

# Startnotitie omgevingsprogramma

## Binnenstad



Foto: WAT media

## **1. Inleiding**

De binnenstad speelt een belangrijke rol voor onze inwoners, bezoekers en toeristen. Ontmoeten staat centraal en er is ruimte voor werken, wonen, cultuur en evenementen. Ook fungeert de binnenstad als uithangbord van de gemeente. Voor de regio vervult Weert een centrumfunctie met een breed palet aan voorzieningen, waaronder die in de binnenstad.

Een compacte binnenstad, waarin wonen en werken dicht bij elkaar plaats vinden, is Weert eigen. Op plekken in de binnenstad is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en worden eigentijdse nieuwe woon-werkmilieus ontwikkeld. Ontwikkelingen vinden plaats binnen het historische stedenbouwkundige raamwerk van straten en met versterking van de groene sfeerbeleving.

Al deze functies staan niet op zichzelf, maar zijn stevig met elkaar verbonden. Doordat er in de binnenstad veel opgaven bij elkaar komen is een integrale aanpak in de vorm van een programma wenselijk.

In het omgevingsprogramma Binnenstad worden de doelen uit de Omgevingsvisie vertaald naar concrete acties. Hierbij kan de gemeente ontwikkelingen op gang brengen, helpen realiseren en faciliteren. We hebben een rol in bijvoorbeeld het parkeerbeleid, ruimtelijke ordening, openbare ruimte, volkshuisvesting, beleid op het gebied van horeca en evenementen. Daarbij vragen we nadrukkelijk ook eigenaarschap van de BIZ-O (winkeliers, horecaondernemers, dienstverleners), vastgoedeigenaren, de culturele sector en actieve bewoners. Gezamenlijk werken aan de doelen van het programma is een voorwaarde voor succes.

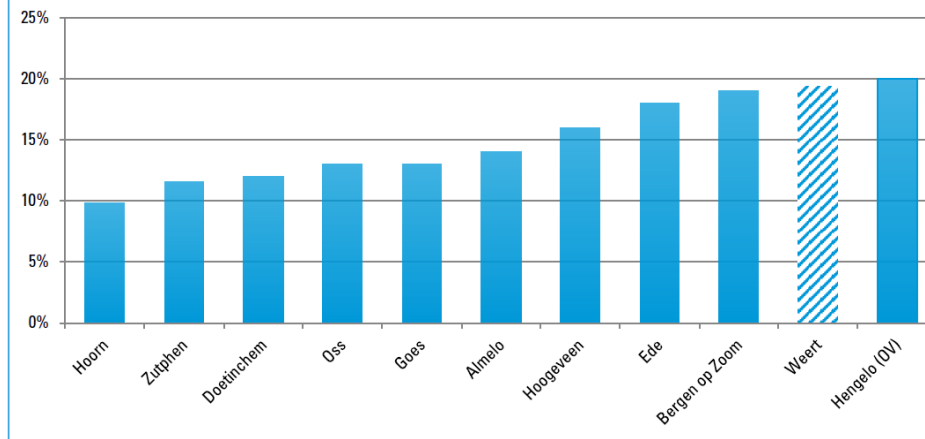
Het omgevingsprogramma Binnenstad heeft een looptijd tot 2030 en kent een flexibel karakter. Dat betekent dat de doelen uit de Omgevingsvisie en de strategie om deze te bereiken overeind blijven en dat maatregelen kunnen worden aangepast. Deze flexibele opzet is nodig om omdat de ontwikkelingen in binnensteden - en de problematiek die daarmee samenhangt - elkaar snel opvolgen en het programma moet blijven aansluiten op de realiteit. Ook willen we graag kunnen blijven inspelen op initiatieven vanuit de markt en samenleving.

