

Gemeente Weert

Bouwsteen boodschappenstructuur



Gemeente Weert

Bouwsteen boodschappenstructuur

Opdrachtgever:
Gemeente Weert

Contactpersoon:
De heer P. Heuts

Projectteam DTNP:

Projectnummer:
2564.1124

Datum:
14 mei 2025

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Aanleiding en ambities

1.1	Aanleiding en aanpak	2
1.2	Voorgaande kaders boodschappenstructuur	4
1.3	Actuele beleidskaders en ambities	5

Boodschappensector en -structuur Weert

2.1	Een veranderende winkelmarkt	8
2.2	De dynamische boodschappensector	11
2.3	Boodschappenstructuur Weert	16
2.4	Beoordeling boodschappenlocaties gemeente Weert	19
2.4	Fijnmazige structuur	23

Potenties dagelijks winkelprogramma Weert

3.1	Bevolkingsprognose	25
3.2	Economisch functioneren dagelijkse winkelsector	27

Boodschappenstructuur Weert

4.1	Uitgangspunten voor de bouwsteen boodschappenstructuur	34
4.2	Boodschappenstructuur 2030	35
4.3	Actieve concentratie en transformatie	36
4.4	Midden: Centrum, Maaspoort, Spoorzone en Leuken	37
4.5	Zuid: Oranjeplein en Ringbaan-West	39
4.6	Noord: ten oosten en westen van de Eindhovenseweg	40
4.7	Dorpscentrum van Stramproy	42
4.8	Resumé kern Weert	43

INHOUD

Aanleiding en ambities



1.1 Aanleiding en aanpak

Gemeente Weert heeft grote groeiambities. Tot 2040 is de ambitie om circa 4.600 woningen toe te voegen. Ook zijn er de afgelopen jaren veel ontwikkelingen geweest in de lokale boodschappensector. Dit roept de vraag op wat deze ontwikkelingen betekenen voor de boodschappenstructuur.

Aanleiding: grote groeiambities en veranderd aanbod

De Omgevingsvisie Weert vormt de basis en is het samenhangende kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact, zoals woningbouw en de 10-minutenstad, afgewogen en samengebracht in een visie en stip op de horizon. In de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie is de stip op de horizon verder uitgewerkt met gebiedsontwikkelingsprojecten, kaders en principes voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Hierin worden flinke woningbouwambities (ca. + 4.600 woningen tot 2040) benoemt.

Deze woningbouwontwikkelingen veranderen onder andere het draagvlak voor dagelijkse winkelvoorzieningen. De vorige kaders voor de boodschappenstructuur dateren uit 2014. In 2017 zijn deze kaders aangevuld

met de notitie 'Wijk- en buurtwinkelstructuur gemeente Weert'.

De groeiambities van de gemeente roepen de vraag op wat deze ontwikkelingen betekenen voor de boodschappenstructuur.

Doel: bouwstenen voor de boodschappenstructuur

Doel van dit document is om kansen en bedreigingen voor de boodschappenstructuur (korte en lange termijn) uiteen te zetten. Dit zodat de gemeente proactief kan sturen op een toekomstbestendige boodschappenstructuur. De uitkomsten van deze bouwsteen kunnen worden meegenomen in de herijking van de Omgevingsvisie in 2026-2027.

Om die kansen en bedreigingen in beeld te brengen kijken we naar de hoeveelheid aanbod (wat zit er nu, wat is er haalbaar en gewenst, en wat is de spreiding daarvan?), de rol van boodschappenwinkels in de toekomstige voorzieningenstructuur, de kwaliteit van de individuele boodschappenlocaties, maar ook de randvoorwaarden en het bezoekgemak komen aan bod.



Woningbouwversnelling gemeente Weert



Boodschappencentrum Leuken toegevoegd

Proces

Er is een aantal keer met een brede ambtelijke projectgroep van diverse disciplines gesproken over de analyses en beleidskaders. Aanvullend is er gericht met een aantal disciplines gesproken over bijvoorbeeld de woningbouwplannen voor de gemeente en de bijbehorende inwoneronwikkeling.

Om de lokale situatie goed te begrijpen is gericht met ondernemers in het lokale speelveld gesproken, waaronder BIZ-O, een ondernemer in Stramproy en alle supermarktpartijen die actief zijn in de gemeente. Daarnaast zijn er een tweetal gesprekken gevoerd met geïnteresseerden (de opkomst was beperkt) uit de wijk- en dorpsraden (een gesprek vanuit de dorpen en een vanuit de kern Weert), om, onder andere, te vragen naar de ervaring met de verschillende boodschappenlocaties, het bezoekgemak en wensen en verbeterpunten.

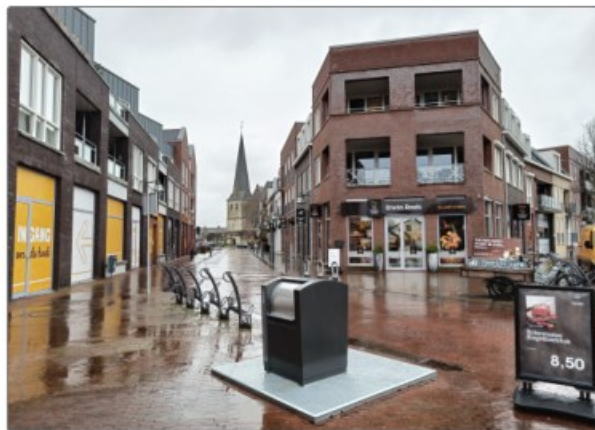
Leeswijzer

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de voorgaande kaders voor de boodschappenstructuur toegelicht en komen de overige beleidskaders en ambities vanuit de gemeente aan bod. In hoofdstuk 2 worden de landelijke trends en ontwikkelingen in de boodschappensector toegelicht en vergeleken met de ontwikkeling van het

boodschappenaanbod in Weert. Vervolgens wordt de huidige boodschappenstructuur weergegeven en beoordeeld op de ruimtelijke inpassing en het aanwezige programma.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bevolkingsprognose voor 2035 en 2040. Daarnaast wordt het huidige economische functioneren en de toekomstige potentie voor dagelijks winkelaanbod berekend.

In hoofdstuk 4 worden voor alle deelgebieden verschillende structuurkeuzes afgewogen. Dit om tot een passende boodschappenstructuur te komen voor 2030 en met een doorkijk naar de langere termijn (2040).



Boodschappenwinkels in Stramproy ook voor Belgische klant



Is De Dries nog een boodschappenlocatie in de toekomst?



Plus Roermondseweg wordt Jumbo

1.2 Voorgaande kaders boodschappenstructuur

De voorgaande kaders voor de boodschappenstructuur uit 2014 en de aanvullende notitie uit 2017 worden hier toegelicht.

Weert, Visie op de ontwikkeling van de structuur van boodschappencentra (2014)

De kaders uit 2014 zetten in op een toekomstbestendige boodschappenstructuur, met de nadruk op de ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum Leuken voor de inwoners van Weert-Oost. Deze ontwikkeling kwam voort uit de verplaatsing van bestaande supermarkten. Voor de rest van de gemeente is opgenomen dat er een beperkte uitbreidingsruimte beschikbaar is voor schaalvergroting van het bestaande aanbod, en er geen ruimte is voor nieuwvestiging van supermarkten. Voor alle locaties is er een toekomstperspectief meegegeven:

- Moesel, Boshoven en Leuken/Groenewoud (mits de nieuwe ontwikkeling van Leuken plaats zou vinden) zijn perspectiefrijk.
- Winkelcentrum Maaspoort en buurtcentrum de Dries zijn, vanwege de nabijheid van ander aanbod, minder perspectiefrijk.
- Buurtcentrum Molenakker is ook minder perspectiefrijk, vanwege het beperkte draagvlak in de wijk.

- De buurtstrips zonder supermarkt zijn kwetsbaar. Idealiter zou het aanbod hiervan verplaatsen naar perspectiefrijke winkelgebieden.

Notitie wijk- en buurtwinkelstructuur 2017

In de aanvullende notitie uit 2017 is wederom gekeken naar het toekomstperspectief per centrum. Hierin is geconstateerd dat het perspectief van de winkelcentra Moesel (met kanttekening dat de ruimtelijke kwaliteit beter kan), Leuken, Boshoven, Maaspoort en het dorps-

centrum van Stramproy goed is. De Dries is wederom als minder perspectiefrijk aangemerkt, net als Molenakker, dat kwetsbaar blijft vanwege het beperkte draagvlak.

De verspreide winkelstrips (buurtstrips) hebben in het beleid geen bestaansrecht meer als winkelgebied. Voor deze locaties is planologische ruimte voor sociaal-maatschappelijke of dienstverlenende functies of om transformatie naar woningen te vervullen opgenomen.

Winkelgebieden gemeente Weert (bron: notitie wijk- en buurtwinkelstructuur gemeente Weert 2017)



1.3 Actuele beleidskaders en ambities

De gemeente Weert doet in haar omgevingsvisie en andere beleidskaders uitspraken die relevant zijn voor de keuzes in de boodschappenstructuur.

Omgevingsvisie Weert (2021)

De omgevingsvisie is het ruimtelijk kader voor de gemeente Weert in brede zin. "Weert is een plek waar je wilt en kúnt wonen. Een compacte stad met een goed voorzieningenniveau én goed bereikbaar. Het is er gezond, duurzaam en veilig wonen, werken en leven. Bovendien is groen altijd dichtbij. We zijn een centrumstad voor onze omliggende gemeenten, een stad in het groen. Dit willen we behouden en versterken."

Ten aanzien van voorzieningen wordt er ingezet op toegankelijkheid, nabijheid en bereikbaarheid. Detailhandel wordt geconcentreerd in de bestaande structuur. Buiten de bestaande structuur (binnenstad, wijkcentra en dorpskernen) wordt dan ook geen uitbreiding toegestaan.

Ook wordt er ingezet op Weert als 10-minuten-stad per fiets. De auto zal altijd deel uitmaken van de stad, maar bepaalt niet langer de schaal of de vorm. Het accent komt in de toekomst te liggen op fietsen en wandelen.

Visie op het stadshart (2017)

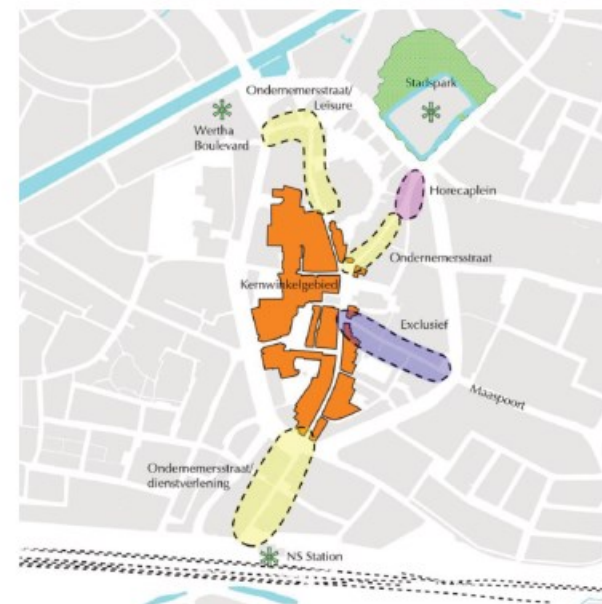
De visie op het stadshart uit 2017 schets het gewenste toekomstbeeld voor het centrum van Weert. Het centrum had en heeft te maken met aanhoudende leegstand en staat onder druk. In de visie wordt ingezet op een compact kernwinkelgebied met een mix aan functies, waaronder dagelijkse boodschappen. Hierbij wordt aangegeven dat sterke supermarkten als publiekstrekkingen cruciaal zijn voor het behouden van een gevarieerd aanbod in het centrum.

Omgevingsprogramma binnenstad (2024)

Het omgevingsprogramma binnenstad is een uitwerking van de vier doelen die de omgevingsvisie voor de binnenstad heeft gesteld:

- **Vitale binnenstad:** naar een compacter kernwinkelgebied en een vermindering van de leegstand.
- **Versterken identiteit:** het accentueren van karakteristieken en kernkwaliteiten door middel van sfeergebieden.
- **Klimaatadaptief centrum:** inzetten op vergroening, verkoeling en het versterken van de waterstructuur.
- **Behoud van een goed bereikbare binnenstad:** auto te gast en fietsers en voetgangers krijgen ruimte.

Visie stadshart (2017): deelgebieden centrum



Omgevingsvisie Weert (2021); visie deelgebied centrum



Mobiliteitsplan 2030

Het mobiliteitsplan 2030, een uitwerking van de mobiliteitsvisie, zet in op lopen en fietsen, met als doel dat in 2030 lopen en fietsen de belangrijkste vervoerswijzen zijn. Hierbij is, naast aandacht voor fietsparkeren, toegankelijkheid van voetpaden en prettige routes in de kern en tussen de dorpen en de kern, ook aandacht voor de bereikbaarheid van voorzieningen te voet en met de fiets.

Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert (2024)

In de ruimtelijke ontwikkelstrategie uit 2024 komen de bouwstenen voor het Weert van de toekomst aan bod. De ontwikkelstrategie geeft antwoord op de vraag hoe invulling geven kan worden aan de grote en urgente opgaven, waarbij de focus ligt op de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerreinen. De strategie zet de koers uiteen voor de verstedelijkingsopgave van Weert tot 2040.

Voor vijf deelgebieden zijn verschillende woningbouwontwikkelingen opgenomen. Een aantal (grotere) ontwikkellocaties zijn:

- **Binnenstad en Spoorzone:** Beekstraatkwartier (ca. 200 woningen) en spoorzone (ca. 750 woningen);

- **Weert-Noord:** Boshoven (ca. 800 woningen), afronden Laarveld fase 4 (ca. 340 woningen) en ontwikkeling Hushovervelden (> 300 woningen);
- **Weert-Midden:** Ziekenhuislocatie (ca. 200 woningen), oostelijke stadsentree (ca. 550 woningen);
- **Weert-Zuid:** Keent-Moesel (ca. 250 woningen) en Kazerneterrein (geen specifieke woningaantallen opgenomen).

- **Dorpskernen:** Elk dorp een beperkte groei (circa 30 per kern) met uitzondering van Stramproy, waar behoefte ligt voor circa 300 woningen.

De ontwikkelstrategie zal in drie fasen verder worden uitgewerkt en gerealiseerd (tot 2030, 2030-2035 en 2035-2040).

Visiekaart Spoorzone (bron: Omgevingsvisie Weert 2021)



Boodschappensector en -structuur Weert



2.1 Een veranderende winkelmarkt

De afgelopen decennia is er veel veranderd in de winkelmarkt, het consumentengedrag en de motieven voor centrumbezoek. De trends en ontwikkelingen geven inzicht in de actuele uitdagingen voor een toekomstbestendige boodschappenstructuur.

Meer online winkelen betekent minder fysieke winkels

Een van de belangrijkste trends van de afgelopen jaren in het winkellandschap is de toename van het online winkelen. Overal in het land is een toename te zien van de online uitgaven. Deze toename betekent dat er minder geld uitgegeven wordt in de fysieke winkel, met een afname van het aantal fysieke winkels in Nederland tot gevolg.

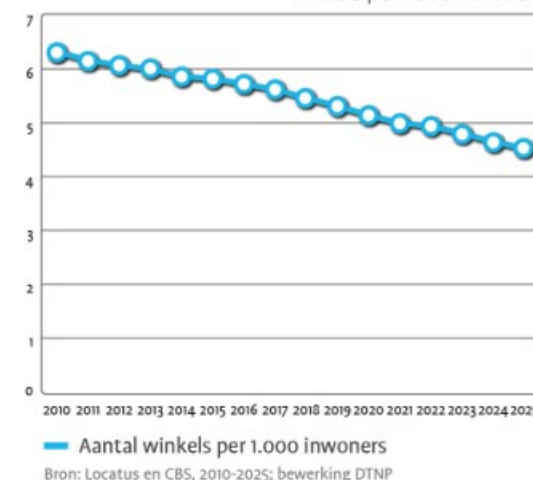
In de dagelijkse sector (supermarkten, drogisten en verszaken) was het aandeel online lange tijd nog beperkt. In de niet-dagelijkse sector (mode, huishoudelijk, speelgoed, woninginrichting, etc.) is de online markt echter al langere tijd een belangrijke factor. Winkelketens zijn hierdoor failliet gegaan of hebben hun strategie flink moeten aanpassen (minder vestigingen). Het aandeel online winkelen ligt (landelijk) in de recreatieve sector al boven de 30%.^a Inmiddels neemt

ook het aantal mensen dat de boodschappen online doet en laat bezorgen toe (landelijk ca. 6% in 2021). De afgelopen jaren zijn de mogelijkheden hiervoor flink toegenomen (denk aan Picnic, maar ook Albert Heijn en Jumbo die dit aanbieden).

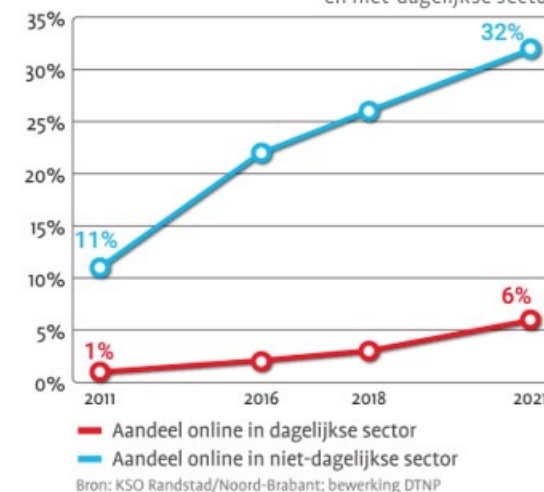
De coronacrisis versnelde de ontwikkeling van het online aankoopmodel. Consumenten kozen er (noodgedwongen) steeds vaker voor om online aankopen te doen, waaronder ook de boodschappen. Na de coronapiek is het aandeel online aankopen iets teruggevallen, maar ligt het landelijk nog steeds ver boven de pre-corona-trendlijn. De consument is de fysieke winkel absoluut weer gaan waarderen, maar de versneld toegenomen digitale oriëntatie is grotendeels blijvend.

De digitalisering zal, alleen al door de demografische ontwikkelingen (generaties die met digitale mogelijkheden zijn opgegroeid), verder doorzetten, met gevolgen voor de behoefte aan fysiek winkelaanbod en het bezoek aan centra. Tot dusver is dit vooral terug te zien in een terugval van het fysieke niet-dagelijkse winkelaanbod, maar ook de dagelijkse winkelsector begint het effect van online te voelen, dat op termijn naar verwachting groter zal gaan worden.

Landelijke ontwikkeling aantal winkels per 1.000 inwoners



Ontwikkeling online aandeel in dagelijkse en niet-dagelijkse sector



a I&O research et al. (2022), Koopstromenonderzoek 2021.

