omgeving. Geen intensieve landbouw, maar een fraai natuur- of cultuurland. Vanwege de oriëntatie op de stad, zijn goede verbindingen daarmee onmisbaar. Een oprit waar in ieder geval 2 auto's passen. Een goede autobereikbaarheid. Ook de e-bike wint aan populariteit onder deze doelgroep. Hierdoor zijn gebieden in een straal van pakweg 25 kilometer rond. Boodschappen doen zij in de stad, vaak een eigen moestuin. Daardoor wordt een beperkt voorzieningenaanbod niet snel als probleem ervaren. Hebben de kennis en middelen om een onafhankelijk leven te leiden.



'Landelijke luxe' zijn zijn vermogende oudere huishoudens vanaf 65 jaar. Zij wonen buitenaf, veelal in een grote vrijstaande woning met ruime tuin, die minder geschikt is als levensloopbestendige woning. Het onderhoud van een grote tuin wordt meer een verplichting dan een plezier. Ze zijn relatief honkvast, maar als deze oudere huishoudens hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning in het huursegment. Dit is al dan niet het resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan een koopwoning. Ze kiezen voor een nultredenwoning met een luxe uitstraling in een beschutte groene omgeving. De ligging van de toekomstige woning is van groot belang. Men woont graag in een landelijke omgeving vanwege de rust, ruimte en de groene omgeving. Nabijheid van en liefst ook uitzicht op natuur is dan ook een pré. Voor recreatie zijn zij sterk georiënteerd op het buitengebied, bijvoorbeeld door te golfen. Aan een hofje of park gelegen patiowoningen of een appartementencomplex op een landgoed sluiten goed aan bij de woonwens. Deze huishoudens zijn vaak nog erg mobiel. Vaak bezitten ze een eigen auto, of laten zich per taxi verplaatsen.