## **2. Aanleiding en context**

Het winkelaanbod in de Weerter binnenstad staat onder druk. Het traditionele winkelen verandert door de verdere toename van het internet winkelen. Bezoekers komen niet meer sec voor het winkelen naar de binnenstad, maar ook voor de beleving. Ook de vergrijzing heeft invloed op het koopgedrag: oudere bezoekers besteden minder en anders dan bezoekers in de opbouwfase van hun leven (meubels, kleding, sport etc.). De verandering van het consumentengedrag en de technologische en demografische ontwikkelingen leiden tot een verandering van binnenstedelijke functies. Detailhandel wordt steeds meer aangevuld met horeca, cultuur en leisure. Door de diversiteit aan functies treedt spanning op tussen de wens voor een bruisend centrum en de toename van woonfuncties door transformatie van leegstaande panden. Geluid bij horeca(terrassen) en evenementen zijn zaken die horen bij een bruisend centrum, maar kunnen overlast veroorzaken voor (toekomstige) bewoners.

In de binnenstad blijft de leegstand van het aantal verkooppunten een belangrijk aandachtspunt. Ondanks het hoge voorzieningenniveau is de leegstand in de binnenstad van Weert hoog. Ongeveer één op de vijf winkels staat leeg. Ook het aantal passanten is afgenomen, van 75.500 in 2017 naar 54.800 bezoekers per week in 2023.

*Benchmark leegstand vergelijkbare middelgrote centra (2023)*



De negatieve leegstandsontwikkeling wordt voor een belangrijk deel verklaard door de groei van online winkelen. Deze ontwikkeling dwingt retailers tot herpositionering. Voor de komende jaren wordt landelijk uitgegaan van een krimp van nog eens 10 tot 20%. Ook in Weert zal de winkelmarkt de komende jaren waarschijnlijk nog verder krimpen.

Verder speelt ook klimaatverandering een rol, uit metingen blijkt dat de hittestress in de binnenstad hoog is.

Lopende activiteiten zijn onder andere de herinrichting van het Beekstraatkwartier, het verbieden van wonen in de plint in het kernwinkelgebied, het maximaliseren van het aantal woningen in de plint in de aanloopstraten, het opstellen van een stimuleringsfonds en (het onderzoek naar) de herinrichting van de Stationsstraat. Ook komt er een proef met een toeristisch treintje om vakantiebezoekers van de Weerterbergen te verleiden ook de binnenstad van Weert te verkennen.

### **3. Ambitie, maatschappelijke effecten en doelen (doelenboom)**

#### Ambitie

De binnenstad is een plek om te ondernemen, te winkelen, te wonen, te genieten en om te ontmoeten. Voor eigen inwoners, bezoekers en toeristen van verder weg. Vergroening is niet alleen van belang voor beleving en verblijf, maar ook voor klimaatadaptatie. In het kernwinkelgebied streven we naar een aaneengesloten front met winkels, horeca en commerciële voorzieningen in de plint. Daarom stimuleren we ondernemers en vastgoedeigenaren om zich hiernaartoe te verplaatsen, en te investeren in hun onderneming en/of vastgoed. Winkels in de aanloopstraten kunnen verder transformeren naar onder andere wonen (maximaal 50%). Om de binnenstad te promoten is een goede aanhaking met Weert Marketing en toerisme en recreatie van belang.

Ook biedt de binnenstad ruimte voor diverse vormen van 'werkruimte-ecosystemen' zoals creatieve broedplaatsen of bedrijfsverzamelgebouwen. Het

Cwartier is hiervan een sprekend voorbeeld. Uit het in 2022 door Stec uitgevoerde functie- en behoefteonderzoek blijkt dat Cwartier van grote meerwaarde is voor de binnenstad. Deze broedplaats is niet alleen van belang voor de werkgelegenheid, maar geeft bovendien een positieve impuls aan het ondernemersklimaat in de binnenstad van Weert.

Kortom, de binnenstad als place to buy, place to be en place to meet. Samenwerking met en tussen de betrokken binnenstadspartijen is van groot belang om deze ambitie te realiseren.

#### Maatschappelijke effecten (Kadernota 2023)

- Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;
- Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Weert vervult een centrumfunctie voor de omgeving.