Middelgrote centra tussen wal en schip

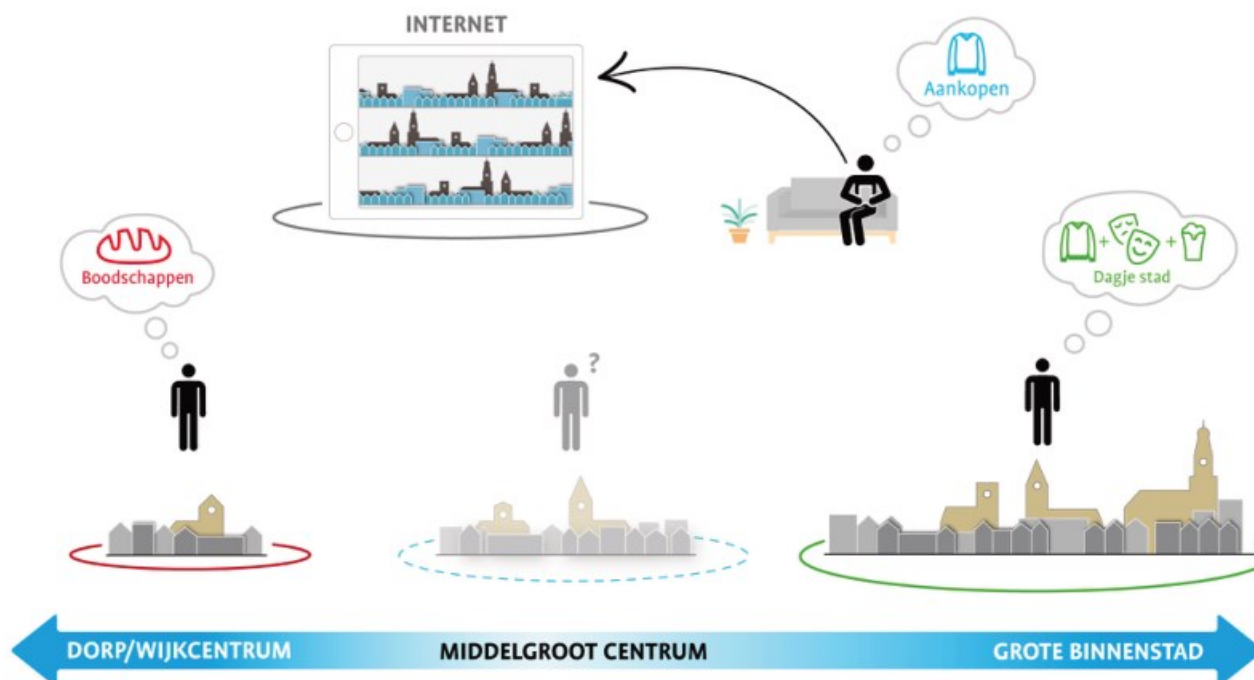
Internetwinkelen heeft het ruimtelijke koopgedrag structureel veranderd, maar de gevolgen van het toenemende aandeel online in de winkelsector zijn niet voor ieder type centrum hetzelfde:

- **De grote stad** blijft als 'rijke' aankooplocatie met specialistische winkels, een overvloed aan bekende ketens en een divers overige aanbod aan horeca en cultuur interessant voor de consument die op zoek is naar een dagje uit. De beleving in de grote stad is iets wat internet niet kan bieden.
- **De lokale buurt- en wijkcentra** blijven als dagelijkse aankooplocatie in trek, doordat het aanwezige aanbod hier overwegend uit frequente behoeften bestaat, met het boodschappenaanbod als motor en stabiele basis. Voor dit aanbod is online (nog) in mindere mate een concurrent, en bovendien zijn deze centra vaak efficiënt ingericht, met veel bezoekgemak. Ook zijn veel consumenten gehecht aan hun lokale centrum, waar zij regelmatig buurtgenoten treffen.
- **Middelgrote centra** (zoals het centrum van Weert) vallen in dit speelveld vaak tussen wal en het schip; ze kunnen niet de beleving en het diverse aanbod

bieden van de grote stad, maar bieden ook niet de nabijheid, het bezoekgemak of de identiteit van het buurt- of wijkcentrum. Van oudsher bestond het winkelaanbod hier uit ketens uit het middensegment die de afgelopen decennia onvoldoende onderscheidend bleken en waarvan een deel failliet is gegaan of is weggetrokken uit deze centra.

Ontwikkeling aanbod in Weert

In de grafiek op pagina 10 is de ontwikkeling te zien van het aanbod in het centrum van Weert en Stramproy (centraal), de ondersteunende wijkcentra (Leuken, Oranje-plein, Boshoven en Dries) en verspreid in de gemeente (o.a. Graafschap Hornelaan, Roermondseweg, Molenakker en Ringbaan-West). In de centra van Weert

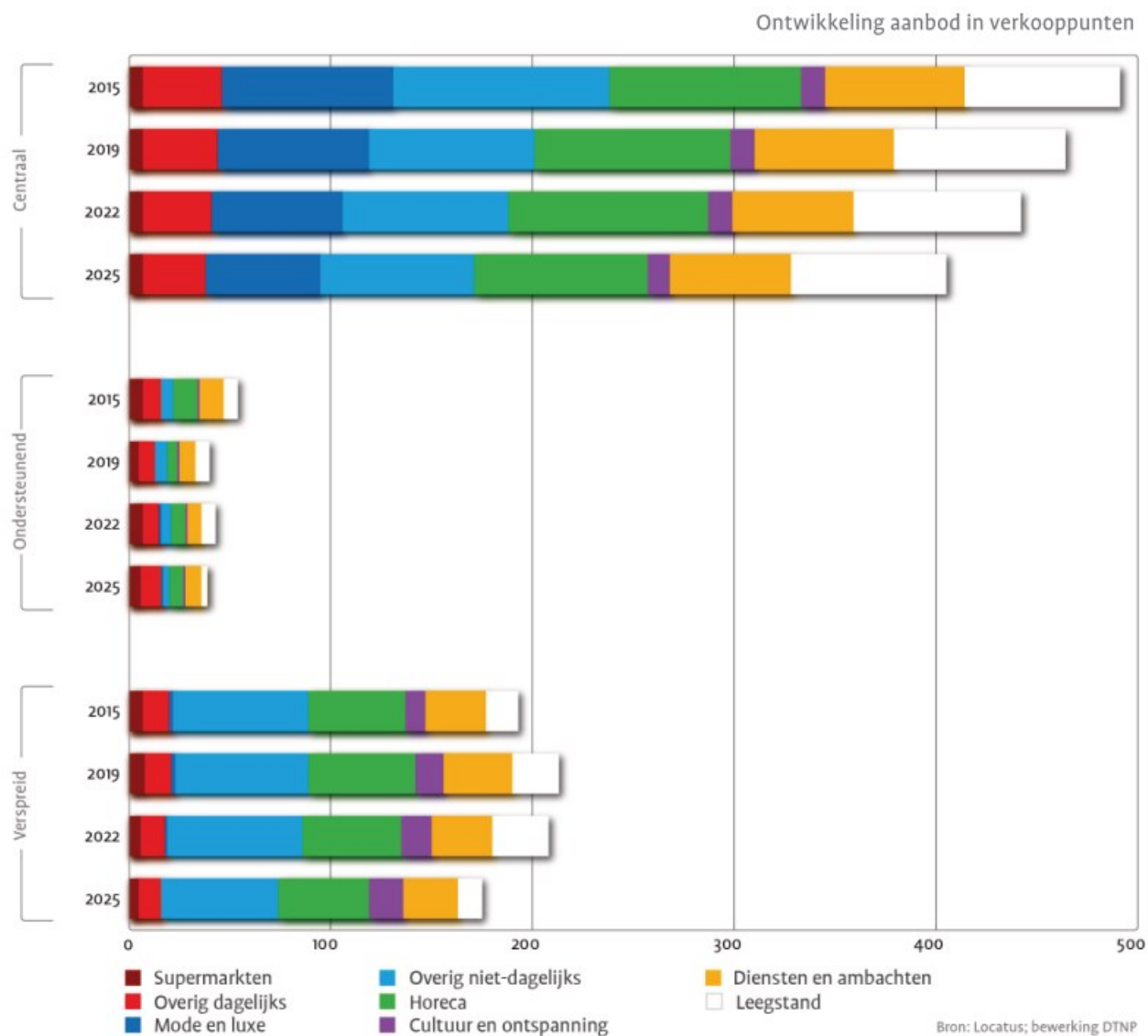


en Stramproy is de grootste terugloop in functies te zien. In de dagelijkse, maar vooral in de niet-dagelijkse sector is het aantal functies afgenomen (per saldo ca. -8 dagelijkse winkels en -60 niet-dagelijkse winkels, met name in het centrum van Weert). De leegstand is iets minder geworden, maar blijft fors (ca. 19%).

In de ondersteunende centra is het dagelijks en overig winkelaanbod constant gebleven. Er is weinig leegstand in deze centra en het overig dagelijkse winkelaanbod is zelfs iets gegroeid.

Het verspreid gelegen aanbod is de afgelopen jaren als geheel teruggelopen. Dat geldt voor zowel het niet-dagelijkse aanbod (-10 winkels) als het dagelijks aanbod (-2 supermarkten en -2 overige dagelijkse winkels).

Zoals verwacht, op basis van de landelijke trends, zijn het de dorps-, wijk- en buurtcentra met supermarkten die het relatief goed hebben gedaan (stabiel dagelijks winkelaanbod). Het lijkt op basis van deze cijfers dat het middelgrote centrum van Weert als (boodschappen)locatie verzwakt is.



2.2 De dynamische boodschappensector

De boodschappensector is een dynamische sector, waarin supermarkten een bepalende functie hebben. Zo zijn ze belangrijk voor het functioneren van voorzieningencentra en vervullen ze een belangrijke rol in de dagelijkse behoefte van de consument. Ontwikkelingen binnen de supermarktsector (zoals schaalvergroting) hebben het functioneren van overige dagelijkse winkels (zoals bakkers, slagers, etc.) onder druk gezet.

Supermarkten hebben een bepalende functie

De boodschappensector is de afgelopen jaren flink veranderd. Ontwikkelingen in de supermarktsector hebben hier een groot aandeel in. Supermarkten omvatten circa 75% van de dagelijkse sector in winkelvloeroppervlak en zijn goed voor circa 80% van de totale omzet in de dagelijkse sector. Dit maakt ze een bepalende functie voor de lokale winkelstructuur.

Daarnaast zijn voor de ambities van veel gemeenten supermarkten belangrijk, doordat ze op veel thema's inhaken. Supermarkten voorzien inwoners in hun primaire behoeften en zijn publiekstrekkingen voor centrumge-

bieden. Ook zijn supermarkten ontmoetingsplaatsen en daarmee leveren ze een grote bijdrage aan de leefbaarheid van buurten, zeker in een vergrijzende en vereenzamende maatschappij. Supermarkten in de buurt nodigen uit tot het gebruik van de fiets en benenwagen, wat aansluit bij veel mobiliteits-, klimaat-, en gezondheidsambities. De supermarkt heeft dus een belangrijke positie.

'Standaard' supermarkt wordt groter

Om te voldoen aan de (steeds veranderende) behoefte van de consument (o.a. keuze uit groot assortiment, ruimte voor productbeleving, etc.) is de schaalgrootte

van de standaard moderne supermarkt flink gegroeid. Supermarkten kleiner dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) zijn, vooral in kleinere verzorgingsgebieden (dorpen/buurten), de afgelopen jaren bijvoorbeeld regelmatig weggefallen, terwijl juist op deze plekken supermarkten erg belangrijk zijn voor het behouden van een leefbare buurt. Een grotere supermarkt heeft meer draagvlak nodig (consumenten om al die verse producten te kopen). In gebieden zonder snelle bevolkingsgroei kan schaalvergroting (in combinatie met meer mensen die online boodschappen doen) voor een gespannen markt zorgen.

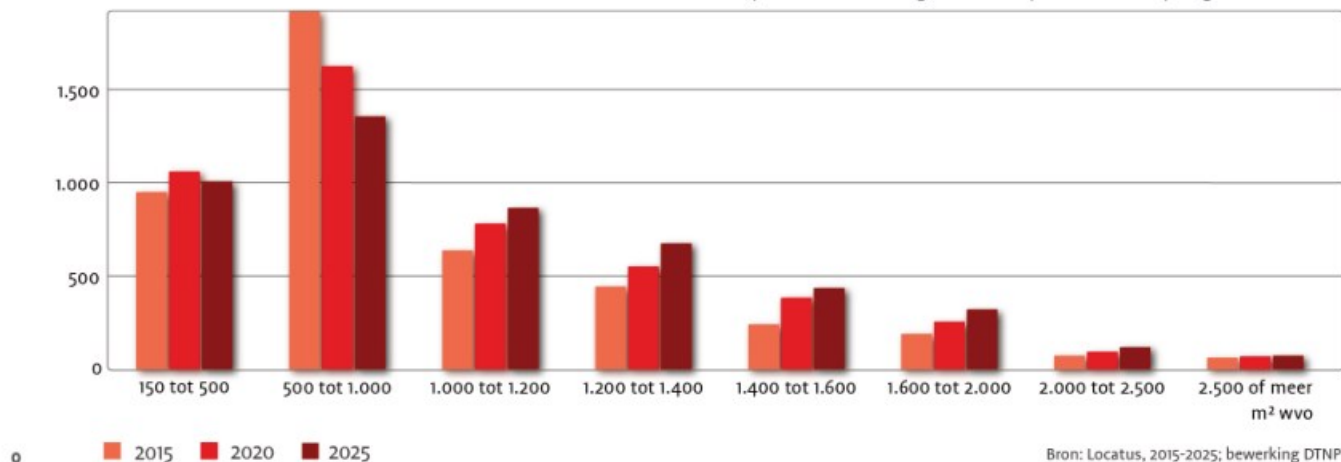


Supermarktpartijen willen bij nieuwe ontwikkelingen in een reguliere situatie al snel een winkel van circa 1.200 m² wvo of groter bouwen. De groei in echt grote supermarkten (> 2.000 m² wvo) is echter beperkt. Winkels in meer (hoog)stedelijke gebieden (kleine huishoudens, weinig autobezit), op trafficlocaties (zoals stationsomgevingen met veel forensen en to-go-aankopen), (historische) binnensteden (beperkte ruimte), en met een doelgroepspecifiek assortiment kunnen soms ook, afhankelijk van het lokale concurrentieveld, met een maat kleiner dan 1.000 m² wvo toekomstbestendig zijn ('mandjeswinkels').

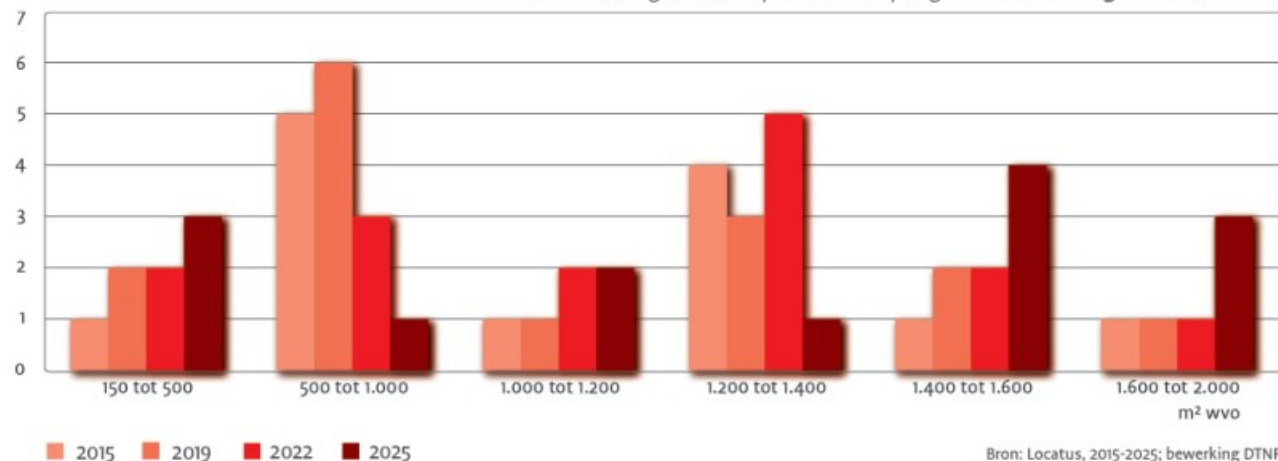
Snelle schaalvergroting supermarkten in Weert

De schaalvergroting van supermarkten is sterk terug te zien in de gemeente Weert. Supermarkten tussen de 500 en 1.000 m² wvo zijn bijna volledig uit de gemeente verdwenen. Ook de gemiddelde moderne maat (tussen 1.200 en 1.400 m² wvo) is nauwelijks in de gemeente aanwezig. Daartegenover staat dat er relatief veel grote supermarkten (> 1.400 m² wvo) in de gemeente te vinden zijn. Deze zijn er met name de laatste jaren bij gekomen, en betreffen vergrotingen van bestaande winkels.

Landelijke ontwikkeling aantal supermarkten per grootteklasse



Ontwikkeling aantal supermarkten per grootteklasse in gemeente Weert



Supermarkten stabiele factor in centra?

De verwachting is dat de hoge dynamiek in het food-landschap, zoals schaalvergroting, overnames, online boodschappen, maaltijdboxen, vermenging van retail met foodservice en het verdwijnen van tabaksomzet, de (reeds dunne) marges van sommige supermarkten zullen bedreigen. De economische omstandigheden voeren die druk verder op (consumentenvertrouwen, arbeidstekort, hogere inkoopkosten, energiekosten, etc.). Toch is de verwachting dat supermarkten ook in de toekomst een relatief stabiele factor in het winkellandschap zullen zijn, mits er zorgvul-

dig wordt omgesprongen met marktpotenties.

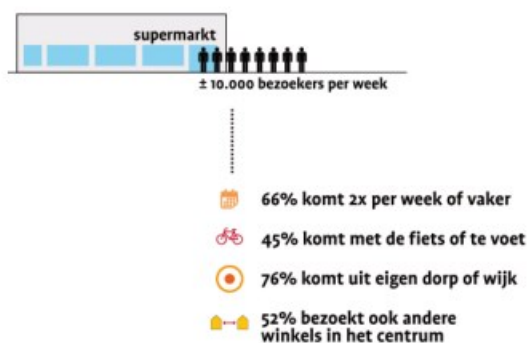
Supermarkten publiekstrekker in centrumgebieden

In kleine en middelgrote centrumgebieden vervullen supermarkten een cruciale rol als publiekstrekker. Een gemiddelde supermarkt trekt al snel 10.000 bezoekers per week, meer dan iedere andere lokaalverzorgende voorziening. Om en nabij de helft van deze supermarkt-bezoekers combineert dit bezoek met een of meer voorzieningen in dat centrum^a.

a DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.