#### Doelen

In het programma gaan we werken aan de 4 doelen uit de Omgevingsvisie voor de binnenstad: vitale binnenstad, versterken identiteit, klimaatadaptief centrum en behoud van een goed bereikbare binnenstad. In de Omgevingsvisie worden deze doelen als volgt toegelicht:

##### 1. Vitale binnenstad

- Inzetten op een compacter centrum en transformatie door verkleinen kernwinkelgebied.
- Ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen / eigentijdse woon-werkmilieus.
- Mix van functies waardoor ontmoeting en contact tussen inwoners wordt gestimuleerd.
- Parkeren zoveel mogelijk ondergronds en in parkeergarages faciliteren rekening houdend met ondernemersbelangen.
- Ruimte creëren voor sfeerversterking, vergroening en het toelaten van nieuwe binnenstedelijke functies.

##### 2. Versterken identiteit

- Kenmerkend: kleinschalig, gemoedelijk, historisch en intiem.
- Werken met sfeergebieden om verschillende karakteristieken en kwaliteiten te accentueren. Ook t.b.v. acquisitiecommunicatie en marketing, verbinden, organisatie, locatiekeuze, richting voor aanpalend beleid, concurrentiekracht, inrichting (groen, straatmeubilair en spelelementen).
- Sfeergebieden: kernwinkelgebied, aanloopstraten, stedelijk wonen Stationsomgeving, singels, stedelijk wonen en wonen Beekstraatkwartier, stedelijk wonen Stadsbrug, Kasteelpark, St. Raphaëlpad, Collegeplein, overige woongebieden binnenstad.

##### 3. Klimaatadaptief centrum

- Vergroening, verkoeling en versterken waterstructuur.
- Bijdrage reductie hittestress, positieve gezondheid, stimuleren ontmoeting.
- Vergroening parkeerterreinen gekoppeld aan functie naastgelegen bouwwerk.
- Vergroening singels.
- Dakenlandschap als onderdeel klimaatadaptieve strategie.

##### 4. Behoud van een goed bereikbare binnenstad

- Auto is te gast en fietsers en voetgangers krijgen ruim baan.
- Inzetten op meer bewaakte (overdekte) fietsenstallingen.
- (Onderzoek) herinrichting Stationsstraat.

- Langstraat en Stationsstraat blijven autovrij.
- Stimuleren duurzame mobiliteit (elektrisch vervoer, ov, oplaadpalen, deelmobiliteit, pilot emissieloze stadsdistributie).
- Bevoorrading in de binnenstad leidt af en toe tot gevaarlijke verkeerssituaties. Vanuit de ondernemers is het verzoek gedaan om de bevoorrading te herzien en hier een aantal scenario's voor uit te werken.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan het thema schoon, heel en veilig.

#### **4. Kaderstelling**

##### **4.1 Europese, provinciale en landelijke kaders**

Op nationaal niveau zijn er doelen vastgesteld in het nationale Klimaatakkoord. Nederland dient zich tijdig aan te passen aan de (versnelde) klimaatverandering zodat de schade beperkt wordt. Het doel is om in 2050 Nederland klimaatbestendig en water robuust ingericht te hebben. Juist in de binnenstad kunnen als gevolg van het versteende karakter relatief sterke klimaatproblemen optreden, zoals hittestress. Uit metingen is gebleken dat hiervan ook sprake is in de Weerter binnenstad.

##### **4.3 Omgevingsvisie en lokale kaders**

In de Strategische visie wordt onder meer aangegeven dat de binnenstad een ontmoetingsplek blijft waar het naast winkelen ook gaat om beleving in het algemeen. Hierbij zijn culturele voorzieningen en andere vormen van ontspanning, ontmoeting en groen van belang.

Weert heeft in de vorm van de Omgevingsvisie een integrale visie voor de fysieke leefomgeving op het gehele grondgebied. Deze visie geeft ook voor de binnenstad op hoofdlijnen de koers weer, gekoppeld aan de bovengenoemde doelen.

##### **4.4 Kaders van partners (bijv. RES, Waterpanel Noord, Waterschap etc.)**

Niet van toepassing.

#### **5. Plan van aanpak**

##### **5.1 Globale aanpak**

We maken géén visie maar gaan aan de slag met de Omgevingsvisie als uitgangspunt. Uit de ambities en 4 doelen van de Omgevingsvisie benoemen we activiteiten die hier logischerwijs uit voortvloeien. In de binnenstad is sprake van communicerende vaten tussen economie, wonen, evenementen en vergroening etcetera. Een functiewijziging van bijvoorbeeld detailhandel naar wonen heeft invloed op de vraag naar voorzieningen en de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om die activiteiten in hun samenhang te bezien. Door een integrale aanpak en de projecten en activiteiten op elkaar af te stemmen krijgt de binnenstad programma overstijgend en samenhangend aandacht. Daarbij is er ruimte voor experiment, innovatie en transformatie.

Om de activiteiten tot uitvoering te kunnen brengen worden in het programma (voor zover mogelijk) de investeringen van de komende jaren vastgelegd.

Daarnaast willen we goed prioriteren en faseren. Beter enkele activiteiten met impact uitvoeren dan te investeren in een wolk van activiteiten die de binnenstad te weinig verbeteren.

De 'software' is minstens zo effectief als de 'hardware'. Het realiseren van transformaties is een langjarig proces en vraagt om vertrouwen, intensief persoonlijk contact, flexibiliteit en 'geven en nemen'. De activiteiten en de uitvoering daarvan worden dan ook samen met de belanghebbenden (ondernemers/BIZ-O, horeca, toeristisch platform, vastgoedeigenaren, culturele instellingen, bewoners) bepaald. Hierbij wordt er ook naar eigenaarschap gekeken. Waar nodig wordt de samenwerking met het onderwijs opgezocht.

Idealiter vormt het programma één plan met dat van de BIZ-O (en dat geldt ook voor een mogelijke doorstart van de BIZ-V). Ook is de aansluiting met Weert Marketing van belang. Voor de uitvoering van de aanpak van de leegstand, de stimuleringsregeling en de begeleiding van ondernemers wordt een beroep gedaan op de expertise van externe specialisten, zoals Streetwise (budget tot en met 2024).

## **5.2 Raakvlakken en samenhang met andere programma's en beleid**

### Programma's:

- Volkshuisvesting
- Mobiliteit
- Groen blauwe agenda
- Energietransitie

### Beleid:

- Strategische visie 'Werken aan Weert 2030' (2021)
- Uitvoeringsbeleid evenementen (2023)
- Cultuurbeleid 2021-2024 (2021)
- Mobiliteitsvisie (2019)/Mobiliteitsplan Weert 2030 (2021)
- Onderzoek warenmarkt binnenstad Weert (2019)
- Welstandsnota 2017 (2016)
- Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2019)
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (2022)

Een nieuw economisch profiel zal in het eerste kwartaal van 2025 ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het economisch profiel bestaat uit een analyse van de economische ontwikkelingen en opgaven die op Weert afkomen, en stelt ons in staat om onderbouwde keuzes te maken voor de te volgen economische koers. De resultaten leiden mogelijk tot nieuwe doelen. De doelen worden verankerd in de Omgevingsvisie. Het economisch profiel leidt dus mogelijk tot een aanpassing/herijking van de Omgevingsvisie en daarmee ook van de omgevingsprogramma's.

## **5.3 Afbakening van het programma**

De afbakening van het programma is vastgelegd in de Omgevingsvisie.