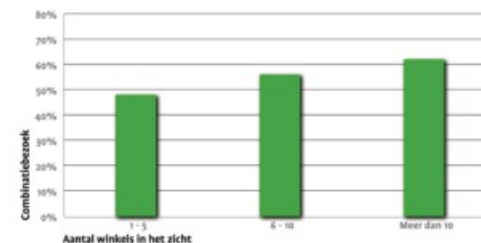
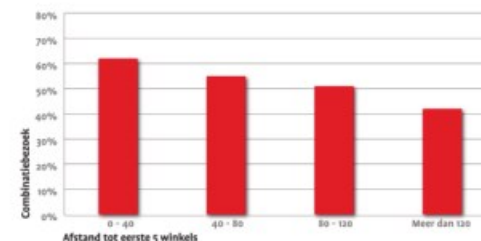
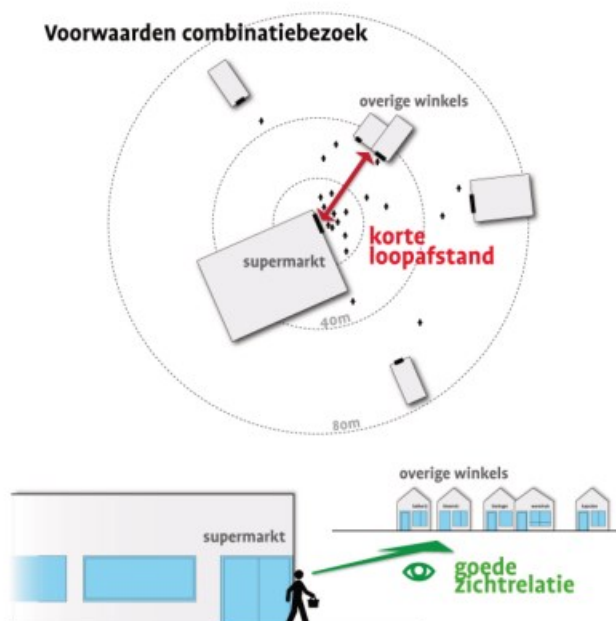
Vaak zijn andere, meer op impulsaankopen gerichte winkels in een centrum dan ook deels afhankelijk van de dagelijkse passantenstroom die een supermarkt genereert. Het aandeel combinatiebezoek wordt hoger wanneer de andere voorzieningen dicht bij en/of in het zicht van de supermarkt gelegen zijn. Hieruit blijkt het belang van een goede inpassing van supermarkten (o.a. oriëntatie entree en situering binnen het centrum als geheel).

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



Winkels in overige levensmiddelen onder druk

Mede als gevolg van de schaalvergroting van supermarkten en het bijbehorende grotere supermarktaanbod staat het andere winkelaanbod voor levensmiddelen onder druk. Het aantal bakkers, slagers, groentewinkels en bloemen- en plantenwinkels is de afgelopen jaren drastisch afgenomen. Meer aanvullend assortiment (kaas en noten, chocolaterie, thee en koffie) kan zich tot nu toe beter staande houden.

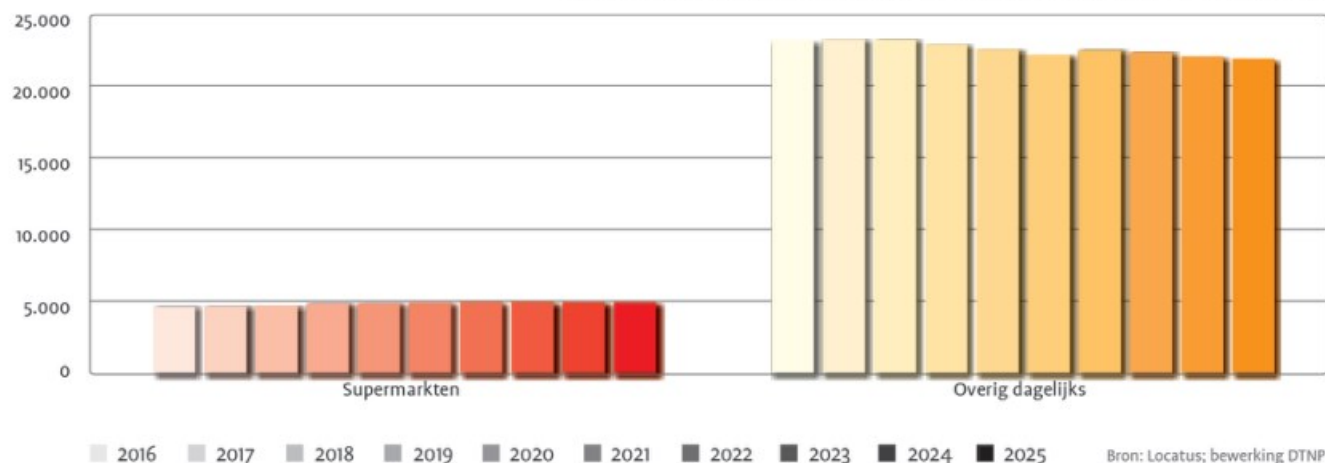
Afname van met name versspecialzaken in Weert

Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Weert is flink veranderd. Vooral de versspecialzaken (bakker, slager en groente/fruit) laten (net als landelijk) een flinke terugloop zien. Zo is het aantal bakkers meer dan gehalveerd. De overige branches, zoals drogist en persoonlijke verzorging, zijn redelijk stabiel gebleven. Het aantal supermarkten is na een toename tussen 2015 en 2022 nu weer met één winkel afgenomen (de supermarkt in de Dries).

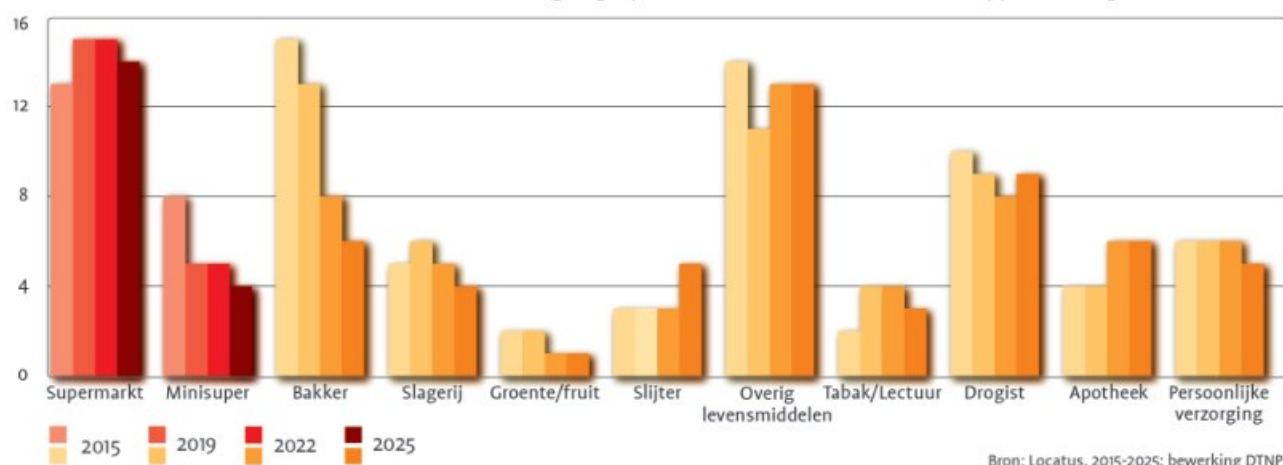
Locaties zonder supermarkten weinig perspectiefrijk

Supermarkten dragen dus enerzijds bij aan het toekomstperspectief van ander (dagelijks) winkelaanbod (combinatiebezoek), en anderzijds hebben ze er ook

Landelijke ontwikkeling dagelijks winkelaanbod in aantal verkooppunten



Ontwikkeling dagelijks winkelaanbod in aantal verkooppunten in gemeente Weert



mede voor gezorgd dat overig-dagelijks winkelaanbod is verdwenen. Ondanks deze tegenstrijdigheid blijft de aanwezigheid van een supermarkt in een winkelgebied positief voor het functioneren van het overige aanwezige winkelaanbod en zijn andere levensmiddelenwinkels kansrijker als het bezoek gecombineerd wordt met een supermarktbezoek (veel grotere passantenstroom dan zonder supermarkt), mits supermarkten niet te groot worden met teveel aanbod. Locaties zonder supermarkten zijn weinig perspectiefrijk en moeten het meer van eigen, vaak dunnere, passantenstromen hebben.

Grenzen aan de groei

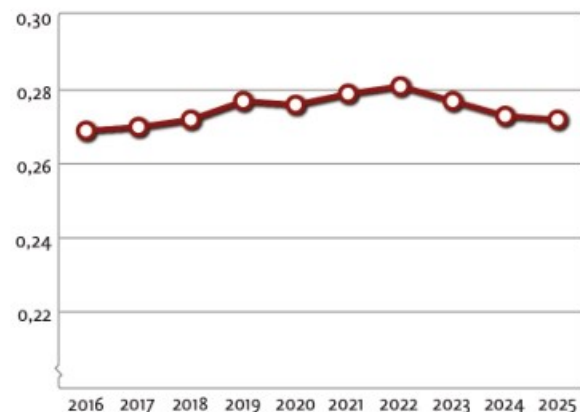
Na een haast onafgebroken periode van groei van het aantal supermarkten in Nederland tot 2021 is het aantal nu al enige tijd stabiel. Tegelijkertijd groeide de bevolking. Dit betekent dus dat er minder winkels per inwoner zijn. De sterke concurrentie in de supermarktsector, zowel fysiek als online, en het afnemende verkoopvolume (minder verkochte producten) zetten de situatie op scherp. Ook in aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak zien we nu dat de snelle groei per inwoner afvlakt. Consolidaties in het supermarktlandschap (o.a. Jan Linders, Emté, etc.) en de herschikking (sluiting, verplaatsing, etc.) die daarmee gepaard gaat hebben impact op de lokale voorzieningenstructuur.

Beleidsvraagstuk: balans concentratie en spreiding

Enerzijds is een supermarkt dus een stabiele publiekstrekker voor centra. Op basis daarvan is clustering van (meerdere) supermarkten in centra logisch; het levert daar een duidelijke bijdrage aan het voorzieningen- en investeringsniveau, in een tijd waarin het voorzieningenaanbod snel terugloopt.

Anderzijds is een zekere mate van spreiding van supermarkten vanuit verschillende ambities gewenst, namelijk vergrijzing (rollatorafstand), individualisering en eenzaamheid (ontmoetingsplekken) en mobiliteitstransitie (gezonder en klimaatbestendiger gedrag stimuleren). Die balans tussen concentratie en spreiding is een belangrijk beleidsvraagstuk. Ambities voor voldoende voorzieningen in de buurt (en de clustering die daarbij nodig kan zijn) staan soms op gespannen voet met ambities voor bijvoorbeeld de 10-minutenstad en de fijnmazige voorzieningenstructuur die dat vraagt.

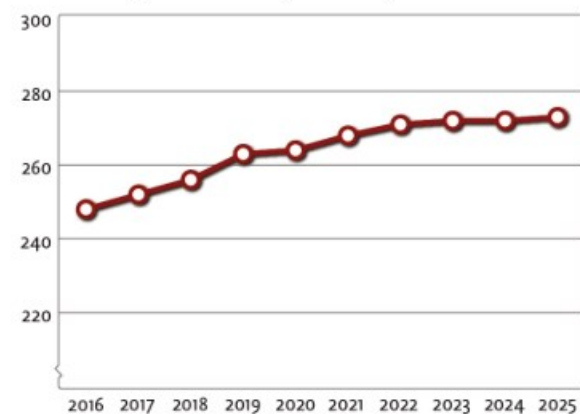
Ontwikkeling aantal supermarkten per 1.000 inwoners



— Aantal supermarkten per 1.000 inwoners

Bron: Locatus, 2025; bewerking DTNP

Ontwikkeling aantal m² supermarkt per 1.000 inwoners



— Vierkante meters supermarkt per 1.000 inwoners

Bron: Locatus, 2025; bewerking DTNP

2.3 Boodschappenstructuur Weert

De gemeente Weert heeft een groot en divers boodschappen aanbod. Het merendeel van het aanbod is in het centrum geconcentreerd. Daarnaast zijn Leuken, Oranjeplein en het centrum van Stramproy de meest complete centra met een of meerdere supermarkten en overig-dagelijks aanbod.

Boodschappen aanbod in Kern Weert

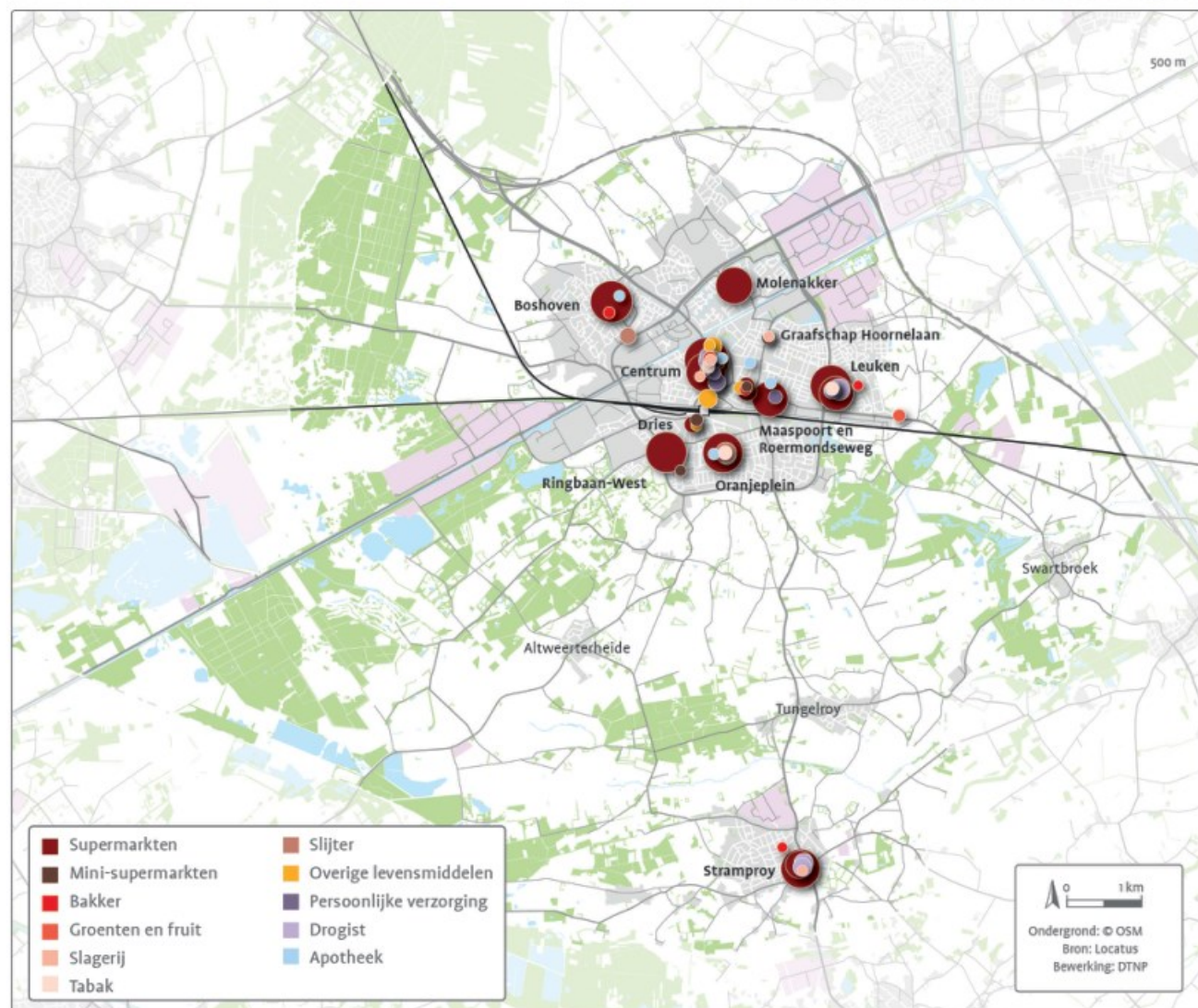
In de kern Weert zijn in totaal 11 locaties met één of meerdere (doelgroepen)supermarkten (zie kaart). Een aantal van deze locaties hebben ook overig dagelijks winkelaanbod (zoals bakkers, slagers, drogist, e.d.) en/of aanbod in frequent-benodigde non-food (bloemist, Bruna, Zeeman, e.d.).

Centrum en omgeving

Het **centrum van Weert** heeft het grootste boodschappen aanbod in de gemeente en bestaat uit:

- Twee supermarkten van samen circa 3.050 m² wvo (Jumbo van ca. 1.440 m² wvo en Albert Heijn van ca. 1.610 m² wvo);
- 26 overig-dagelijkse winkels (bakkers, slagers, drogisten, etc.) van samen circa 3.000 m² wvo;
- Overig frequent-benodigd winkelaanbod (zoals Hema, Bruna en Wibra, etc.).

Dagelijks winkelaanbod in de gemeente Weert



De **Maaspoort** (aangrenzend aan het centrum) bevat:

- Drie doelgroepensupermarkten van samen circa 500 m² wvo (mini-supermarkt Medina van ca. 40 m² wvo, Zielona van ca. 180 m² wvo en Ender van ca. 290 m² wvo);
- Twee overig-dagelijks winkels (bakker en Ayurveda);
- Action als frequent-benodigd winkelaanbod.