## **5.4 Eindresultaat**

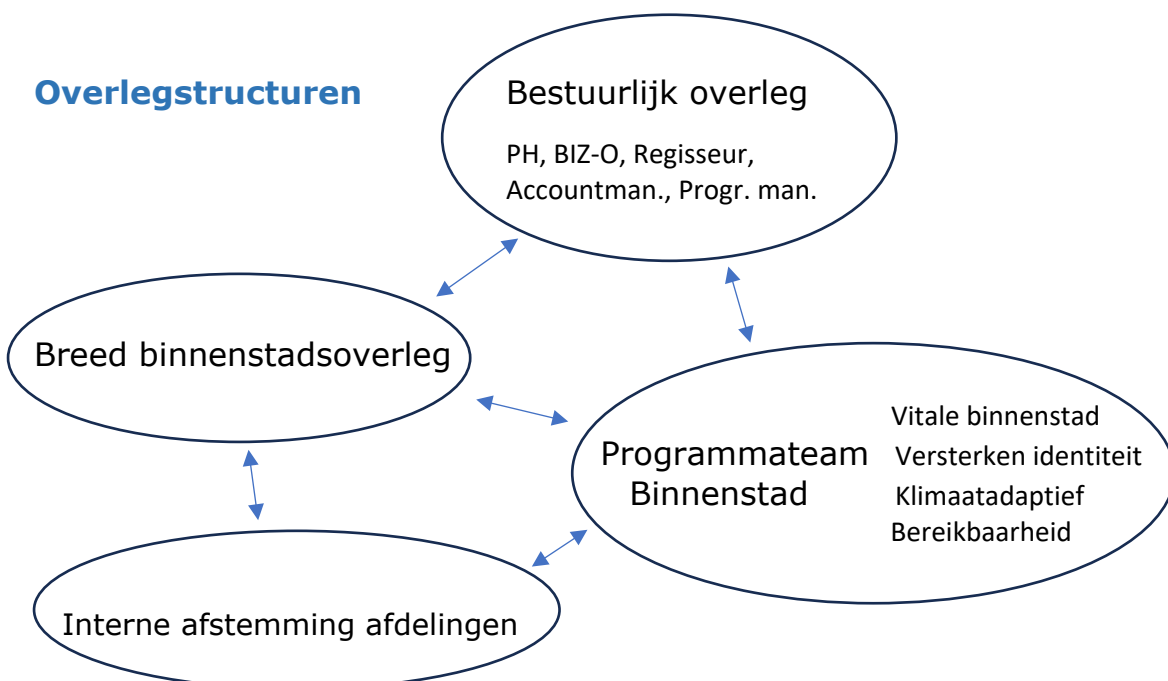
De doelen zoals onder punt 3 beschreven worden vertaald naar een omgevingsprogramma Binnenstad. In het programma worden per doel alle activiteiten in één overzicht gebundeld, zodat inzichtelijk is en blijft wat er al gebeurt in de binnenstad. Ook worden de investeringen in de binnenstad inzichtelijk. De agenda is een dynamisch en levend document en de lijst met activiteiten wordt waar en wanneer nodig geactualiseerd.

## 5.5 Risico's (kansen en bedreigingen)

- Ten opzichte van 15 jaar geleden (het begin van de bankencrisis) is de retailsector sterk gekrompen door onder andere online winkelen. Deze krimp zet naar verwachting de komende jaren nog door. Functiewijziging kan de leegstand slechts ten dele compenseren.
- Voor het werken aan een nieuw evenwicht tussen alle functies die samen de binnenstad maken zijn daadkrachtige binnenstadsorganisaties essentieel.
  - De oprichting van de BIZ-O in 2023 biedt ondernemers meer mogelijkheden om onderling samen te werken en zaken als aankleding, activiteiten en goede onderlinge communicatie aan te pakken en collectief te financieren. Aan versterking wordt hard gewerkt.
  - De BIZ-Vastgoed is nog niet gecontinueerd. Vastgoedeigenaren opereren zelfstandig en beschikken niet over een gezamenlijke agenda. Reactivering van deze BIZ is een belangrijke kans.
  - Om de binnenstad levendig te maken en houden bestaan er goede ideeën, onder andere vanuit de BIZ-O. Deze goede ideeën worden vaak niet concreet of adequaat opgepakt omdat uitvoeringskracht ontbreekt.
  - Het bestuur van de Bewoners Organisatie Binnenstad (BOB) – wijkraad van het centrum in Weert – heeft aangekondigd dat de stichting mogelijk zal worden opgeheven. Met het wegvallen van de BOB verdwijnt een actieve belangenbehartiger voor bewoners en tevens centraal aanspreekpunt voor de gemeente.
  - De continuering van Weert Marketing is ook voor de binnenstad van groot belang.
- Kans is tenslotte het betrekken van de culturele en toeristische instellingen die geen losse eilanden mogen zijn, maar een integraal onderdeel van het weefsel van de stad.

## 6. Organisatie

### 6.1 Programma-organisatie



## ***Externe organisatie***

### Breed Binnenstadsoverleg

Per kwartaal een overleg met alle belanghebbenden in de binnenstad, waarbij per stakeholder één afgevaardigde aanwezig is. Het gaat om de volgende partijen:

- BIZ-O
- Vastgoedeigenaren
- Weert marketing
- Cultuur
- Bewoners
- Koninklijke Horeca Nederland
- Muntcomplex
- Weekmarkt
- Gemeente

Dit overleg wordt samen met de gemeente en BIZ-O geïnitieerd. Aangezien dit veelal om operationele zaken gaat is de aanwezigheid van de wethouder niet noodzakelijk.