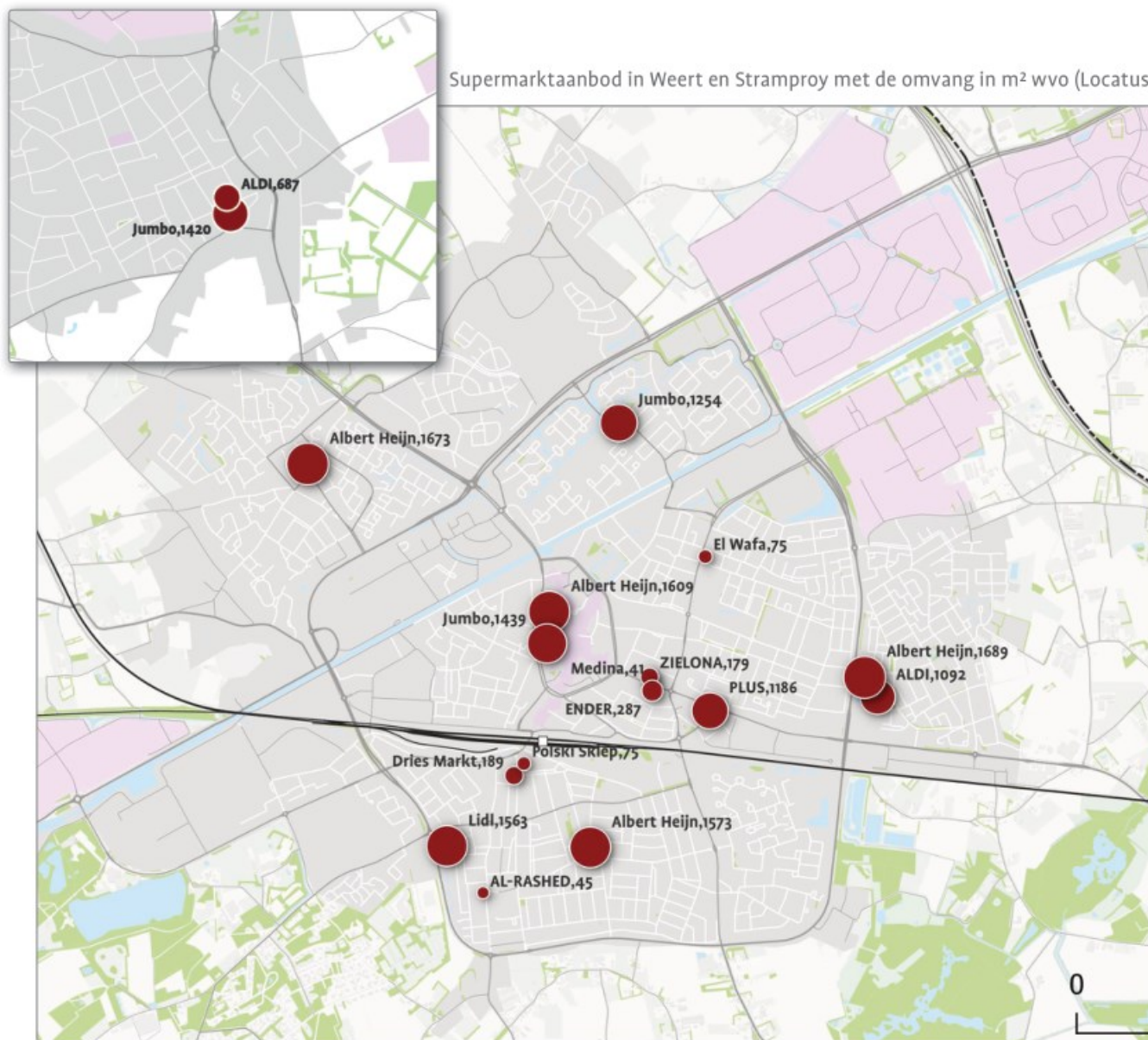
Wijk- en buurtcentra

Wijkwinkelcentrum **Leuken** heeft een compleet boodschappenaanbod bestaande uit:

- Twee supermarkten van samen circa 2.780 m² wvo (Albert Heijn van ca. 1.690 m² wvo en Aldi 1.090 m² wvo);
- Vijf overig dagelijkse winkels van samen 800 m² wvo (twee drogisten, apotheek, slijter, en tabak/leertuurwinkel);
- Twee niet-dagelijkse winkels en een zorgcentrum.

Het wijkwinkelcentrum aan het **Oranjeplein** in de wijk Moesel bestaat uit:

- Eén supermarkt (Albert Heijn) van circa 1.570 m² wvo;
- Drie overig-dagelijkse winkel, te weten een drogist, een wijnhuis en Primera.



Buurtcentrum de **Dries** bevat:

- Twee doelgroepensupermarkten van samen circa 260 m² wvo (Driesmarkt van ca. 190 m² wvo en Polski Sklep van ca. 75 m² wvo);
- Eén overig-dagelijkse winkel (viswinkel).

Solitaire supermarktlocaties

In de kern Weert zijn er vijf solitaire supermarkten:

- Albert Heijn in Boshoven van circa 1.650 m² wvo (bij de supermarkt is één leegstaande winkelunit);
- Jumbo in Molenakker van circa 1.250 m² wvo;
- Plus aan de Roermondseweg van circa 1.180 m² wvo;
- Lidl aan de Ringbaan-West van circa 1.550 m² wvo;
- Minisupermarkt Al-Rashed van circa 45 m² wvo in Keent in het zuiden van Weert.

Buurtstrips

Er is één buurtstrip met beperkt boodschappenaanbod:

- De **Graafschap Hornelaan** met ca. 150 m² wvo boodschappenaanbod (drie winkels: één mini-supermarkt van ca. 75 m² wvo, een bakker en een slager).

De overige buurtstrips staan leeg of zijn door niet-winkelfuncties ingevuld.

Stramproy en de dorpen

Buiten de Kern Weert heeft alleen het centrum van Stramproy boodschappenaanbod. Het winkelaanbod in **Stramproy** heeft ook een functie voor de Belgische consument. Daardoor is hier boodschappenaanbod aanwezig dat veel groter is dan men op het inwonertal van Stramproy zou verwachten, te weten:

- Twee supermarkten van samen circa 2.100 m² wvo (Jumbo van 1.420 m² wvo en Aldi van 690 m² wvo);
- Drie overig-dagelijkse winkels van samen circa 550 m² wvo (twee drogisten en een slager).

In de overige kleinere dorpen in de gemeente, die elk ongeveer 1.000 inwoners hebben, is geen permanent dagelijks winkelaanbod aanwezig. In Tungalroy en Altweerterheide komt wel de SRV-wagen en in Altweerterheide ook de broodbus. Inwoners van de dorpen zijn voor de dagelijkse boodschappen toch met name aangewezen op Weert, Stramproy, de omgeving en online.



Wijkwinkelcentrum Oranjeplein



Solitaire Jumbo in Molenakker

2.4 Beoordeling boodschappenlocaties gemeente Weert

De verschillende boodschappenlocaties in de gemeente Weert worden in deze paragraaf, zowel ruimtelijke als programmatisch, functioneel beoordeeld. De locaties aan de Ringbaan en in de (buiten)wijken scoren goed, terwijl de locaties in het midden van de kern minder goed scoren.

Goed scorende winkelgebieden

Boshoven

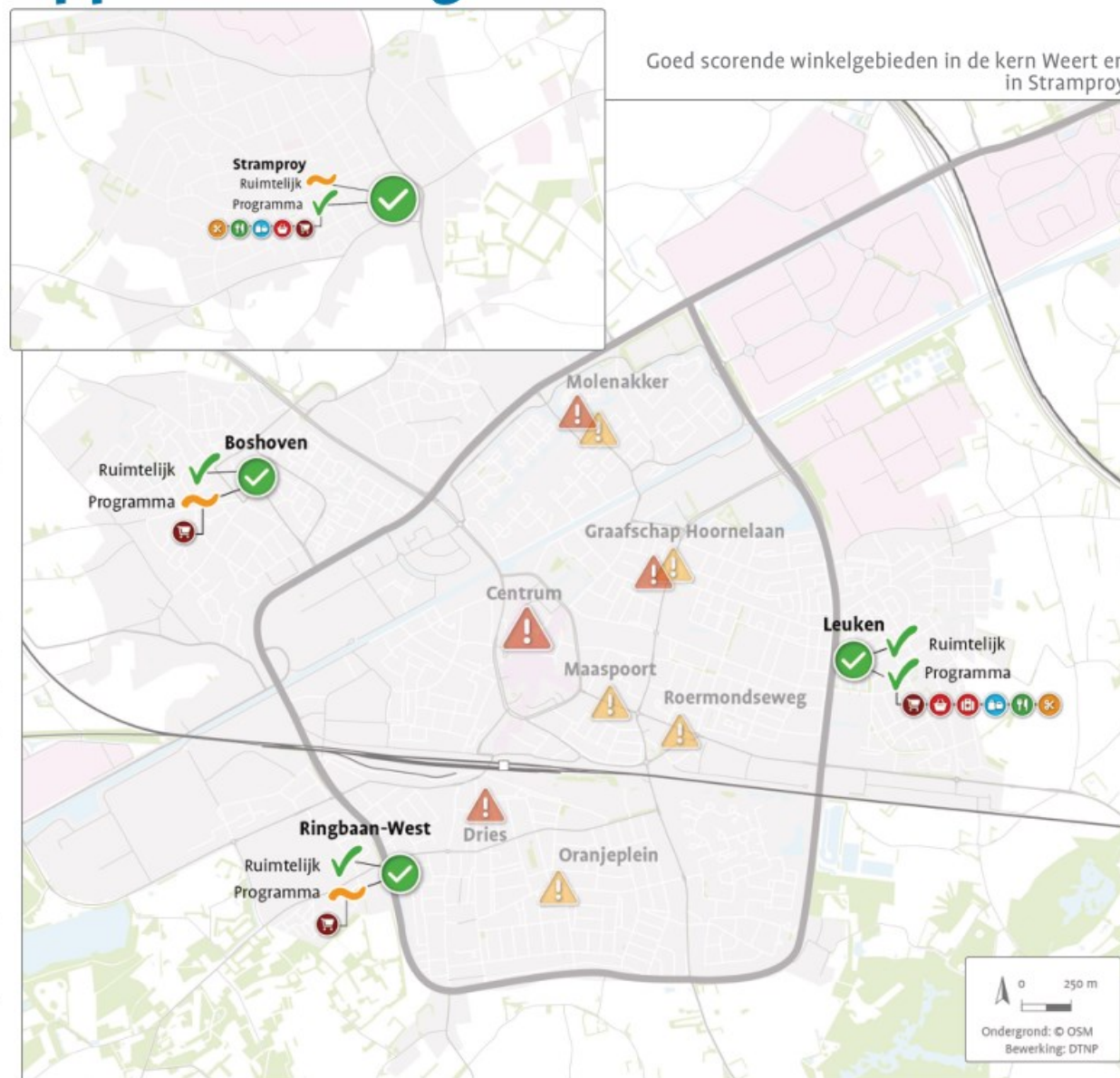
De solitaire supermarktllocatie is recent vernieuwd en ligt op een centrale locatie in de wijk. Ander aanbod is ook in de wijk aanwezig, maar ligt op enige afstand van de supermarkt (deels aan het oude lint).

Leuken

Leuken is een compleet en modern wijkcentrum met bovenlokale aantrekkingskracht. Dit komt mede door het complete aanbod (grootste boodschappencentrum na Weert-Centrum), met o.a. twee supermarkten in een functionele ruimtelijke opzet aan hetzelfde parkeerplein (bezoekgemak), in combinatie met de ligging aan de Ringbaan. Het gebied bestaat met name uit eenlaagse bebouwing.

Ringbaan-West

De solitaire supermarktllocatie aan de Ringbaan-West heeft net als winkelcentrum Leuken een sterke positie door de ligging aan de Ringbaan. De locatie is met de auto zeer goed te bereiken. Het gebied is geen centrum, er is geen aanvullend aanbod.



Stramproy

Het dorp Stramproy heeft een erg ruim boodschappenaanbod voor de 5 duizend inwoners. Met onder andere twee supermarkten en twee drogisten. De Aldi-supermarkt is wel erg klein. Het centrum kent daarnaast veel gezichten, door voordeuren van winkels die zich aan diverse straten/pleinen bevinden. Het centraal gelegen Kerkplein is erg stenig en mist verblijfskwaliteit.

Minder goed scorende winkelgebieden

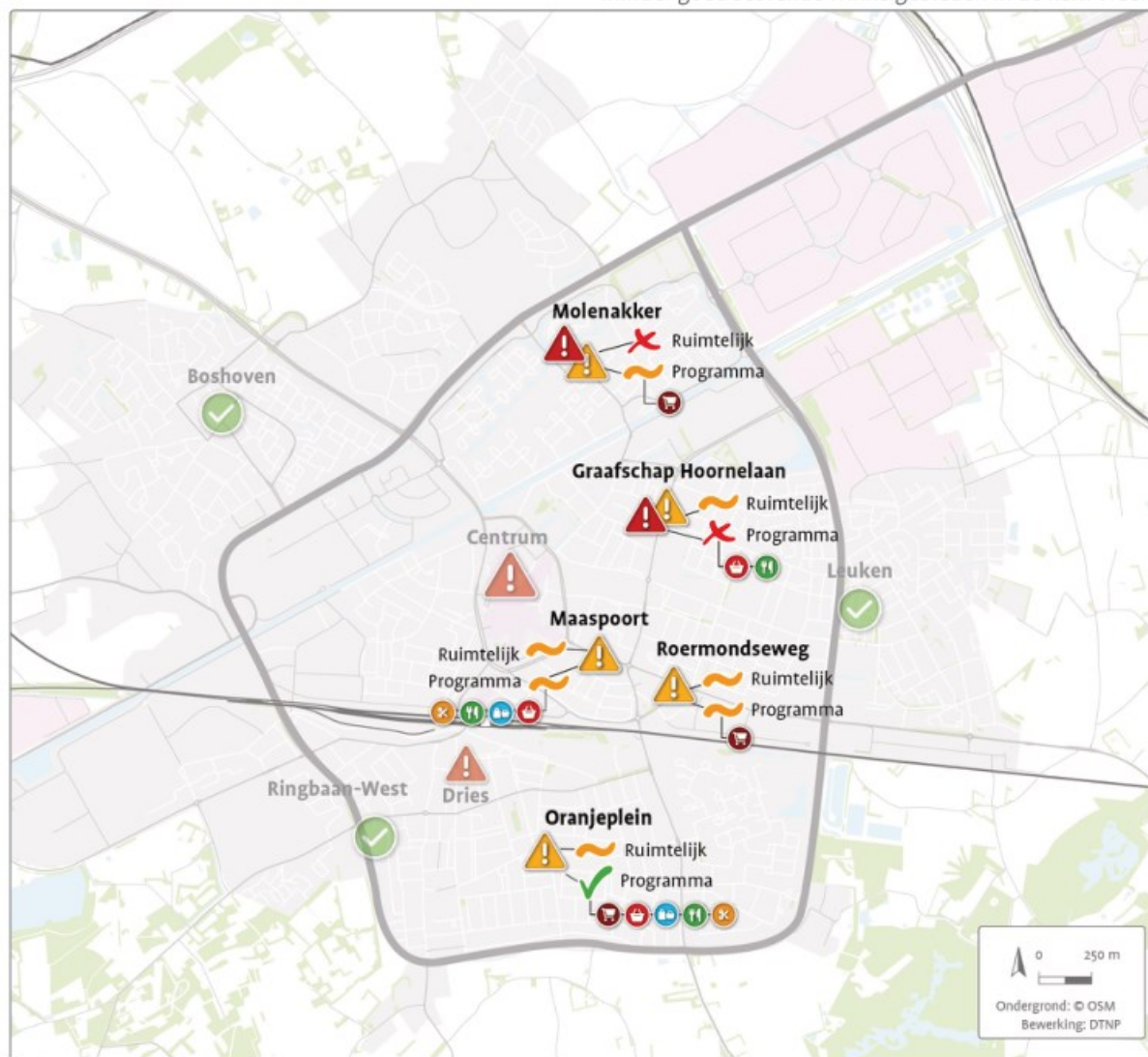
Oranjeplein

Winkelcentrum Oranjeplein, centraal gelegen in zuid, heeft een ruim programma en een grote supermarkt. In dezelfde omgeving liggen ook niet-retail-voorzieningen. De functies liggen grotendeels in hetzelfde blok, maar de opzet is rommelig (doorsteken, twee kanten parkeren, sommige functies slecht zichtbaar). Er is sprake van een weinig intensief ruimtegebruik (eenlaags, stenig) en delen van het centrum zijn verouderd.

Molenakker

De solitaire supermarkt in de wijk Molenakker is van voldoende omvang voor een moderne, lokaalverzorgende supermarkt, maar ligt op een lastige locatie. Er zijn rondom de supermarkt veel hoogteverschillen, die niet bijdragen aan het bezoekgemak. De positionering van de supermarkt in zijn omgeving voelt mede daardoor rommelig en niet logisch. De winkel heeft daarnaast een kwetsbare positie door het beperkte draagvlak in de wijk (ca. 2.900 inwoners), en de matige verbinding naar de omliggende wijken door de barrièrewerking van Ringweg en kanaal.

Minder goed scorende winkelgebieden in de kern Weert



Maaspoort

De Maaspoort is een oude toegangsweg naar de binnenstad. Het gebied ligt dan ook erg dicht op de binnenstad en heeft daarmee als boodschappenlocatie concurrentie in Weert-Centrum, de vlakbij gelegen Roermondseweg én Leuken. De Maaspoort onderscheidt zich enigszins van de binnenstad door het gemak van 'de auto voor de deur' en de aanwezigheid van trekker Action. Het aanbod en investeringsniveau loopt echter terug en het gebied oogt rommelig.

Roermondseweg

Ook aan de Roermondseweg is een solitaire supermarkt gevestigd. De concurrentie in de directe omgeving (de twee grootste winkelgebieden van de gemeente, Leuken en het centrum) is aanzienlijk. De winkel ligt net te ver van de Maaspoort af om onderdeel te zijn van dit winkelgebied en functioneert daardoor dus solitair. In de nabije toekomst zal deze supermarkt van Plus naar Jumbo veranderen.

Graafschap Hornelaan

De Graafschap Hornelaan is een buurtstrip met gedateerd vastgoed en heeft een kwetsbaar functiebeeld door het ontbreken van een supermarkt. Het aanwezige boodschappenaanbod is geclusterd, maar de positie als

boodschappenlocatie is, gezien de trends, zwak en dus erg afhankelijk van het toekomstperspectief van de huidige ondernemers.

Slecht scorende winkelgebieden

Dries

De Dries is een voormalige supermarktlocatie met sterk verouderd vastgoed en een laag onderhoudsniveau. Ondanks de ligging dicht bij het station en het centrum is er nauwelijks verbinding met deze gebieden. Er zijn al met al nog best een aantal functies gevestigd op de locatie, maar er is beperkt sprake van een onderlinge ruimtelijke relatie, laat staan van de ervaring van een boodschappen-centrum.

Centrum

Het centrum is de grootste concentratie aan winkels van de gemeente en ligt centraal in de Kern. Het centrum kent een teruglopend aanbod en veel leegstand. Het centrum is ook de grootste boodschappenlocatie van de gemeente. Hier zijn onder andere twee supermarkten gevestigd, maar deze zijn niet groter dan de supermarkten in de buurtcentra en hebben daarmee beperkte bovenlokale trekkracht. Het centrum heeft het meest complete versaanbod in de gemeente. Het ontbreekt in het centrum aan publiekstrekker Action.



Maaspoort dicht op het centrum



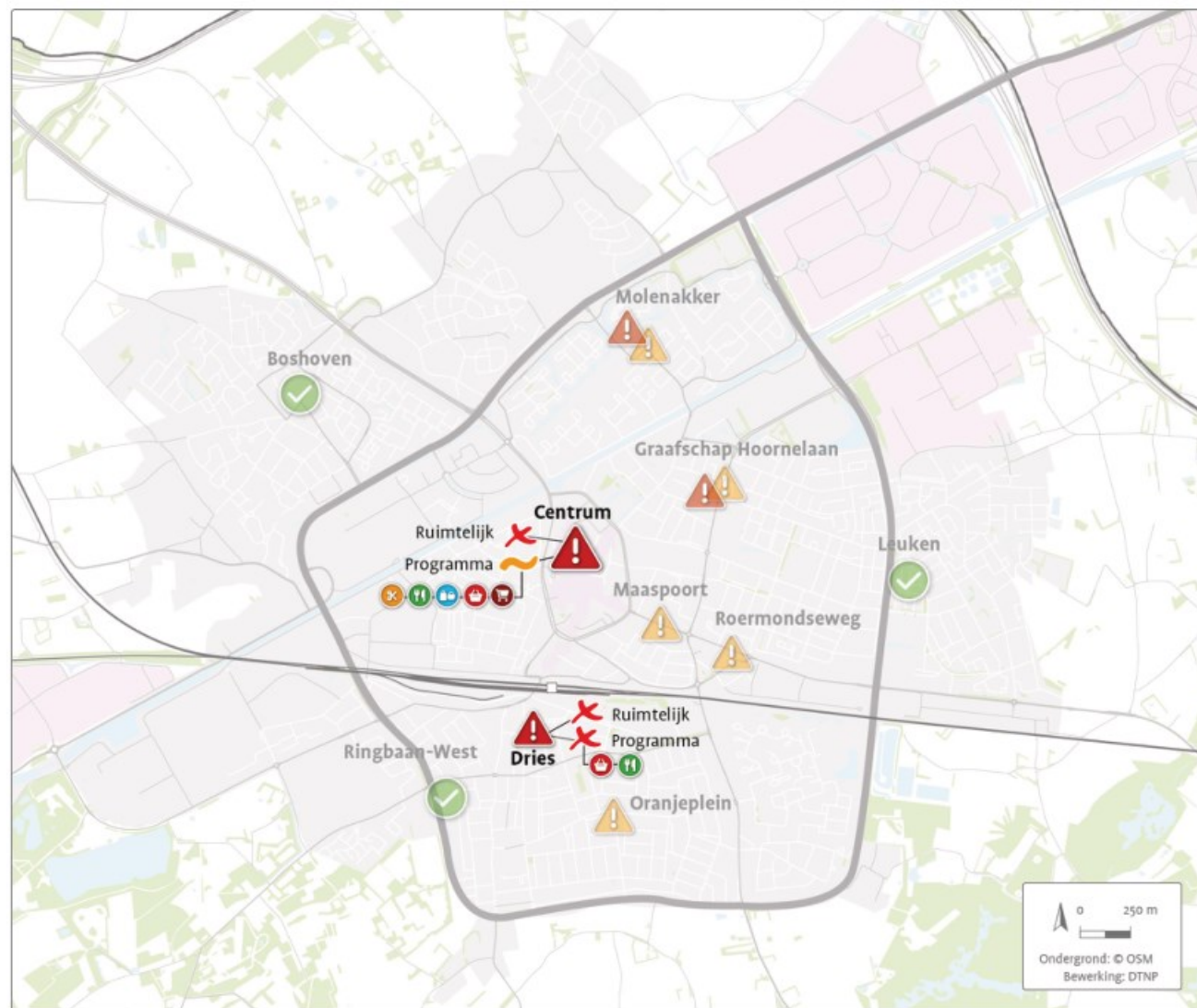
Stramproy breed aanbod maar kleine Aldi supermarkt

Weert-Centrum is een groot centrum met een versnipperde aanbodstructuur. Ook de rest van het frequent-benodigde winkelaanbod zit meer verspreid over het centrum (Holland&Barret, Hema, Bruna, Wibra, etc.) dan wel niet in het centrum (Action). In de Muntpassage is enige clustering van versaanbod te vinden bij Albert Heijn. Jumbo, de andere supermarkt, ligt meer solitair in het centrum en heeft een beperkte verbinding met het overige aanbod.

Het bezoekgemak van de beide supermarkten is ook minder dan andere grote boodschappenlocaties in de gemeente, vanwege onder andere de gebouwde parkeervoorziening en toegangen met een lift (in Muntpassage). De winkels functioneren hierdoor vooral als mandjeswinkels, daarnaast is er veel concurrentie van grote supermarkten met parkeren voor de deur in de nabije omgeving. Mede als gevolg van deze situatie is Albert Heijn recent verkleind.

De supermarkten dragen daarmee niet als publiekstrekkers bij aan het centrum en zeker in het licht van de ambities die er voor het centrum zijn, functioneert het boodschappenaanbod te beperkt.

Slecht scorende winkelgebieden in de kern Weert



2.4 Fijnmazige structuur

Bijna alle inwoners in de kern Weert wonen binnen 10 minuten fietsen van de grootste boodschappenlocatie Weert-Centrum. Strikt genomen is de ambitie voor een 10-minuten-fiets-stad in Weert dus met een sterk aanbod in het centrum al geborgd.

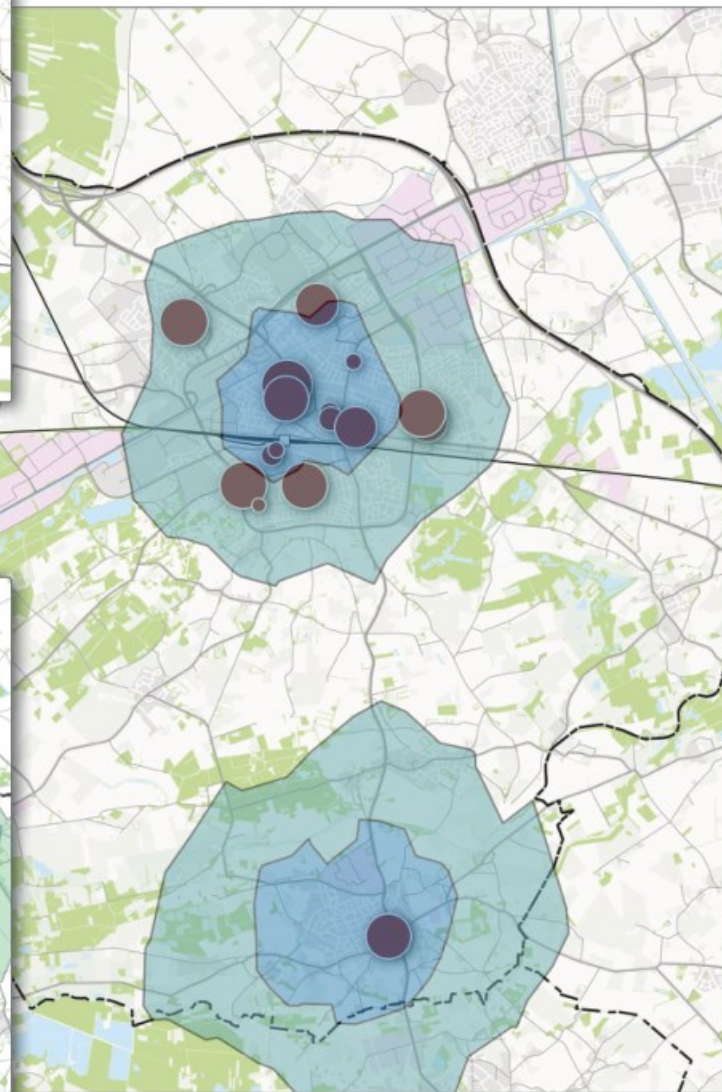
Voor de spreiding van boodschappenvoorzieningen over de kern Weert geeft 5 minuten fietsen of 10 minuten lopen meer inzicht. Inwoners van de kern Weert wonen nu voor een groot deel zelfs binnen 10 minuten lopen van een supermarkt. Dit geldt met name in het midden van Weert, door de vele locaties dicht op elkaar. In het zuiden is de wijk Graswinkel deels op grotere loopafstand, in het noorden zijn vooral het gebied Laar en Hushoven (mede door de huidige verkeersstructuur) en het westelijk deel van Boshoven op iets verdere afstand gelegen.

Het centrum van Stramproy ligt voor alle inwoners van het dorp nabij. Daarnaast ligt Tungelroy binnen 10 minuten fietsafstand van het aanbod in Stramproy. Voor de overige dorpen is het boodschappenaanbod iets verder weg gelegen. Toch kunnen inwoners van alle dorpen binnen 15 minuten fietsen bij een supermarkt zijn.

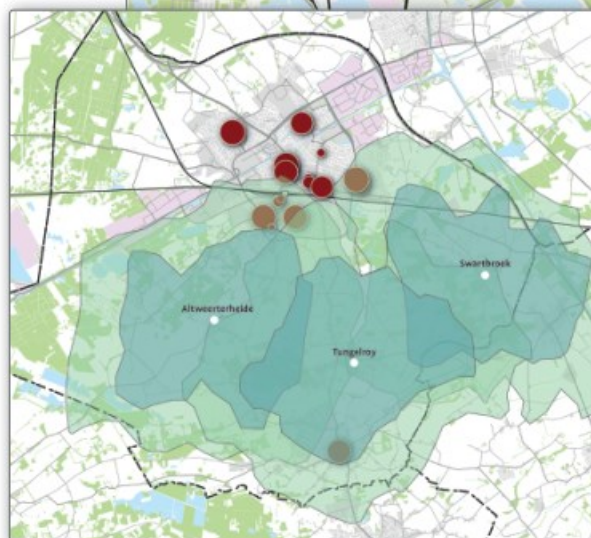
Reistijd 10 minuten lopen



Reistijd 5 en 10 minuten fietsen



Reistijd 10 en 15 minuten fietsen



Potenties dagelijks winkelprogramma Weert



3.1 Bevolkingsprognose

De gemeente Weert heeft circa 50.100 inwoners. Voor de toekomst ligt er een grote woningbouwambitie (+ ca. 4.600 woningen). Tegelijkertijd heeft de gemeente ook te maken met autonome demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing.

Het inwonertal van de gemeente gaat naar verwachting groeien van circa 51.080 inwoners nu naar 58.350 in 2035 en 59.200 in 2040. Dit betekent een groei in draagvlak van meer dan 8.000 inwoners. Dit is fors hoger dan de meest recente Primos-prognose^a van 52.220 inwoners in 2035 en 52.370 inwoners in 2040 in de gemeente.

De groei vindt voor het grootste gedeelte plaats in de kern Weert (van 42.900 naar 50.150) en is verdeeld over de stad. Noord (boven kanaal) zal van 12.200 naar 15.000 inwoners groeien, zuid (onder spoor) van 13.000 naar 15.400 en midden van 17.500 naar 19.550.

Achtergrond bevolkingsprognose

De hier beschreven bevolkingsprognose is door DTNP opgesteld, op basis van ABF Primos, Etil en met input van en in afstemming met de afdeling wonen van de

gemeente Weert. De precieze bevolkingsontwikkeling is onzeker, maar voor de berekening van het draagvlak voor winkelaanbod gaat het om de orde van grootte en de brandbreedte.

Aannames realiseringsgraad woningbouwplannen

De gemeente Weert heeft forse woningbouwplannen. Voor de prognose is het woningbouwprogramma per wijk en per jaar als uitgangspunt genomen. Het verschilt of het om harde of zachte woningbouwplannen gaat. Per wijk is dan ook (in samenspraak met afdeling wonen) besloten of 100%, 70% of 0% van de woningbouwaantallen in de prognose is meegenomen:

- Molenakker en Kampershoek, Biest en Graswinkel: geen woningbouwplannen meegenomen;
- Laar en Hushoven en Kazernelaan: volledige woningbouwaantallen meegenomen (dit zijn harde plannen, o.a. Laarveld fase 4, Hushovervelden en Kazerneterrein);
- Overige wijken en de dorpen: 70% van de woningbouwaantallen meegenomen (o.a. Spoorzone, Boshoven).

Dit levert een woningbouwprognose per wijk op. Deze prognose is vervolgens vermenigvuldigd met de gemiddelde huishoudensgrootte om tot een inwonerprognose te komen.

In wijken waar hoofdzakelijk grondgebonden woningen worden ontwikkeld, is een huishoudensgrootte van 2,3 aangehouden. In wijken waar grotendeels appartementen worden ontwikkeld is een huishoudensgrootte van 1,8 aangehouden.

Autonome inwonerontwikkeling

Naast het rekenen op nieuwe woningbouwplannen is er ook de autonome ontwikkeling van de bevolking waar huishoudensverdunding een rol speelt. De gemiddelde huishoudensgrootte neemt af door allerlei maatschappelijke trends (individualisering, scheidingen, vergrijzing, etc.). Deze huishoudensverdunding is per wijk doorgerekend op basis van de ETIL-prognoses^b en eigen aannames.

^b Etil Research Group - Demografie (2020), Via weert.incijfers.nl



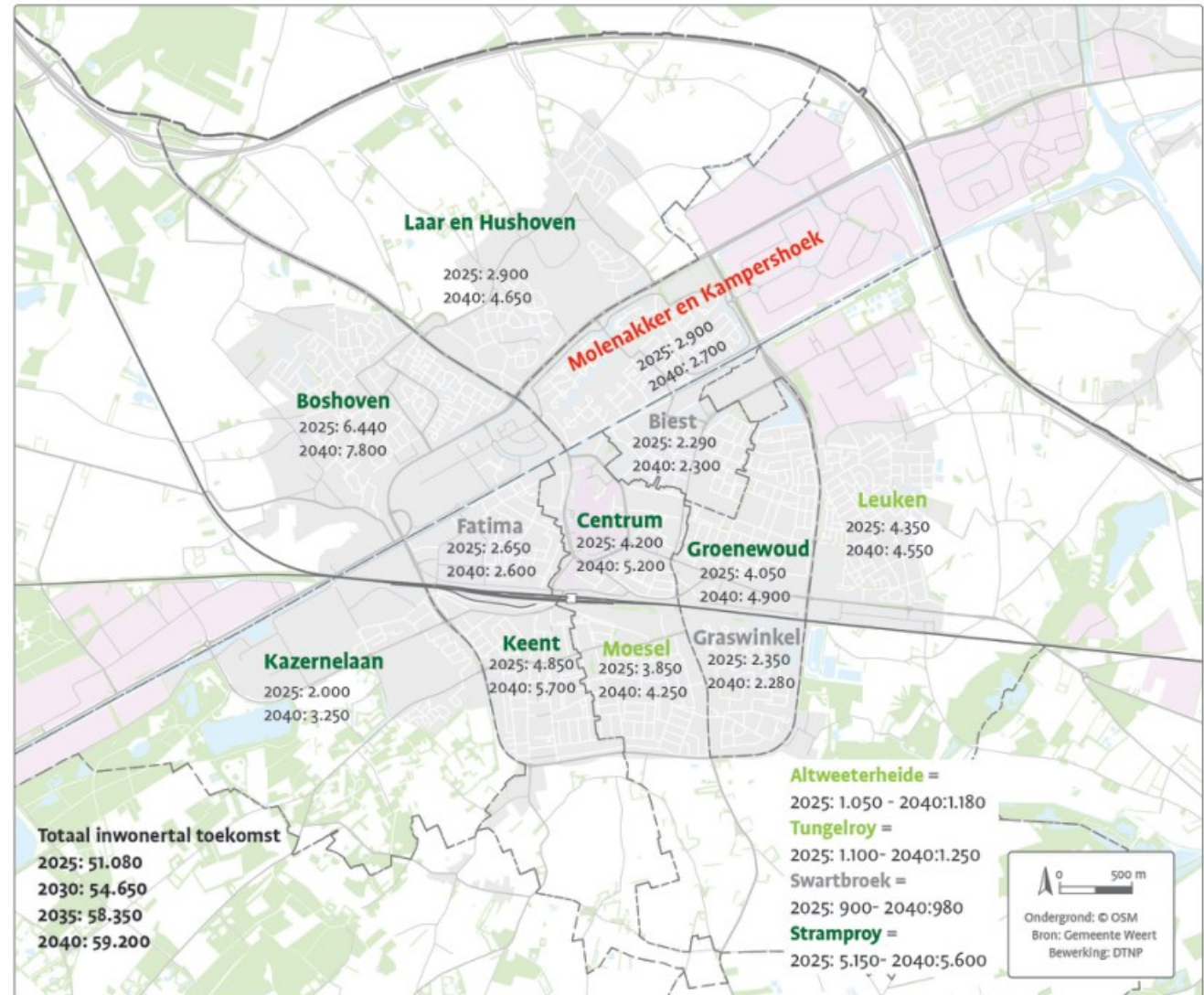
Woningbouw oostelijke stadsentree

^a ABF-Primos 2024.

De bevolkingsprognose

De woningbouwplannen geven samen met de autonome bevolkingsontwikkeling per wijk een bevolkingsprognose (zie kaart rechts):

- Boshoven, Laar en Hushoven, Centrum, Groenewoud, Keent en Kazernelaan groeien het sterkst in de gemeente, met een prognose van tussen de 800 en 1.750 extra inwoners in 2040.
- Moesel en Leuken groeien ook, maar in iets mindere mate, met in Leuken circa 200 en in Moesel circa 400 extra inwoners in 2040.
- Fatima, Biest en Graswinkel blijven relatief gelijk; de autonome ontwikkeling wordt hier met woningbouw opgevangen, maar zorgt niet voor extra groei.
- Molenakker en Kampershoek is de enige wijk die in de toekomst gaat krimpen. Er zijn geen woningbouwplannen in deze wijk, dus de autonome ontwikkeling zorgt voor krimp in de jaren tot 2040.
- Van de dorpen in de gemeente gaat Stramproy het meeste groeien, met circa 450 extra inwoners in 2040. Altweeterheide en Tungelroy groeien beperkt, met iets meer dan 100 woningen, en Swartbroek blijft redelijk constant.



3.2 Economisch functioneren dagelijkse winkelsector

Het potentiële dagelijkse winkelaanbod is een belangrijke basis voor de gehele boodschappenstructuur van gemeente Weert. Een indicatieve marktruimteberekening geeft een bandbreedte van het haalbare boodschappenprogramma.

De waarde van distributieve analyses

Voor inzicht in de detailhandelssector wordt vaak distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Vaak was dit ook dé bepalende factor in onderbouwingen en keuzes voor beleid, en werd het in de toekomst haalbare winkelaanbod nauwkeurig berekend. De voorspellen van de waarde van een berekening op basis van cijfers uit het recente verleden, kent echter, in de snel en sterk wijzigende winkelmarkt, zijn beperkingen. Dit geldt vooral in de niet-dagelijkse sector.

Voor de dagelijkse winkelsector (supermarkten, persoonlijke verzorging en versspeciaalzaken) is een distributieve analyse het meest waardevol. In deze sector wordt een groot deel van de bestedingen gedaan in voedingsmiddelen, met name bij supermarkten, die ook een groot deel van het aanbod uitmaken (in m² vwo). De sector is minder divers dan de niet-dagelijkse sector. Ook functioneert de dagelijkse sector meer

lokaal (verzorgingsgebied) en is de invloed van online bestedingen relatief beperkt, waardoor de relatie tussen de bevolkingsontwikkeling en de aanbodontwikkeling in een gebied relatief goed te duiden is (ten opzichte van de niet-dagelijkse sector).