### Bestuurlijk overleg

Per kwartaal een bestuurlijk overleg met wethouder, BIZ-O-bestuur, regisseur binnenstad, accountmanager en programmamanager.

Door de tijdelijkheid van de regisseur binnenstad (2023/2024) wordt nog gezocht naar een structurele oplossing voor een soortgelijke verbindende schakel.

Ook is er een algemeen tweemaandelijks bestuurlijk overleg met de Koninklijke Horeca Nederland.

## ***Interne gemeentelijke organisatie***

Programmateam Binnenstad (elke 3- 4 weken): sturen op doelen programma. Vitale binnenstad en Versterken identiteit –beleidsadviseurs economie/wonen/cultuur/mobiliteit/groen, adviseur openbaar gebied, accountmanager binnenstad, regisseur binnenstad, stedenbouwkundige

In het portefeuillehouders overleg vindt er wanneer nodig afstemming met de wethouder plaats door (een delegatie van) het Programmateam.

Interne afstemming afdelingen (elke 6 weken): ambtelijk ontwikkelingen afstemmen, inspireren, informeren. Vertegenwoordigers R&E, VTH, OG, OCSW, Communicatie (participatie)

## **6.2 Onderzoek, informatie en kwaliteit**

- Visie op de ontwikkeling van de structuur van boodschappencentra (BRO, 2014)
- Onderzoek warenmarkt binnenstad Weert (DTNP, 2018)
- Koopstromenonderzoek provincie Limburg (2019)
- Toekomst bestendig programma voor de binnenstad van Weert (Stec Groep, 10 juni 2022)
- Weerbaar Weert (2019)
- Onderzoeksverslag werkruimte-ecosystemen (Zuyd Hogeschool, 2024)
- Jaarlijks enquête-onderzoek bezoekers middelgrote stadscentra (DTNP, 2022)



### **6.3 Participatie**

Het traject van de Omgevingsvisie is participatief doorlopen. De inhoudelijke kaders en doelen voor het programma zijn daarbij vastgelegd. Samenwerking en afstemming tussen de belanghebbenden, zijnde vastgoedeigenaren, ondernemers, bewoners en culturele instellingen, is nodig. Vanuit de samenwerking kan worden bijgedragen aan gedragen plannen en activiteiten. Het is belangrijk dat alle partijen hun activiteiten op elkaar afstemmen. We zorgen voor een goede informatievoorziening vooraf en terugkoppeling achteraf wanneer we belanghebbenden een participatieve rol geven.

### **6.4 Middelen**

De middelen worden pas duidelijk met het opzetten van het programma.

### **6.5 Planning**

- mei: vaststellen startnotitie in B&W
- mei-juni: opstellen concept programma
- begin juli: bespreken rapport met belanghebbenden
- uiterlijk 24 september: concept omgevingsprogramma Binnenstad in B&W
- 16 oktober: opiniërende bespreking in de raadscommissie
- 30 oktober: voor wensen en bedenkingen voorleggen aan de gemeenteraad
- november: vaststelling omgevingsprogramma Binnenstad door B&W

### **6.6 Communicatie**

#### *Ondernemers en partners*

Via het digitale communicatieplatform Chainels, geïntroduceerd door de BIZ-O, kan er sneller en directer worden gecommuniceerd. Niet alleen tussen BIZ-O bestuur en ondernemers, maar ook tussen andere partijen zoals gemeente en ondernemers en belangenvertegenwoordigers.

#### *Bezoekers*

Via ondernemers rechtstreeks, via Marketing Weert en via gemeente vanuit pers- en publiekscommunicatie.

#### *Bestuur*

Via de P&C-cyclus en mogelijk bij specifieke besluiten via een apart college/raadsvoorstel.

#### *Gemeente*

Intern relevante afdelingen worden actief benaderd en betrokken.

#### *Bewoners*

Via gemeente vanuit pers- en publiekscommunicatie.