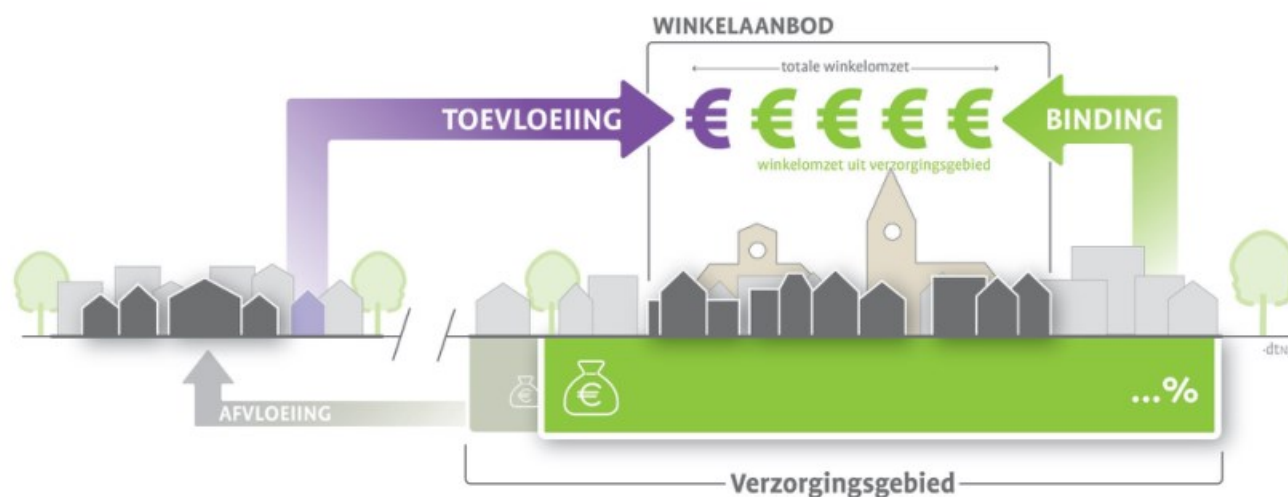
Twee berekeningen voor gemeente Weert

Voor de gemeente Weert worden een tweetal berekeningen gemaakt: één voor de kern Weert (incl. omliggende dorpen) en één voor Stramproy. Een berekening van het functioneren van het boodschappenprogramma in de twee kernen wordt door verschillende factoren beïnvloed. Zo is er in Stramproy meer toevloeiing

vanuit België, en gaat de kern Weert substantieel groeien in de toekomst. Om een zo goed en accuraat mogelijk beeld te krijgen van het huidige en het toekomstige (2035 en 2040) functioneren van beide locaties worden de berekeningen los gemaakt.

Variabelen

Door een indicatieve berekening voor het functioneren van de dagelijkse sector (in omzet per m² vwo ofwel vloerproductiviteit) in Weert en Stramproy te vergelijken met het landelijk gemiddeld functioneren, ontstaat inzicht in de mate van overbewinkeling of uitbreidingspotenties. Ook kan op deze manier inzichtelijk worden



gemaakt wat de invloed van de bevolkingsgroei en de groei van online op het toekomstig functioneren is.

De vraagzijde van de som wordt bepaald door de bestedingen per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het bestedingspotentieel uit dit gebied terecht komt in winkels in de eigen kern (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien. Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² wvo) en bestedingen per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Fysieke winkelbestedingen per hoofd en inkomensniveau

Om grote verschillen over tijd (o.a. coronacrisis) af te vangen gebruiken we voor de omzet per hoofd een 5-jaarsgemiddelde. De omzet per hoofd in fysieke winkels in de dagelijkse winkelsector is €2.839,- per jaar^a.

Het verschil in inkomensniveau met het landelijke gemiddelde is in Weert -3,2% en in Stramproy -7,1%. Dit wordt verwerkt in de omzet per hoofd in fysieke winkels met een elasticiteit van 0,4 (norm voor de dagelijkse sector). Dit resulteert in € 2.802,- per jaar voor Weert en € 2.758,- per jaar voor Stramproy.

^a Retail Insiders (2023), 'Omzetkengetallen 2022 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Effect groei aandeel online aankopen

De omzet per hoofd wordt in het toekomstscenario (2035 en 2040) gecorrigeerd voor het verwachte drukende effect van een groei in online bestedingen op uitgaven in fysieke winkels. Het koopstromenonderzoek 2019 bracht de toenmalige online afvloeiing in beeld (online aandeel van de bestedingen). Het online aandeel was in 2019 in de dagelijkse sector in Weert 3% en in Stramproy 1%. Het landelijk online aandeel schommelt rond de 5 à 6%, maar partijen blijven er flink in investeren (o.a. Picnic, Ah en Jumbo). Voor het huidige online aandeel doet DTNP de aanname dat, gezien de ontwikkelingen in het online aanbod en de beschikbaarheid daarvan in de gemeente Weert, het online aandeel tussen 2019 en 2025 iets gestegen is, naar circa 5% voor de kern Weert en circa 3% voor Stramproy.

Het is te verwachten dat het online aandeel in 2035 en 2040 verder zal zijn toegenomen, alleen al door de autonome digitalisering van de maatschappij en het demografische verloop. De precieze mate waarin de groei van online aankopen zorgt voor een krimp van de behoefte aan fysieke winkels is afhankelijk van een veelvoud aan factoren. In dit theoretische model wordt uitgegaan van een een-op-een-effect, daarom worden voorzichtige aannames gedaan.

DTNP doet de aanname dat het online aandeel in de dagelijkse sector in Weert en Stramproy met 4%-punt tot 2035 en nog eens 1%-punt tot 2040 zal toenemen (Weert: 5% in 2025 naar 9% in 2035 en 10% in 2040, Stramproy: 3% in 2025 naar 7% in 2035 en 8% in 2040). Het is niet mogelijk om de ontwikkeling van online boodschappen precies te voorspellen, maar op deze manier wordt in het model wel rekening gehouden met enig effect. Door het effect van online te becijferen worden potenties niet overschat, wat bijdraagt aan keuzes voor een duurzame voorzieningenstructuur. In dit model neemt de fysieke winkelomzet per hoofd in Weert af naar € 2.684,- in 2035 en € 2.655,- in 2040 en in Stramproy naar € 2.644,- in 2035 en € 2.616,- in 2040.

Binding

In 2019 is er in het Koopstromenonderzoek (KSO)^b voor de Kern Weert een koopkrachtbinding gemeten van 92% in de dagelijkse sector, waarvan 3% online werd gedaan. Voor Stramproy is 84% binding gemeten, waarvan 1% online. Voor de fysieke dagelijkse bestedingen, waar de som voor wordt gemaakt, komt dit neer op een koopkrachtbinding van 96% in Weert en 85% in Stramproy.

^b I&O research (2020), Koopstromenonderzoek Limburg 2019.

Tussen 2019 en 2025 hebben er een aantal veranderingen plaatsgevonden in het boodschappenaanbod in de gemeente. Met name in de kern Weert zijn er veranderingen zichtbaar en is het winkelvloeroppervlak aan supermarkten toegenomen. Ook hebben er in de directe omgeving (Nederweert en Budel) en over grens in België supermarktontwikkelingen plaatsgevonden.

Voor de koopkrachtbinding in 2025 zijn door DTNP aannames gedaan. Voor de kern Weert is, gezien het huidige aanbod, de koopkrachtbinding op 96% gehouden. Een hogere binding is niet realistisch. Er wordt altijd wel een keer een boodschap buiten de eigen kern gedaan. Ook voor de toekomst wordt deze binding op 96% gehouden; de bevolkingsgroei komt dusdanig verspreid over de kern terecht dat die geen aanleiding geeft om de binding aan het bestaande dagelijkse aanbod te veranderen.

Voor Stramproy is de koopkrachtbinding, gezien de ontwikkelingen in de directe omgeving (kern Weert (o.a. Aldi op Leuken), België en buurgemeenten), maar ook vanwege het feit dat er maar één supermarkt van modern formaat (Jumbo) en een kleine Aldi aanwezig is, voor 2025 naar beneden bijgesteld (van 86% naar 80%). Voor de toekomst is het aannemelijk dat vanwe-

ge de beperkte omvang van Aldi, en het feit dat in de kern Weert een moderne maat Aldi en overig discountaanbod gevestigd is, de aantrekkingskracht van deze winkel verder afneemt. Met het huidige aanbod maakt DTNP de aanname dat de koopkrachtbinding in de toekomst zal afnemen tot 75%.

Arbeidsmigranten

Niet alle arbeidsmigranten in de gemeente Weert zijn geregistreerd en dus opgenomen in het bevolkingscijfer, maar ze doen wel bestedingen bij de dagelijkse winkels. In 2022 waren er circa 2.200 arbeidsmigranten in de gemeente, waarvan 1.700 geregistreerd (en dus meegenomen in inwonertal) en 500 niet-geregistreerd (minder dan vier maanden of illegaal in Nederland)^a. Voor deze niet-geregistreerden is een bestedingspotentieel te berekenen op basis van het gemiddelde inkomen van circa €25.000,- per jaar. Dit inkomen ligt 18,8% onder het Nederlands gemiddelde inkomen. Als we dit verwerken tot een omzet per hoofd in fysieke dagelijkse winkels met een elasticiteit van 0,4 (norm voor de dagelijkse sector) resulteert dit in een fysieke winkelbesteding per hoofd van € 2.625,- per jaar. Voor de binding wordt uitgegaan van 90%. Er is in Weert voldoende aanbod, ook in het doelgroepensegment.

^a Decisio (2024), Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten provincie Limburg.

Er worden twee grote locaties voor arbeidsmigranten ontwikkeld in de gemeente. De inschatting is dat er circa 1.500 arbeidsmigranten bij komen waarvan circa 25% niet geregistreerd zal zijn (zelfde verhouding als nu het geval is). Met een binding van 90% levert dit in de toekomst meer bestedingspotentieel op. In de huidige en toekomstige berekening wordt ervan uitgegaan dat, gezien de verdeling van het aanbod over de gemeente, 75% van de bestedingen van arbeidsmigranten in Weert terecht komt en 25% in Stramproy.

Toeristische bestedingen

Ook toeristische bestedingen komen terecht in de dagelijkse winkels van de gemeente Weert. Het Koopstromenonderzoek becijfert dat dit 1% van de omzet is op basis van algemene bronnen. Om de ontwikkeling in beeld te kunnen brengen maakt DTNP een eigen berekening. Jaarlijks vinden er in Weert circa 700.000 toeristische overnachtingen plaats (met name vakantiepark Weerterbergen). Toeristen hebben een ander bestedingsgedrag dan 'normale' consumenten. Sommigen kopen nauwelijks iets in de supermarkten en nemen veel vanuit huis mee, anderen zullen relatief veel aankopen doen. Bij gebrek aan gedetailleerde informatie hierover is het voor een berekening van marktruimte gebruikelijk om het aantal toeristische over-

nachtingen terug te rekenen naar een jaargemiddeld aantal verblijfstoeristen en die te behandelen als normale consumenten. Voor gemeente Weert komt dit neer op 1.900 extra inwoners (700.000/365) met een landelijk gemiddelde omzet per hoofd in fysieke winkels.

Niet al deze bestedingen komen terecht in de dagelijkse winkels in Weert. In de berekening wordt ervan uitgegaan dat circa 85% van de verblijfstoeristen in de kern Weert zijn/haar boodschappen doet (het merendeel van de overnachtingen vindt plaats op vakantiepark Weerterbergen, en deze toeristen zullen vanwege de nabijheid hoofdzakelijk georiënteerd zijn op Weert) en er geen bestedingen in Stramproy terechtkomen. Voor de regio Midden-Limburg ligt er de ambitie om de toeristische bestedingen per jaar met 2% te laten groeien. Dit betekent een groei van 32% in 2040 (t.o.v. 2025).

Toevloeiing

Het aandeel bestedingen bij lokale dagelijkse winkels door mensen van buiten de gemeente, ofwel toevloeiing, was in 2019 volgens het KSO circa 18% in de Kern Weert en 52% in Stramproy. Voor 2025 doet DTNP de aanname dat door de ontwikkelingen in de buurgemeente (Nederweert en Budel) de toevloeiing iets is te-

ruggelopen. Ook de bestedingen van de Belgische consument zullen naar verwachting (o.a. door corona en regelgeving tabak en btw) afgenomen zijn. De Belgische consument zal vooral nog naar Stramproy gaan en minder naar de kern Weert. Voor de kern Weert wordt de toevloeiing voor 2025 daarom aangepast naar 14% en voor Stramproy naar 42% (toevloeiing voornamelijk vanuit de Belgische consument).

Wanneer in de toekomst de toevloeiing gelijk wordt gehouden (dus respectievelijk 14% en 42%) is daarvoor een evenredige groei van inwoners in de omgeving nodig. De omliggende gemeenten groeien echter veel minder snel dan Weert (Weert circa 16% groei, omliggende gemeenten tussen krimp van ca. 3% en groei van ca. 8%). Dit betekent dat een evenredige groei in omzet uit toevloeiing niet logisch is. De relatieve toevloeiing zal eerder afnemen. De absolute toevloeiing blijft dan maximaal gelijk (mensen in de omgeving kopen ook meer online). In de kern Weert wordt dit als uitgangspunt genomen. Voor Stramproy gaan we voor de som, gezien het beperktere aanbod, wel uit van een beperkte afname van de toevloeiing met -5% (dit percentage is gelijk aan de afname van de winkelomzet per hoofd in Stramproy).



Belgische klant vooral in Stramproy



Ontwikkeling van doelgroepensupermarkten wisselend

Resultaten indicatieve marktruimteberekening kern Weert 2025

Uit de berekening blijkt dat er momenteel in de kern Weert een overaanbod is, ofwel het dagelijks winkel-aanbod functioneert nu onder de landelijke gemid-delde omzet per m² wvo (-7%). Op basis hiervan en de eerdere analyses in hoofdstuk 2 verwacht DTNP dat sommige winkels in Weert erg slecht functioneren. De analyses duiden immers op grote verschillen tussen winkellocaties. Wanneer bepaalde locaties erg goed functioneren (bijv. Leuken, Ringbaan-West) en het geheel matig functioneert moeten er dus ook locaties erg slecht functioneren.

Weert toekomst

Met de ontwikkelingen in de kern groeit het aantal inwoners. Dit weegt in het model op tegen de drukken-de effecten van meer online bestedingen. In het lagere inwonersscenario (2035 Primos) blijft de da-gelijkse sector ondergemiddeld functioneren (-8%). De inwonerontwikkeling is dan niet voldoende voor een balans, laat staan voor een positieve situatie. Pas in het ambitie-scenario ontstaat in 2035 een ba-lanssituatie en dus een situatie waarin het huidige winkelaanbod (m² wvo) gezond kan functioneren, en in 2040 een geringe uitbreidingsruimte (+400 m²

wvo). Dit laat zien dat er vanuit de dagelijkse winkelsector gezien ook echt behoefte is aan woningbouw. Zonder het behalen van de ambitieuze woningbouwplannen is de toe-komstbestendigheid van het huidige winkelaanbod een

vraagteken. De komende periode is er in ieder geval sprake van een sector onder enige spanning. Om een gezonde situatie te bereiken moeten alle geplande wo-ningen moeten gebouwd worden.

Indicatieve marktruimteberekening dagelijkse sector kern Weert (plus omliggende dorpen)*

	2025	2035 (primos)	2035 (ambitie)	2040 (ambitie)
Aantal inwoners in verzorgingsgebied	45.900	47.000	52.700	53.600
Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€2.802	€ 2.684	€ 2.684	€ 2.655
Koopkrachtbinding	96%	96%	96%	96%
Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 123,6 mln	€ 121,1 mln	€ 135,8 mln	€ 136,5 mln
Vreemde koopkracht/koopkrachttoevoeiing	€ 20,1 mln (14%)	€ 20,1 mln	€ 20,1 mln	€ 20,1 mln
Omzet uit toeristische bestedingen	€ 4,6 mln	€ 5,6 mln	€ 5,6 mln	€ 6,1 mln
Omzet arbeidsmigranten (niet in BRP)	€ 0,9 mln	€ 1,4 mln	€ 1,4 mln	€ 1,6 mln
Totale winkelomzet (excl. btw)	€ 149,1 mln	€ 148,2 mln	€ 162,8 mln	€ 164,4 mln
Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.289
Potentieel winkelaanbod	ca. 18.000 m² wvo	ca. 17.900 m² wvo	ca. 19.600 m² wvo	ca. 19.800 m² wvo
Huidig winkelaanbod	ca. 19.400 m² wvo	ca. 19.400 m² wvo	ca. 19.400 m² wvo	ca. 19.400 m² wvo
Functioneren t.o.v. landelijke norm	-7%	-8%	1%	2%
Indicatie uitbreidingsruimte	ca. -1.400 m² wvo	ca. -1.600 m² wvo	ca. 200 m² wvo	ca. 400 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2024), 'Omzetkengetallen 2023 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Resultaten indicatieve marktruimteberekening
Stramproy

Uit de berekening voor Stramproy blijkt dat er momenteel een overaanbod is. Het dagelijks winkelaanbod functioneert nu circa -11% onder de landelijke gemiddelde omzet per m² wvo. Daarbij moet worden vermeld dat grenssituaties altijd lastig meetbaar zijn in Koopstromenonderzoek.

Stramproy toekomst

In Stramproy wordt een beperkte bevolkingsgroei verwacht. Daarnaast is het door de beperkte omvang van de Aldi in Stramproy (ca. 690 m² wvo), in combinatie met de concurrentie in de omgeving (zoals Aldi op Leuken), aannemelijk dat de aantrekkingskracht van deze winkel afneemt in de toekomst. Dit werkt door in de aanname dat de koopkrachtbinding en toevloeiing met circa 5%-punt zal afnemen. Tevens vindt een toename van online aankopen plaats. Deze drie ontwikkelingen samen zorgen ervoor dat de dagelijkse sector alleen maar meer onder druk komt te staan met een onderfunctioneren van -17% in het lagere inwoner-scenario tot -13% in de ambitie-scenario's als gevolg. Het aanbod in Stramproy is en blijft dus ruim.

Ook bij een tweede volwaardige supermarkt in Stramproy (bijv. een vergroting van de bestaande Aldi), is het aannemelijk dat de dagelijkse sector ondergemiddeld zal functioneren. De koopstromen zouden iets

veranderen maar er is simpelweg onvoldoende draagvlak in Stramproy en directe omgeving om 3.000+ m² wvo dagelijks winkelaanbod gezond (en dus toekomstbestendig) te laten functioneren.

Indicatieve marktruimteberekening dagelijkse sector in Stramproy*

	2025	2035 (Primos)	2035 (ambitie)	2040 (ambitie)
Aantal inwoners in verzorgingsgebied	5.145	5.200	5.650	5.600
Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.758	€ 2.644	€ 2.644	€ 2.616
Koopkrachtbinding	80%	75%	75%	75%
Verwachte winkelomzet uit verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 11,4 mln	€ 10,3 mln	€ 11,2 mln	€ 11 mln
Vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing	€ 8,2 mln (42%)	€ 7,8 mln	€ 7,8 mln	€ 7,8 mln
Omzet uit toeristische bestedingen	-	-	-	-
Omzet arbeidsmigranten (niet in BRP)	€ 0,3 mln	€ 0,5 mln	€ 0,5 mln	€ 0,5 mln
Totale winkelomzet (excl. btw)	€ 19,9 mln	€ 18,6 mln	€ 19,5 mln	€ 19,4 mln
Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.289	€ 8.289
Potentieel winkelaanbod	ca. 2.400 m² wvo	ca. 2.200 m² wvo	ca. 2.300 m² wvo	ca. 2.300 m² wvo
Huidig winkelaanbod	ca. 2.700 m² wvo	ca. 2.700 m² wvo	ca. 2.700 m² wvo	ca. 2.700 m² wvo
Functioneren t.o.v. landelijke norm	-11%	-17%	-13%	-13%
Indicatie uitbreidingsruimte	ca. -300 m² wvo	ca. -500 m² wvo	ca. -400 m² wvo	ca. - 400 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2024), 'Omzetkengetallen 2023 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Boodschappenstructuur Weert



4.1 Uitgangspunten voor de bouwsteen boodschappenstructuur

Aanleiding voor de bouwsteen was de vraag of de nieuwe ontwikkelingen (woningbouw, trends winkelsector, etc.) reden geven om anders naar de boodschappenstructuur te kijken. De voorgaande analyses vragen om enige bijsturing op structuurniveau en vooral om een actieve uitvoering van de kaders en bouwsteen om in de toekomst een vitale boodschappenstructuur te realiseren.

Belangrijke constatering analyse

Uit de analyse komen een aantal belangrijke constatering naar voren, die medebepalend zijn voor de kaders voor de boodschappenstructuur.

- ! De dagelijkse winkelsector functioneert nu ondergemiddeld, zowel in Weert als in Stramproy. Op korte termijn is er eerder een risico op verdringing (wegvallen van aanbieders) dan dat er ruimte is voor uitbreiding of toevoeging van dagelijks winkel-aanbod. De dynamiek in de supermarktsector (overnames, acquisitie van winkels) maakt dat de gemeente maar beperkte grip heeft op de ontwikkelingen op de korte termijn.
- ! Het centrum van Weert staat onder druk. Zowel het dagelijkse als het niet-dagelijkse aanbod

krimpt. De positie als meest complete boodschappenlocatie zorgt in potentie voor een stabiele basis van lokaal bezoek. Het frequent-benodigde winkel-aanbod in het centrum is enigszins verspreid en niet compleet (Action in Maaspoort). In de huidige situatie is er ook geen sprake van een bovenlokale trekkracht van supermarkten in het centrum. De buurtcentra hebben supermarkten van vergelijkbare omvang, met beter bezoekgemak met de auto.

- ! De woningbouwambities zijn nodig om de bestaande massa aan winkelaanbod (m² wvo) gezond te laten functioneren. In het ambitie scenario voor de kern Weert ontstaat er pas in 2040 enige uitbreidingsruimte in de dagelijkse winkelsector. Conclusie is dat eventuele wijzigingen van de boodschappenstructuur in de kern Weert goed moeten worden overdacht, en dat optimalisatie binnen de bestaande massa aan dagelijkse winkels het meest logisch is. In Stramproy is en blijft het huidige aanbod aan de ruime kant.
- ☑ De spreiding van het aanbod is grotendeels voldoende. In de kern Weert zijn voor bijna alle inwoners grote supermarkten op loop- en fietsafstand te bereiken. Aandachtspunten in de spreiding is

het noorden. Voor de dorpen zonder aanbod is de constatering van het vorige beleid (te weinig draagvlak voor een eigen commerciële voorziening) nog steeds actueel.

Actuele ambities voor de gemeente Weert

Deze ambities worden meegenomen in de afwegingen:

- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties en efficiënt omgaan met ruimte;
- Vitaal centrum en divers voorzieningenaanbod;
- Actieve mobiliteit stimuleren (= voldoende spreiding behouden);
- Zorgfuncties en zorgwoningen ontwikkelen nabij dagelijkse winkelvoorzieningen om doorstroming te stimuleren;
- Ontmoetingsplekken in de wijken, rol in sociale verbinding inwoners.

Strategische keuzes

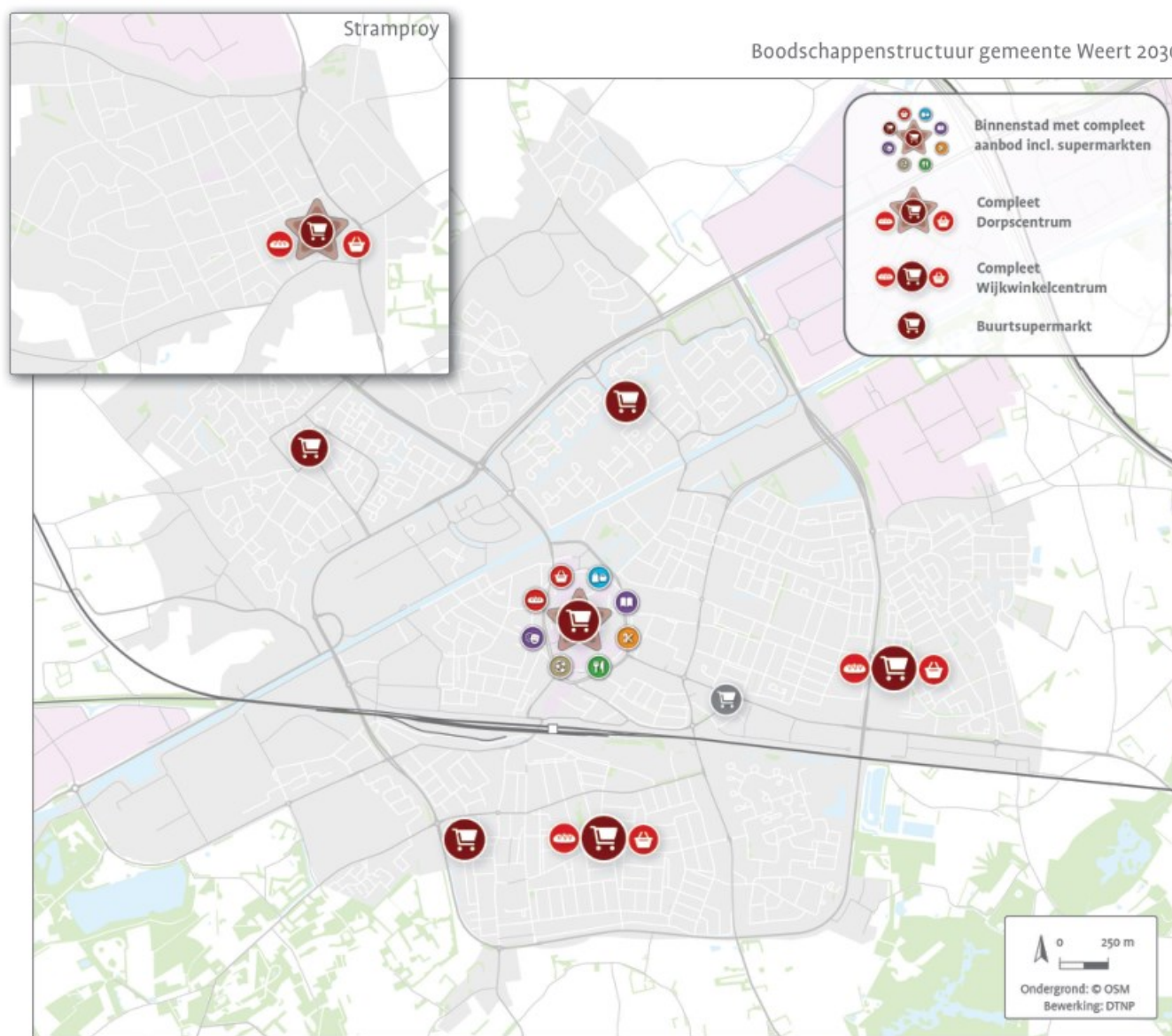
In deze bouwsteen worden keuzes gemaakt voor onderdelen van de structuur. Aan de basis voor het beleid ligt de keuze om in te zetten op actieve concentratie (§4.2 en §4.3). De structuurkeuzes per deelgebied worden toegelicht in paragraaf §4.4 t/m 4.7. Daarin worden ook kansen voor de langere termijn benoemd (2035-2040). Dit alles wordt in §4.8 samengevat.

4.2 Boodschappenstructuur 2030

Voor de komende jaren zet de gemeente in op de volgende vitale boodschappenstructuur.

- **Het hoofdcentrum van Weert;** hier wordt de grootste diversiteit aan frequente benodigdheden nagestreefd. De clustering van het boodschappenaanbod wordt zoveel mogelijk versterkt, in samenhang met ander frequent bezocht programma.
- **Stramproy:** het dorpshart voor Stramproy met een ruim boodschappenprogramma door de functie voor de Belgische grensbezoeker.
- **Moesel en Leuken** zijn de twee **wijkcentra**; Leuken voor oost, Moesel/Oranjeplein voor zuid. Na het centrum is hier het ruimste boodschappenprogramma in de kern Weert.
- **Buurtsupermarkten** zijn er in Boshoven, Molenakker en de Ringbaan-West. Dit zijn voornamelijk solitaire supermarkten, met een lokale verzorgingsfunctie.
- De supermarkt aan de Roermondseweg heeft geen positie in de gewenste structuur. Uitbreiding of kwalitatieve verbeteringen van de locatie (bezoekgemak, etc.) zijn beleidsmatig niet gewenst.

Uitbreiding van het aanbod is tot 2030 alleen een optie in het centrum van Weert. Voor toelichting op deze keuzes zie de volgende paragrafen.



4.3 Actieve concentratie en transformatie

Het aanbod in de gemeente is ruimer dan de vraag. Het in stand houden van alle locaties is op de korte termijn niet vanzelfsprekend. Voor een beter investeringsperspectief binnen de gewenste boodschappenstructuur zullen winkelmogelijkheden elders minder moeten worden.

Niet alle locaties nodig voor ambities

Keuzes voor de boodschappenstructuur zijn een afweging tussen spreiding en concentratie. Gemeente Weert zal gezien het overaanbod aan dagelijkse winkels en het functioneren van het centrum op de korte termijn naar een meer geconcentreerde boodschappenstructuur moeten toewerken. Gezien de marktruimte kan dat niet makkelijk door het versterken van locaties maar zal het vooral door het transformeren van gebieden buiten de gewenste structuur moeten gebeuren. Locaties als De Dries, Maaspoort en Roermondseweg hebben een beperkte bijdrage aan de spreiding van boodschappenvoorzieningen over de kern Weert én liggen dicht op het kwetsbare centrum van Weert.

Grip op dynamiek: concentratiebeleid

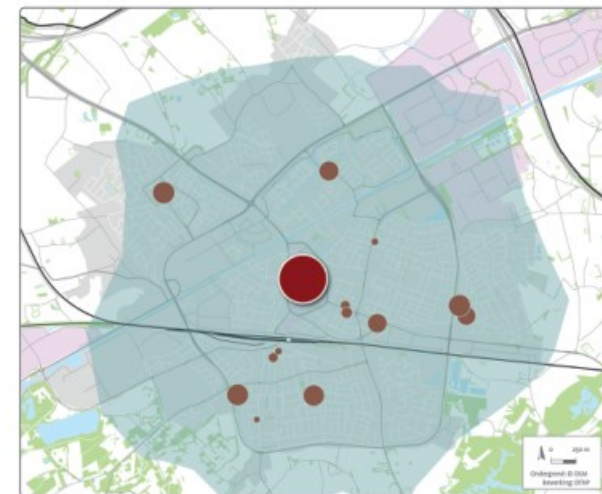
Gemeente Weert wil toewerken naar een duurzame boodschappenstructuur die én aansluit bij de ambities (nabijheid tot woongebieden, diversiteit voorzieningenniveau,

vitaliteit centrum, kansen voor zorgfuncties, etc.) én economisch ook realistisch is in een dynamische sector. Dat vraagt om één belangrijke basiskeuze; actief concentratiebeleid.

Transformatie Dries en Maaspoort: nu doorpakken

Concentratiebeleid betekent niet alleen het uitnodigen tot verplaatsing. Het betekent ook het actief nastreven van de transformatie van gebieden en het terugdringen van detailhandelsmogelijkheden buiten de gewenste structuur. Het gaat dan niet alleen om buurtstrips met één of twee winkels, maar juist om plekken waar supermarkten of andere structuurbepalende winkels gevestigd zijn/zich kunnen vestigen. Meest concreet gaat het daarbij om De Dries en Maaspoort.

Ook in 2014 werd al geconstateerd dat deze gebieden overbodig zijn voor de boodschappenstructuur maar daar zijn tot nu toe nog weinig concrete gevolgen aan verbonden. Voorgaande analyse geeft alle reden om nu ook echt door te pakken en de detailhandelsmogelijkheden daar terug te dringen. Aanvullende reden om met deze gebieden aan de slag te gaan is dat beide locaties ook echt kansen bieden voor kwalitatieve en kwantitatieve bijdragen aan de beoogde woningbouwontwikkeling in de directe omgeving (Spoorzone en Groenewoud).



10 minuten fietsen



5, 10 en 15 minuten lopen

4.4 Midden: Centrum, Maaspoort, Spoorzone en Leuken

De afwegingen voor de boodschappenstructuur worden behandeld per deelgebied. Hier de afwegingen voor midden.

Midden: hoogste dichtheid boodschappenwinkels

Inwoners van Weert tussen het kanaal en het spoor hebben veruit het grootste boodschappenaanbod naast de deur. Het centrum en wijkcentrum Leuken zijn de enige locaties in de kern Weert met twee supermarkten. Daarbovenop zijn er nog de Maaspoort, De Roermondseweg en buurtstrip Graafschap Hornelaan. Gezien de zwakke positie van het centrum is dit ook in de toekomst (met bevolkingsgroei) nog erg ruim. Locaties Maaspoort en Roermondseweg zijn niet noodzakelijk voor het voorzieningenniveau noch de mobiliteitsambities (zie 4.2).

De supermarkt aan de Roermondseweg wordt overgenomen door Jumbo. Het is daarmee niet realistisch dat deze zal verdwijnen. Uitbreiding of kwalitatieve verbeteringen van de locatie (bezoekgemak, etc.) zijn beleidsmatig niet gewenst.

Weert-Centrum: boodschappenfunctie cruciaal

Het centrum van Weert staat voor meerdere uitdagingen. Om relevant te blijven is het belangrijk dat inwoners van Weert er regelmatig komen. In de voorzieningenstruc-

tuur worden winkels het vaakst bezocht, en dan met name supermarkten, drogisten, verszaken en formules als Action, Hema, Wibra, Bruna, Zeeman maar ook de lokale dierenwinkel en de weekmarkt. Zonder een basis van frequent bezoek van lokale inwoners is het voor ander, meer recreatief, aanbod (modewinkels, horeca, cultuur, etc.) lastig om het jaar de hele week open te zijn.

Versterken boodschappenfunctie centrum

De vraag is dus niet óf de boodschappenfunctie belangrijk is, maar in welke mate het reëel is de bovenlokale boodschappenfunctie van Weert-Centrum te versterken.

DTNP schetst daarin de volgende denkrichtingen:

1. Het verplaatsen van publiekstrekker Action naar het centrum.
2. Het meer clusteren van de frequent-benodigde winkelfuncties in het centrum.
3. Het verbeteren van de bovenlokale positionering door het verbeteren van het bezoekgemak. Bijvoorbeeld een eerste uur gratis parkeren, het maken van een tapit roulant in de Muntpassage of de verbetering van fietsparkeren in de nabijheid.
4. Inzetten op een bovenlokale aantrekkingskracht van supermarkten in het centrum met meer en/of grotere supermarkten en beter autobezoekgemak.



Supermarkt Jumbo op zichzelf gelegen



Winkels voor frequente benodigheden in het centrum

5. Co-locatie van andere frequent-bezochte functies die bovenlokaal verzorgend zijn, zoals zorgfuncties of de bibliotheek. Hoe vaker mensen in de buurt zijn hoe meer vanzelfsprekend het centrum als boodschappenlocatie wordt gezien.

Grotere supermarkten niet realistisch

DTNP schat in dat punt 4, de vergroting van bestaande supermarkten, geen realistische strategie meer is. Vergroting is tegen de ontwikkeling van de afgelopen jaren in (grote supermarkten in de wijken, verkleining van de Albert Heijn) en is risicovol gezien de reeds verzadigde markt (geen marktruimte voor meer aanbod op korte termijn). Gezien de voorgaande analyses lijkt dit een gepasseerd station en moet de ambitie voor supermarkt-aanbod in het centrum worden bijgesteld. Het behouden van een situatie met twee volwaardige (> 1.000 m² wvo) supermarkten is de ambitie.

Meer clusteren frequente benodigdheden

Als het grote aanbod aan frequent-benodigde functies meer bij elkaar in de buurt zit, neemt de aantrekkingskracht als 'bovenlokale boodschappenlocatie' toe. Ter illustratie; bezoekers van het centrum van Weert met het bezoekmotief 'boodschappen' lopen gemiddeld slechts

500 meter (vanaf hun bronpunt).^a Een kwetsbaarheid van het centrum van Weert is dan ook dat het erg ruim is opgezet waardoor binnen een korte route niet al het winkel-aanbod kan worden bezocht. Een grotere clustering van frequente benodigdheden maakt de combinatie van functies in één bezoek beter mogelijk en daardoor aantrekkelijker. Dit komt immers het gemak van bezoek van het centrum als boodschappenlocatie ten goede. De directe invloed van de gemeente hier op is, naast het transformeren van randgebieden, beperkt. Door het uitdragen van dit wensbeeld en het meewerken aan initiatieven die daar aan bijdragen kan de gemeente wel degelijk sturen.

Traffic-supermarkt in spoorzone-noord na 2030

Het treinstation van Weert wordt in de toekomst drukker. Dit door de ontwikkeling van de spoorzone (woningbouw), de komst van Brainport-medewerkers naar Weert en de ambities voor meer (werk, educatie, etc.) functies in de stationsomgeving. Een traffic-supermarkt (zoals AH to Go of Spar City) wordt dan een optie. Dit type concept heeft namelijk grote hoeveelheden passanten nodig. Om kansrijk te zijn moet dit concept dan ook midden in de loop zitten (niet aan de overkant van de straat). De noordzijde van het station lijkt daarvoor op

termijn (na 2030) de meest geschikte locatie. Een traffic-supermarkt (100 à 200 m² wvo) heeft niet tot nauwelijks een functie als lokale buurtsuper, maar is meer een foodservice-concept. Voor de boodschappenstructuur is dit naar verwachting dan ook geen verstorende factor.

Leuken: consolidatie huidige situatie

Het winkelaanbod in Leuken is voor de positie als wijk-centrum eigenlijk te groot geworden en functioneert nu bovenlokaal. Dat is ook terug te zien in de verkeersdruk. Vanuit de boodschappenstructuur is de consolidatie van de huidige situatie (geen verdere uitbreiding) uitgangspunt.

^a DTNP & Radboud Universiteit (2014-2025), Middelgrote-centrum-onderzoek, editie Weert 2022.

4.5 Zuid: Oranjeplein en Ringbaan-West

De afwegingen voor de boodschappenstructuur worden behandeld per deelgebied. Hier de afwegingen voor Weert-zuid.

Oranjeplein vernieuwen als 'hart van zuid'

Het Oranjeplein/centrum van Moesel heeft door de centrale ligging en het reeds complete aanbod grote potentie als 'hart van zuid'. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied laat in de huidige situatie echter nog veel te wensen over. De gemeente en lokale partijen zijn in voorgaande jaren reeds bezig geweest met de verkenning van de mogelijkheden. Aandachtspunten voor de herontwikkeling van dit gebied vanuit de boodschappenstructuur zijn:

- Het behouden van de huidige omvang en diversiteit aan winkelaanbod. De supermarkt is met bijna 1.600 m² wvo reeds van ruim voldoende omvang en ook de aanwezigheid van de andere dagelijkse winkels voldoet (drogist, slijter, Primera). Beperkte uitbreiding ten behoeve van modernisatie van deze bestaande aanvullende winkels (bijvoorbeeld omvang drogist) is mogelijk.
- Doel is een zo groot mogelijk combinatiebezoek tussen functies. Daarvoor is het van belang dat de voordeuren van de verschillende functies dicht bij en in het zicht van elkaar komen te liggen. Dat

geldt speciaal voor de ingang van de supermarkt ten opzichte van de andere functies.

- Het toevoegen van verblijfskwaliteit is gewenst en kan de mogelijkheden voor horeca verbeteren.
- Meer en betere ruimtelijke relaties met lokaalverzorgend sociaal-maatschappelijk voorzieningen-aanbod is wenselijk, zoals zorgfuncties, apotheken, buurthuizen en MFC's is wenselijk. Daarmee, en met verblijfskwaliteit en (ondersteunende) horeca wordt een boodschappencentrum een buurt-hart.
- Parkeren aan twee zijden en tussendoorgangen worden zoveel mogelijk vermeden. Combinatiebezoek en ontmoeting worden gestimuleerd door een centrale en overzichtelijke opzet.
- Het toevoegen van (zorg)woningen in het gebied is welkom, aangezien voorzieningen hier op 'rollatorafstand' zijn.

Ringbaan-West: positie in gewenste structuur

De ligging van deze grote Lidl aan de Ringbaan past niet helemaal in het toekomstige mobiliteitsbeeld van de gemeente Weert. Wel worden er woningen ontwikkeld ten westen van de ringbaan (Kazerneterrein). Voor deze inwoners en de inwoners van Altweert zijn het centrum of het Oranjeplein al snel 10 à 15 minuten

verder lopen dan de Lidl. Ook voor een deel van de Spoorzone ligt de supermarkt gunstig. Vanuit de ambitie voor de spreiding van boodschappenvoorzieningen is het dus wel passend dat er in het zuid-westen een supermarkt ligt. Ook is het passend dat er in zuid twee supermarkten zijn. Verplaatsing van deze moderne supermarkt naar een minder auto-gerichte locatie, of bijvoorbeeld naar het Oranjeplein, lijkt niet realistisch. Daarom wordt, als wijziging op het beleid in 2014, de Ringbaan-West-locatie opgenomen als onderdeel van de gewenste boodschappenstructuur.



Kansen voor kwaliteitsimpuls naar hart van zuid

4.6 Noord: ten oosten en westen van de Eindhovenseweg

De afwegingen voor de boodschappenstructuur worden behandeld per deelgebied. Hier de afwegingen voor Weert-noord.

Grote barrières, versnipperde woongebieden

Het noorden van Weert (boven het kanaal) wordt gesplitst door grote wegen (Ringbaan Noord en Eindhovenseweg) die voor de inwoners daar, feitelijk dan wel gevoelsmatig, werken als barrières in hun ruimtelijke koopgedrag.

Idealiter (vanuit de ambities voor de nabijheid van boodschappenvoorzieningen) is er in Weert-noord zowel ten westen als ten oosten van de Eindhovenseweg een boodschappenvoorziening.

Boshoven: onderzoek opwaardering naar buurtcentrum

In de wijk Boshoven is net flink geïnvesteerd in de supermarkt. Door de ruimtelijke opzet (parkeerveld aan beide zijden van eenlaagse bebouwing) ligt deze redelijk geïsoleerd. Verderop aan het lint zitten andere voorzieningen (apothek, bakker, kapper, sushi, geldmaat, tandarts, restaria, café, etc.). Met de verdere groei van de wijk blijft er draagvlak voor lokaalverzorgende voorzieningen. Boshoven is namelijk één redelijk samen-

hangend woongebied met voldoende inwoners (6.500 nu, maximaal 7.800 in 2040).

Op termijn (richting 2035) is een opwaardering van buurt-supermarkt naar buurtcentrum het onderzoeken waard (als de woningbouwambities worden gehaald). Kansen voor woon-zorgcombinaties kunnen bijvoorbeeld worden onderzocht. In de tussentijd is het vooral zaak om de mogelijkheden voor verdere clustering open te houden (ruimtes aan het lint bewaken).

Voorziening oosten kan niet uit op één wijk

Zowel Molenakker en Kampershoeke als Laar en Hushoven zijn nu, én in 2040 bij het maximale inwonertal, als woonwijk op zichzelf onvoldoende groot voor een toekomstbestendige, volwaardige supermarkt van circa 1.200 m² wvo, zeker omdat vanuit beide wijken significante afvloeiing is te verwachten naar andere, meer complete boodschappenlocaties.

Samen hebben deze wijken in het maximale scenario een vergelijkbaar inwonertal als Boshoven (maximaal 7.350 inwoners in 2040). Een buurtcentrum ergens in het gebied ten oosten van de Eindhovenseweg is wenselijk.



Supermarkt aan Boshoverweg op zichzelf gelegen



Bakker, kapper, geldmaat, etc. richting St. Odakerk/Vrakkenplein

Situatieschets wijken

- Molenakker en Kampershoek is een kleine en nog relatief jonge wijk. Zonder woningbouw is hier de komende 10 jaar een krimp door huishoudensverdunding te verwachten. De inwoners in het westen van deze wijk wonen dicht op het centrum.
- Laar en Hushoven groeit van 2.900 nu naar maximaal ca. 4.650 inwoners in 2040. Hier is geen sprake van één samenhangende woonwijk. De bebouwing is van lagere dichtheid, met deels bebouwing langs linten. De loop- en fietsafstanden naar boodschappenaanbod zijn hier relatief groot.
- Zowel Molenakker en Kampershoek als Laar en Hushoven kennen een relatief hoog inkomensniveau en autobezit (1,4 per huishouden t.o.v. circa 1 per huishouden in de kern Weert). Inwoners zijn snel op de Ringbaan op weg naar meer complete boodschappenlocaties. Ook online boodschappen zijn voor deze doelgroep aantrekkelijk.

Schets aanbodmogelijkheden

- De huidige supermarkt in Molenakker is van moderne maat (ca. 1.250 m² wvo) en ligt op de route naar de oversteek van de Ringbaan (Wiekendreef). De in-

passing van de supermarkt in de omgeving is matig, vooral voor autobezit (hoogteverschil karretjes).

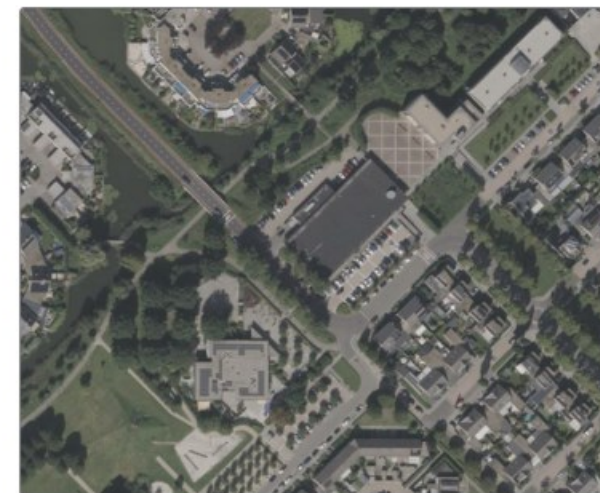
- Een eventuele buurtsuper van ca. 400 à 500 m² wvo in Laar en Hushoven zal waarschijnlijk te vaak worden overgeslagen in dit concurrentieveld. Ook wordt de omzetspotentie van de huidige supermarkt in Molenakker en Kampershoek daarmee minder groot.
- Het verplaatsen van de bestaande supermarkt naar Laar en Hushoven om de spreiding te verbeteren is een flinke investering die naar verwachting pas in 2035 in het maximale scenario een beperkte verbetering van het omzetspotentieel oplevert. Die casus op zichzelf lijkt geen aantrekkelijke investering.

Keuze: bestaande situatie Molenakker verbeteren

Op basis van de huidige situatie in de sector en de huidige planvorming is het verbeteren van de positie van de bestaande supermarkt in Molenakker de realistische koers. Hier wordt daarom gekozen om de mogelijkheden te gaan verkennen om de ruimtelijke situatie in het gebied te verbeteren, met het functioneren van de supermarkt als speerpunt. Op korte termijn heeft een zo goed mogelijke ontsluiting van de supermarkt over de Ringbaan prioriteit.



Aanzicht van supermarkt in Molenakker aan de Wiekendreef



Onderzoek naar ruimtelijke mogelijkheden verbetering gebied

4.7 Dorpscentrum van Stramproy

Het centrum van Stramproy is niet alleen een boodschappenlocatie maar ook het hart van het dorp. Hier de aandachtspunten vanuit de bouwsteen boodschappenstructuur.

Opgave: behoudt structuur, verbeter gebiedskwaliteit

Het centrum van Stramproy heeft voornamelijk een boodschappenfunctie. Het boodschappenaanbod is ook erg ruim. De ruimtelijke opzet van het centrumgebied heeft voor een klein dorpscentrum veel gezichten (N292, Kerkplein, Monseigneur Nolenstraat, parkeerplaats Jumbo, straat met DPS Mode, etc.). De niet-boodschappenfuncties zitten met name aan de N292.

Om als boodschappenlocatie aantrekkelijk en compleet te blijven, is de blijvende clustering van het aanbod belangrijk. Nabijheid tot de grootste trekker van het dorp, de Jumbo-supermarkt, is daarbij een bepalende factor. Voor de uitstraling als dorpshart is de aanwezigheid van publieksfuncties aan en het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het Kerkplein bepalend. In afstemming met ruimtegebruik (evenementen, etc.) kan worden verkend wat de mogelijkheden zijn om het plein te vergroenen.

Zwakke positie Aldi supermarkt

De Aldi supermarkt in het dorp is erg klein (690 m² wvo) en ligt niet aan een grote parkeerplaats. Deze supermarkt heeft hierdoor en door de versterking van andere locaties (o.a. Leuken) een matige concurrentiepositie in de omgeving. De huidige locatie heeft wel de voorkeur aan het Kerkplein en is als publiekstrekker dus goed ingepast. De Aldi levert in de huidige vorm en locatie dus een bijdrage aan het voorzieningenaanbod van Stramproy. Wel worden suboptimale winkels steeds vaker gesloten (zie ook §2.2).

De positie aan de Belgische grens is voor Aldi niet erg relevant; Belgische grensbezoekers zijn over het algemeen meer gericht op Nederlandse fullservice-supermarkten. Het dorp Stramproy zelf is te klein om op het lokale draagvlak twee volwaardige supermarkten te laten functioneren. Uitbreiding van de Aldi naar een meer moderne maatvoering voor die formule (zeg minimaal 300 m² wvo toevoeging) is op het aanwezige draagvlak kwantitatief dan ook niet te onderbouwen (zie ook §3.2). Ook zou een uitbreiding van winkelmeters vaak gemoeid gaan met een grotere ruimtevrage voor parkeren.

Het bouwen van een suboptimale supermarkt (o.a. te klein voor andere formules) voor een onzekere toekomst (beperkt draagvlak) is af te raden. Zeker in de context dat ook de situatie in de kern Weert al onder druk staat.

Duurzame keuzes voor Stramproy

In deze bouwsteen voor de boodschappenstructuur wordt voor Stramproy een behoudende koers gekozen. Op basis van de analyses in §3.2 lijkt het dagelijkse winkelaanbod in het centrum van Stramproy exclusief Aldi redelijk toekomstbestendig. De beperkte groei van het inwonertal helpt daarbij.

Die structuur van de Jumbo-parkeerplaats naar het Kerkplein goed gevuld houden is voor Stramproy de passende ambitie om de gewenste positie in de boodschappenstructuur te vervullen. Grote ingrepen in het ruimtelijk weefsel van het dorpshart om meer winkelmeters voor boodschappenwinkels te ontwikkelen zijn niet wenselijk. Ook ontwikkeling van dagelijkse winkelmeters buiten de huidige centrumstructuur is onwenselijk. Keuzes voor andere ruimtelijk-functionele ontwikkelingen in het dorp (wonen, horeca, bibliotheek, niet-dagelijkse winkels, etc.) vallen buiten de scope van de bouwsteen boodschappenstructuur.

4.8 Resumé kern Weert

Op korte termijn staat de markt onder druk. Dat betekent onder andere geen uitbreiding van boodschappenaanbod, behalve in het centrum. Op langere termijn ontstaan, wanneer de woningbouwambities worden gerealiseerd én winkellocaties worden getransformeerd, weer kansen om de structuur in de kern Weert te versterken.

Op de korte termijn ligt de focus op;

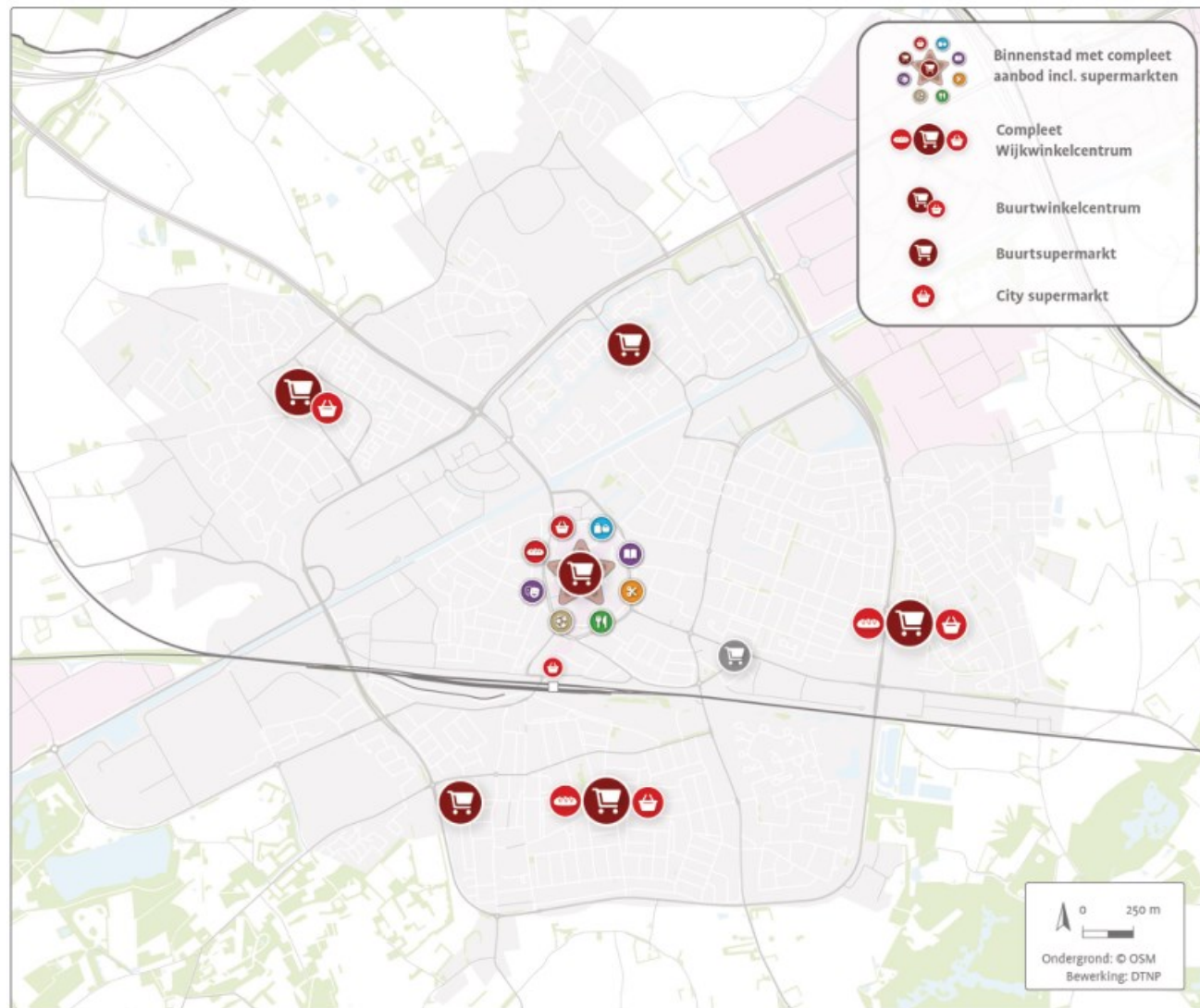
- het verminderen van detailhandelsmogelijkheden en de transformatie van De Dries en Maaspoort;
- de versterking van de boodschappenfunctie in het centrum van Weert;
- de herontwikkeling van Oranjeplein in Moesel;
- de oversteekbaarheid van de Ringbaan-noord naar de buurtsupermarkt Molenakker;
- onderzoek naar mogelijkheden voor ruimtelijke verbeteringen voor buurtsupermarkt Molenakker.

Op de langere termijn ziet DTNP (afhankelijk van ontwikkelingen) mogelijkheden om op een aantal plekken het aanbod te versterken in de kern Weert. Het gaat dan om:

- de opwaardering van Boshoven van buurtsupermarkt naar buurtcentrum;
- een traffic-supermarkt in de noordelijke spoorzone.

DTNP adviseert rond 2030 weer onderzoek te doen naar deze mogelijkheden.

Boodschappenstructuur Weert-kern in 2040





Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl