Ruimte. Mensen. Toekomst.

Felix Wigman, directeur

Woensdag 26 april, 2023

BRO



Ruimtelijk-functioneel en haalbaarheidsonderzoek Cultuurcluster

Gemeente Winterswijk

BRO

Uitgangspunten

- Cultuur heeft vanuit haar aard en gebruik een belangrijke verbindende functie voor zowel mensen als activiteiten. Een locatie in het hoofdcentrum van een plaats heeft dan ook in principe vrijwel altijd de voorkeur.
- Een toekomstbestendig hoofdcentrum moet een aantrekkelijke combinatie bieden van winkels, horeca, dienstverlening, recreatie en cultuur. Dit versterkt de functie als ‘huiskamer van de stad’ met zowel economische als maatschappelijke betekenis en biedt lokale en regionale inwoners ontspanning, inspiratie en ontmoeting.
- Bovendien kunnen zo alle centrumfuncties optimaal van elkaars bezoekers profiteren en kunnen mobiliteit en parkeren optimaal, voor alle functies samen worden georganiseerd.
- In dit hoofdstuk onderzoeken we de haalbaarheid van het cultuurgebouw is combinatie met detailhandel en horeca. Heeft toevoeging van detailhandel/horeca op de planlocatie een versterkend effect op de binnenstad van Winterswijk? En zorgt deze toevoeging niet voor onaanvaardbare leegstand in de gemeente?



Beleidsscan centrum(aanbod) Winterswijk

- De gemeente zet in op een betere woonomgeving. Hierin wordt de samenhang opgezocht tussen wonen en andere kwaliteiten zoals groen, voorzieningen en recreatieve kwaliteiten. Alle doelgroepen moeten goed kunnen wonen, werken en recreëren in een kwalitatieve, ontspannen en groene woonomgeving *(SVK10).*
- Met lokale identiteit en erfgoed kunnen bewoners zich beter aan hun woonomgeving binden. Door deze plekken te benutten als lokale ontmoetingsplekken kan het bewoners onderling verbinden. Door onder andere samen te werken aan en met erfgoed wil de regio erfgoed op een duurzame manier in stand houden. Dit kan onder andere bereikt worden door erfgoed op slimme manieren te gebruiken en in te zetten *(EN2124).*
- Voor de ontwikkeling van kinderen wordt met cultuur ingezet op cultuureducatie en participatie, onder andere door dit meer te integreren in het onderwijs (CN18).
- Door aanbod te faciliteren en te clusteren voor meerdere bezoekmotieven (winkelen, boodschappen, horeca, cultuur) ontstaat er meer synergie in het centrum. Ook kan de clustering en combinatie van detailhandel, cultuur en horeca leiden tot onderscheidende concepten *(DEVI11).*
- Vanuit de verschillende beleidsvelden wordt door gemeente Winterswijk het belang van samenwerken benadrukt: Zo wordt er bij cultuur ingezet op meer samenwerking tussen cultuurinstellingen. Hierbij wordt onderzoek gedaan naar de toekomstbestendigheid voor de eventuele aanpassing van de subsidieverordening en meer te richten op samenwerking *(CN18).*

Centrumvisie Winterswijk (2021), verbeterpunten

- Versterken van de samenwerking tussen winkels, horeca, markt en gemeente
- Sfeer in het centrum na sluitingstijd behouden.
- Creëren van meer verblijfsgebieden, waaronder het cultuurkwartier
- Creëren van een verrassend aanbod in het centrum van Winterswijk
- Het verbeteren van de vindbaarheid van aanloopstraten, met aandacht voor:
    - De locatie van bronpunten
    - De route van bronpunten naar het begin van de aanloopstraten
    - De entree van de aanloopstraten
- Herinvulling van leegstaande, commerciële functies
- Meer ondernemersvrijheid, met ruimte voor nieuwe concepten (blurring) en verruiming openingstijden.
- Winterswijk onder aandacht te brengen bij partijen die een aanvulling zijn op het huidige aanbod.

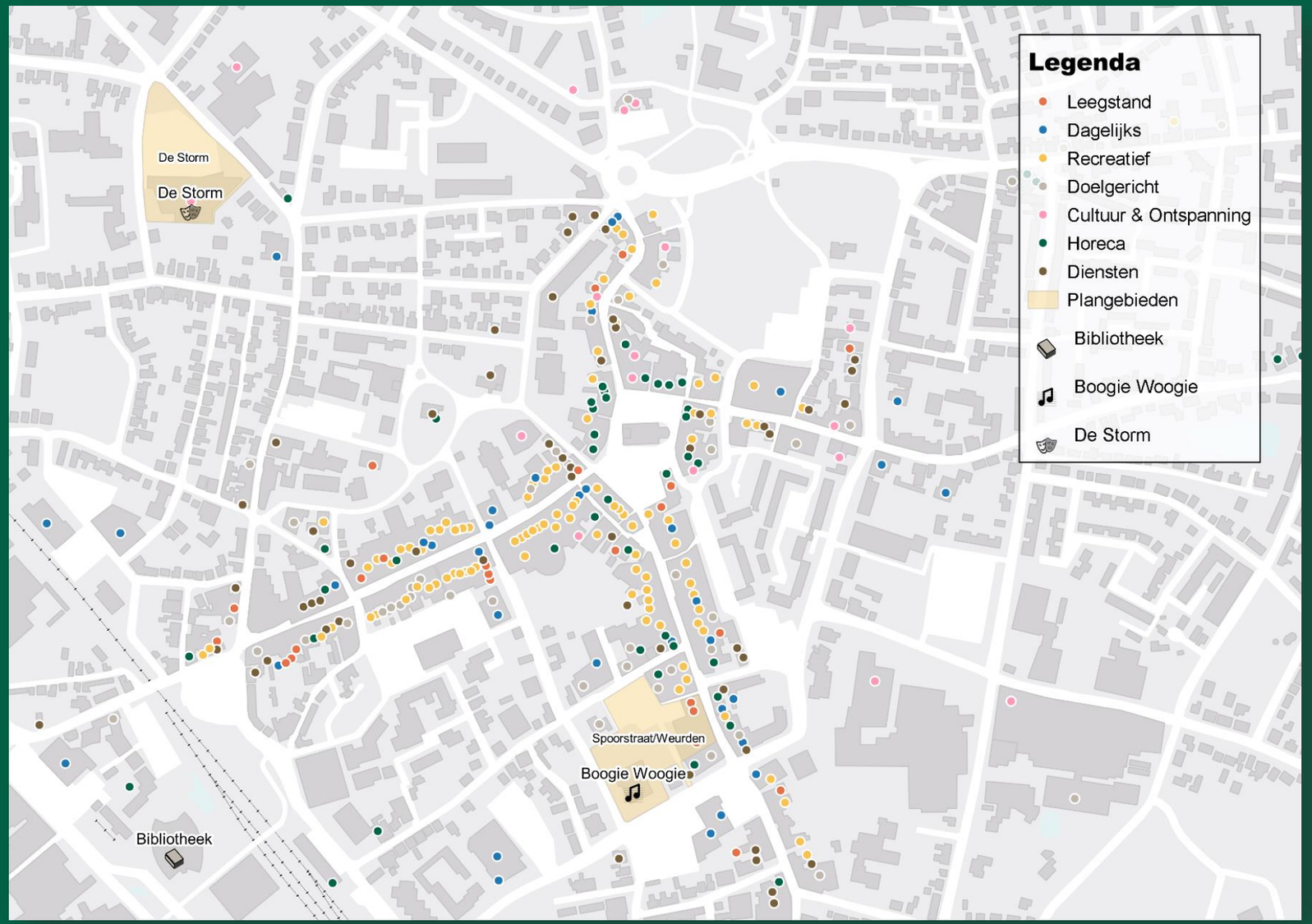
Specifiek voor Weurden:

- Auto en fiets moeten ruimte blijven krijgen door doelgericht aanbod in de straat

Aanbod en kwaliteiten binnenstad Winterswijk

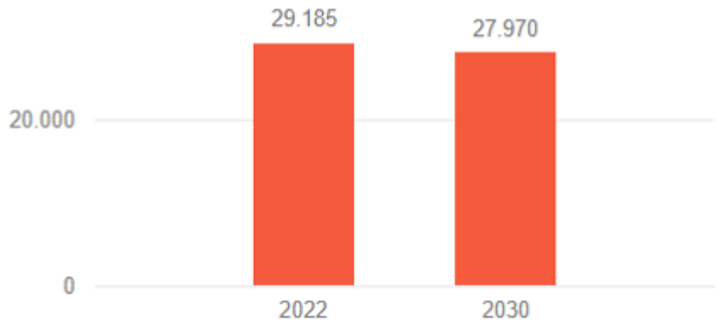
- Goede balans tussen lokale ondernemers en landelijke ketens.
- Veel zaken (zoals schoen- en fashionzaken) zijn relatief ruim opgezet.
- Toerisme zit in de lift, met positieve effecten voor het centrum.
- **Verbeterpunten:** ontsluiting centrum, parkeerverwijssysteem, routing consumenten

Rapportcijferaspecten (KSO 2019)	Inwoners	Bezoekers
omvang winkelaanbod	8,3	8,2
kwaliteit winkelaanbod	8,3	8,1
algemene kwaliteit verblijfsruimte	7,8	7,5
parkeermogelijkheden voor de auto	7,8	7,4
stallingsmogelijkheden voor de fiets	8,1	7,6
bereikbaarheid per auto	7,9	8,1
aanbod van horeca	8,4	8,1
Eindcijfer binnenstad	**8,2**	**8,0**



Detailhandelsaanbod en bestedingen gemeente Winterswijk

Ontwikkeling demografie



Bron: CBS 2022 en Primos 2022

Gemiddeld inkomen

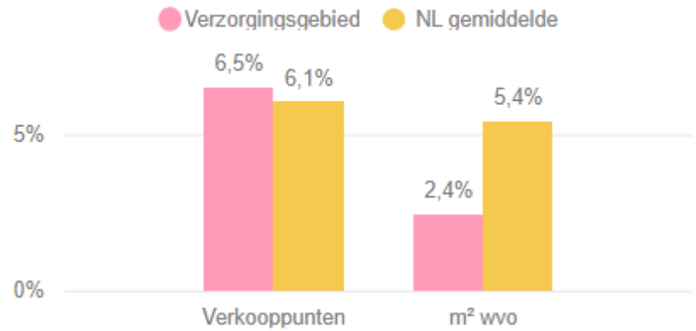
Per inwoner

Verzorgingsgebied	Nederland
€ 25.800	€ 29.200,-

Verschil: -7,2%

Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten 2021

Leegstandspercentage



Bron: Locatus, Q4 2022

Dagelijks winkelaanbod

45 Winkels **15.431** m² wvo

Per 1.000 inw: **529** m² wvo

Per 1.000 inw NL gemiddelde: **375** m² wvo

Bron: Locatus, Q4 2022

Bestedingscijfer dagelijkse sector

2.530,- per hoofd

Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten 2021

Top 5 leegstaande panden

Adres	m² wvo
Winterswijk, Kloetenseweg, 70	960
Winterswijk, Wooldstraat, 53	437
Winterswijk, Markt, 14	300
Winterswijk, Ratumsestraat, 20	274
Winterswijk, Europark, 6	250

Bron: Locatus, Q4 2022

Niet-dagelijks winkelaanbod

176 Winkels **100.242** m² wvo

Per 1.000 inw: **3.724** m² wvo

Per 1.000 inw NL gemiddelde: **1.220** m² wvo

Bron: Locatus, Q4 2022

Bestedingscijfer niet-dagelijkse sector

1.982,- per hoofd

Bron: Omzetkengetallennotitie, 2022

Leegstand

30 Winkels **4.293** m² wvo

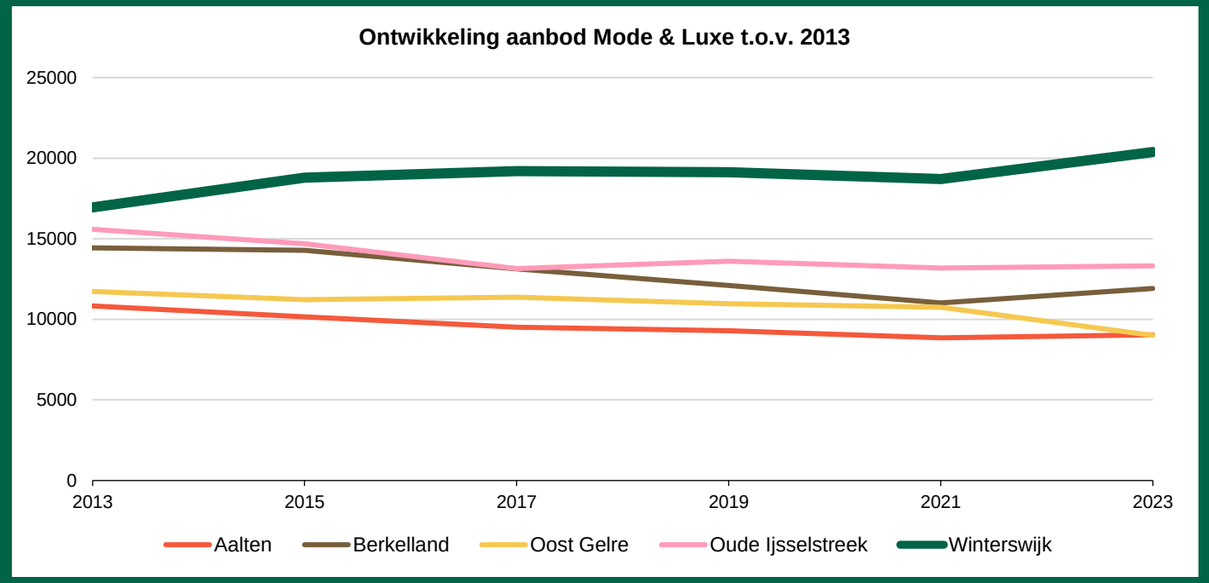
Per 1.000 inw: **147** m² wvo

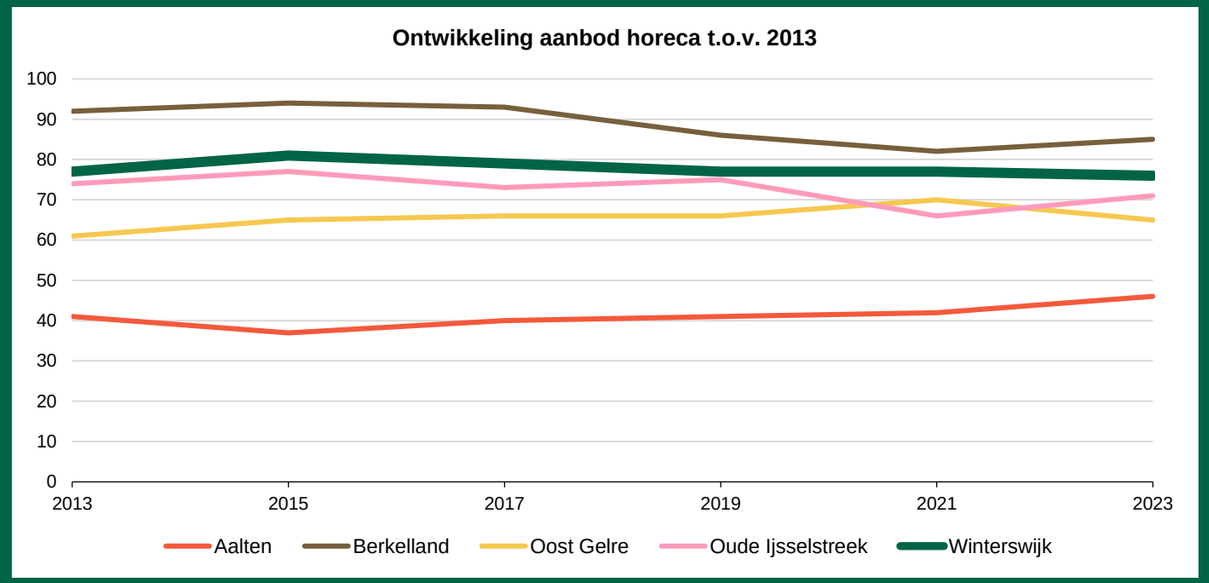
Per 1.000 inw NL gemiddelde: **131** m² wvo

Bron: Locatus, Q4 2022

Ontwikkeling winkel- en horeca aanbod in de regio

- De ontwikkeling van het winkel- en horeca aanbod in de gemeente Winterswijk in de afgelopen tien jaar zetten we af tegen omliggende gemeenten.
- De modische sector staat landelijk onder druk en neemt bijna overal af.
- Het modische aanbod in de gemeente Winterswijk ontwikkelt zich opvallend positief, tegen de stroom in. Dit duidt op een krachtig en kwalitatief aanbod in de gemeente, inspelend op de belangrijke regionale verzorgingsfunctie.
- Het horeca aanbod in Winterswijk is stabiel over de afgelopen 10 jaar. Dit wijkt niet significant af van de overige gemeenten in de regio.



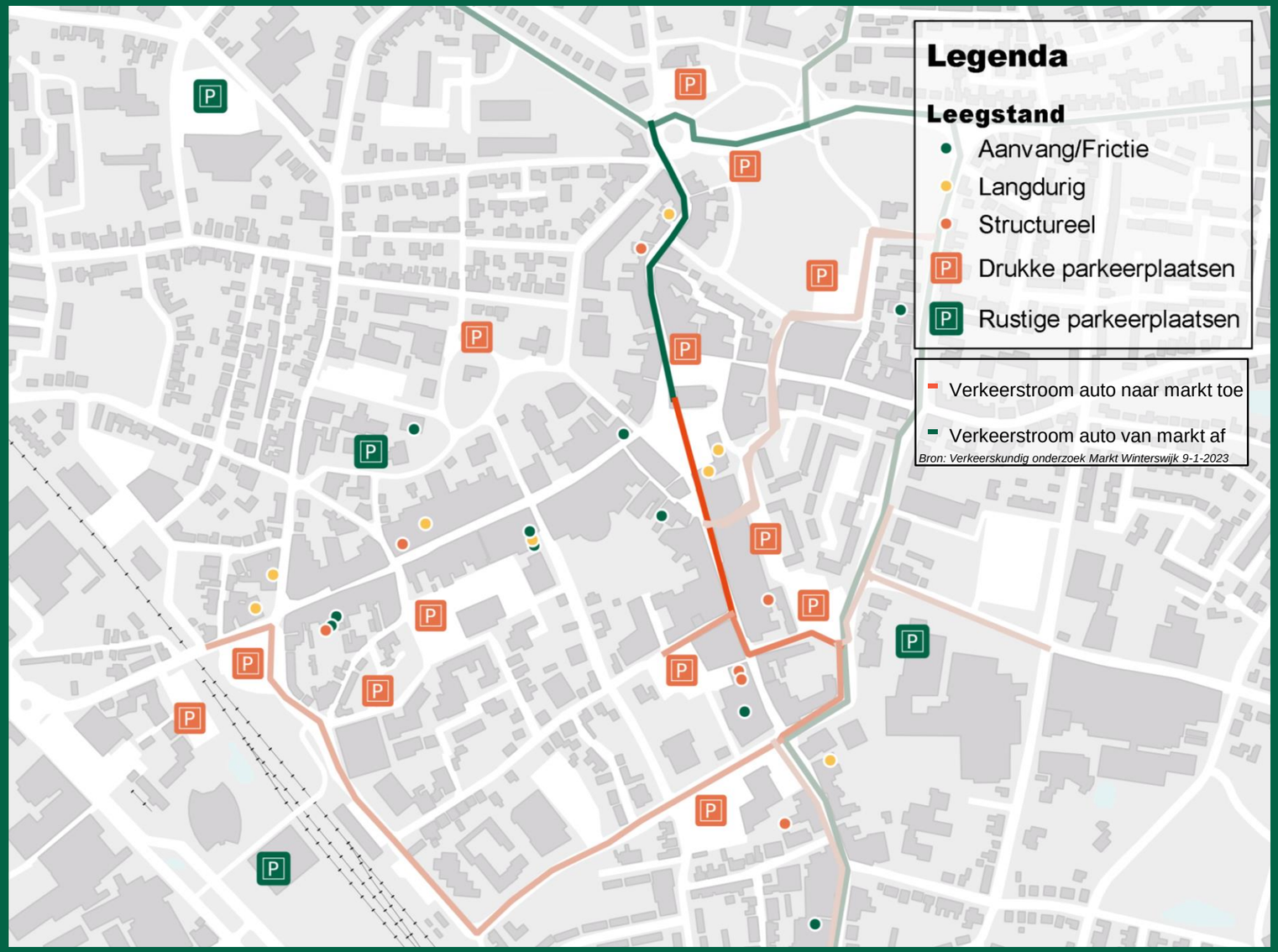


Leegstand & parkeren

	Aantal panden	Totaal m² wvo	m² wvo per pand
Aanvang/Frictie	10	1.293	129
Langdurig	10	1.009	101
Structureel	9	2.070	230
Totaal	**29**	**4.372**	**151**

Bron: Locatus 2023

- De leegstand in de hoofdstraten is bijna nul en wordt snel heringevuld. Een opvallend, zeer positief gegeven. Wel is er een verschuiving te zien van het gevestigde ondernemers richting de markt. Deze concentratie is een landelijke trend.
- In de ‘ontdekstraten’ is meer leegstand, en is het voor ondernemers lastiger om consumenten te trekken.
- Kleinere panden, met name die zich aan het einde van de aanloopstraten bevinden, zijn lastiger om opnieuw in te vullen.
- De twee panden (respectievelijk 300m² en 190 m²) aan de Markt staan langdurig leeg. Dit heeft te maken met contractuele aspecten, ze worden naar verwachting snel weer in gebruik genomen.
- De panden aan Weurden worden vanwege de toekomstplannen van de gemeente strategisch leeg gehouden. De omvang van de panden is respectievelijk 317 m², 141 m² en 85 m² wvo.
- Een groot deel van de leegstand in het centrum wordt veroorzaakt door de mismatch tussen het aanbod van relatief kleine panden en de behoefte aan panden met een grotere omvang vanuit de markt.
- Geconcludeerd kan worden dat een groot deel van de leegstand door andere redenen dan het ontbreken van marktruimte veroorzaakt wordt.



Ruimtelijk-functionele meerwaarde Cultuurcluster

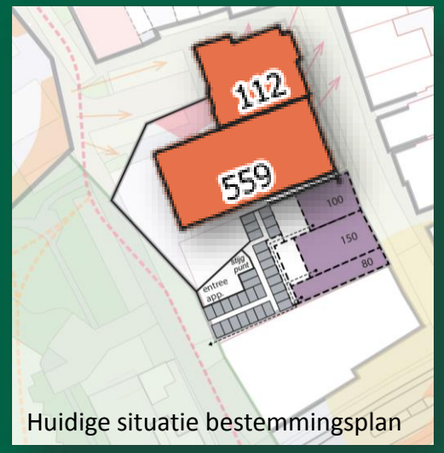
- Een locatie aan een belangrijke looproute in het centrum trekt nieuwe bezoekers c.q. toekomstige gebruikers naar het Cultuurcluster, wat de maatschappelijke impact en betekenis ervan vergroot.
- Moderne cultuurcentra hebben vaak een opvallende vormgeving en architectuur, wat goed aansluit op de bijzondere functie van cultuur: inspiratie, ontspanning, educatie, verwondering, etc.
- Met een uniek vormgegeven cultuurcentrum krijgt het centrum van Winterswijk (ook qua beeldvorming) een zeer eigentijdse attractie, wat leidt tot een bredere wervingskracht en extra mogelijkheden voor lokaal ondernemerschap. Bovendien raagt het bij aan het sturen van transformatie en het tegengaan van verloedering.
- Nieuwbouw van een modern cultuurcluster aansluitend aan het Weurden versterkt het Winterswijkse centrum aanzienlijk door verbreding van het aanbod, nieuwe doelgroepen en een grotere regiofunctie. Dit sluit bovendien goed aan op de gemeentelijke ambities t.a.v. het centrum.
- De huidige locatie van Boogie Woogie is in dat opzicht een ‘goede tweede’.
- De locatie van theater De Storm heeft een nogal solitair karakter. Vestiging van een breder Cultuur-cluster aldaar biedt dus nauwelijks spin-off voor bijvoorbeeld het centrum.

	Huidig gebouw Boogie Woogie	Nieuwbouw Wooow	Samenvoeging in Theater de Storm
Passend bij gebiedsprofiel/vestigingsmilieu en omgeving algemeen	+	+	+
Synergie, versterking voorzieningenstructuur centrum algemeen	+	+	−
Meerwaarde regionale verzorgingsfunctie Winterswijk	+	+	+
Werving nieuwe doelgroepen cultuurcluster en omgeving	+	+	+
Bereikbaarheid en parkeren per auto	+	+	+
Bereikbaarheid per fiets, te voet	+	+	+
Bereikbaarheid per OV	+	+	−
Totaal	+	+	−

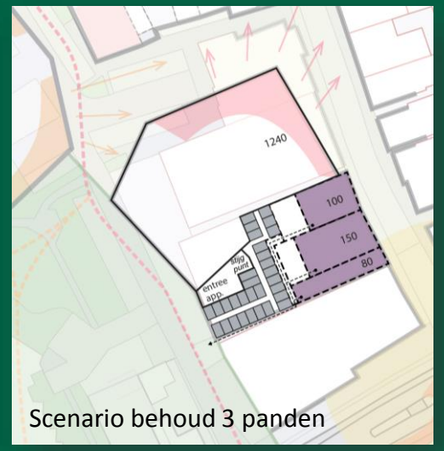
BRO

Meters detailhandel bestemmingsplan afgezet tegen initiatieven Weurden

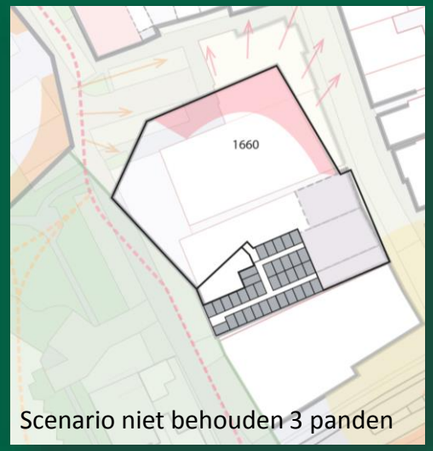
- In de plannen voor het toevoegen van detailhandel aan het Weurden wordt rekening gehouden met twee scenario's. In het eerste scenario blijven 3 panden behouden en ontstaat er 1.570 m² bvo ruimte voor detailhandel.
- In het tweede scenario blijven de huidige drie panden niet behouden en ontstaat er 1.660 m² ruimte voor detailhandel.
- Op dit moment is het vanuit het bestemmingsplan mogelijk om op de planlocatie aan het Weurden 1.001 m² BVO te realiseren. Door de herontwikkeling worden deze meters weggestreept tegen de nieuwe meters. In de tabel is per scenario te zien hoeveel m² BVO functioneel wordt toegevoegd. Dit komt neer op respectievelijk circa +569 m² bvo (455 m² wvo) en +659 m² bvo (527 m² wvo) voor beide scenario's



Huidige situatie bestemmingsplan



Scenario behoud 3 panden



Scenario niet behouden 3 panden

	BVO	BVO Toevoeging
Huidige situatie	1.001 m²	0 m²
Scenario behoud 3 panden	1.570 m²	569 m²
Scenario niet behouden 3 panden	1.660 m²	659m²

Kwantitatieve behoefte dagelijkse detailhandel

Uitgangspunten Distributie Planologisch Onderzoek

De toevloeiing vanuit Duitsland is moeilijk in te schatten. Actuele cijfers ontbreken.

Kwaliteit boven kwantiteit
Modelmatige berekening zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2022: 29.190 inwoners. 2035: 27.660 inwoners.	CBS, 2022 Primos Online, 2022.
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.652,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Winterswijk ligt -12% lager dan landelijk gemiddeld. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.530,-.	Retailinsiders (2022), Omzetkengetallennotitie 2022 CBS kerncijfers wijken en buurten 2022
Koopkrachtbinding	95% (huidig), 95% (toekomst)	KSO Oost Nederland 2019, meest actueel
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	28% (huidig), 28% (toekomst)	KSO Oost Nederland 2019, meest actueel
Huidig winkelvloeroppervlak	17.430 m² wvo	Locatus, Q4 2022
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo).	**€ 7.564,- per m² wvo (5 jaars gemiddelde).**	**Retailinsiders (2022)**

DPO som dagelijkse detailhandel

	2022	2025	2030	2035
Aantal inwoners	29.190	28.580	28.070	27.660
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.530	2.530	2.530	2.530
Bestedingspotentieel (€ mln.)	73,9	72,3	71,0	70,0
Koopkrachtbinding	95%	95%	95%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	70,2	68,7	67,5	66,5
Koopkrachttoevloeiing	28%	28%	28%	28%
Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	27,3	26,7	26,2	25,9
Totale besteding / omzet (€ mln.)	97,4	95,4	93,7	92,3
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	15.431	15.431	15.431	15.431
Omzet per m² wvo (€)	6.325	6.200	6.075	6.000
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	€ 7.823	€ 7.823	€ 7.823	€ 7.823
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	12.500	12.200	12.000	11.850
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)	-2.900	-3.200	-3.400	-3.600
Uitbreidingsruimte (m² wvo) bij doorrekening huidige vloerproductiviteit	**0**	**-300**	**-600**	**-800**

Kwantitatieve behoefte niet-dagelijkse detailhandel

Uitgangspunten Distributie Planologisch Onderzoek

De toevloeiing vanuit Duitsland is moeilijk in te schatten. Actuele bestedingscijfers over de toeristische ontbreken. Wel blijkt uit de notitie Duitse bezoekers Winterswijk (Sweco, 2023) dat het aantal Duitse dagbezoekers in de binnenstad Winterswijk tussen de 357.000 en 714.000 bezoekers ligt. Hierin in het aantal Duitse vakantiegangers nog niet in meegenomen.

Het aantal vakantiegangers in de omgeving van Winterswijk is de afgelopen jaren fors toegenomen. Het is echter onduidelijk hoeveel van deze bezoekers ook daadwerkelijk de binnenstad van Winterswijk bezoeken en wat zij hier uitgeven. Maar dat deze bezoekers een positief effect hebben op de marktruimte is zeker. Om deze reden acht BRO een beperkte ophoging van 48% (KSO 2019) naar 50% toevloeiing niet-dagelijks reëel. In werkelijkheid kan de toevloeiing nog een stuk hoger liggen, dit zal blijken uit het volgende koopstromenonderzoek.

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2022: 29.190 inwoners. 2035: 27.660 inwoners.	CBS, 2022 Primos Online, 2022.
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.652,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Winterswijk ligt -12% lager dan landelijk gemiddeld. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 1.982,-.	Retailinsiders (2022), Omzetkengetallennotitie 2022 CBS kerncijfers wijken en buurten 2022
Koopkrachtbinding	85% (huidig), 85% (toekomst)	KSO Oost Nederland 2019, meest actueel
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	50% (huidig), 50% (toekomst)	KSO Oost Nederland 2019, bewerking BRO o.b.v. toeristische cijfers
Huidig winkelvloeroppervlak	53.250 m² wvo	Locatus, Q4 2022
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo).	**€ 1.777,- per m² wvo (5 jaars gemiddelde).**	**Retailinsiders (2022)**

DPO som niet-dagelijkse detailhandel

	2022	2025	2030	2035
Aantal inwoners	29.190	28.580	28.070	27.660
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	1.982	1.982	1.982	1.982
Bestedingspotentieel (€ mln.)	57,9	56,6	55,6	54,8
Koopkrachtbinding	85%	85%	85%	85%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	49,2	48,1	47,3	46,6
Koopkrachttoevloeiing	**50%**	**50%**	**50%**	**50%**
Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	49,2	48,1	47,3	46,6
Totale besteding / omzet (€ mln.)	98,4	96,3	94,6	93,2
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	53.250	53.250	53.250	53.250
Omzet per m² wvo (€)	**1.850**	**1.825**	**1.800**	**1.775**
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	1.777	1.777	1.777	1.777
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	55.350	54.200	53.250	52.450
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)	**+ 2.100**	**+ 1.000**	**Geen**	**Geen**

**in de berekening is kampeerwinkel Obelink niet meegenomen*

Kwalitatieve behoefte detailhandel

- De DPO berekening is kwantitatief op basis van vele data en kengetallen. Het levert een indicatie van het functioneren op, die evenwel om een nadere kwalitatieve analyse vraagt. De berekeningen uit het DPO laten in Winterswijk een lichte uitbreidingsruimte zien en vanaf 2030 “geen uitbreidingsruimte” aan niet-dagelijks aanbod zien.

  Tegelijkertijd is er nauwelijks leegstand in de binnenstad. Er is dus klaarblijkelijk voldoende omzet voor de gevestigde winkelruimten beschikbaar:

  - De leegstand is beperkt en bevindt zich in de uitlopers van de winkelstraten en in kleine panden
  - Het winkelaanbod in Winterswijk is de afgelopen jaren stabiel (weinig wisselingen en faillissementen), dit is een indicatie voor goed functioneren. Dit wordt ook bevestigd door ondernemers en vastgoedbeleggers
  - Het hanteren van de landelijke norm vloerproductiviteit is voor centrumgebieden als Winterwijk niet representatief. De huisvestingslasten zijn vaak lager en de omvang van de panden groter. Winkels en horecazaken kunnen daardoor vaak volstaan met een lagere vloerproductiviteit
  - Winterswijk kent een sterk lokaal ondernemerschap (veel zelfstandige ondernemers), wat de lokale bestedingen verhoogt
  - De sterke mix aan winkels, horeca, diensten en cultuur in het centrum versterkt de aantrekkingskracht en de bestedingen in het centrum; activiteiten profiteren van elkaars bezoekers
  - Toevloeiing van koopkracht uit Duitsland en toerisme/recreatie komt in de berekening niet goed in beeld. De feitelijke omzet kan substantieel hoger zijn.
  - Winterwijk vervult een belangrijke regiofunctie. Als het aanbod in de kleinere omliggende plaatsen afneemt kan dat in Winterswijk voor de regio behouden blijven

- Op basis van de kwalitatieve afwegingen is het belangrijk om in te zetten op een krachtige en vitale ruimtelijke structuur in het centrum van Winterswijk (inclusief Weurden) en binnen die structuur tot optimalisatie van het aanbod te komen door bijvoorbeeld:

  - Een bijzondere winkelformule/concept (bijvoorbeeld een mengvorm winkel-ambacht-cultuur-horeca)
  - Inzetten op onderscheidend assortiment, kwaliteit, nieuwe doelgroepen en maatvoering van panden waar in de markt vraag naar is
  - Winkelformules die de Duitse en toeristische bezoekers aanspreken

Horeca behoefte

- Winterswijk heeft een sterk horeca aanbod (42 zaken per 10k inw. Achterhoek 32, Gelderland 31 (bron: Vastgoeddata.nl), vooral ondersteunend aan winkelen, uitgaan en afhalen/bezorgen. Het overgrote deel van de horeca is dan ook in het centrum gevestigd.
- Belangrijke oorzaak is de grote regiofunctie (bezoekers van ver blijven langer, spenderen meer in horeca).
- Ook voor horeca geldt: nieuw aanbod moet nadrukkelijk iets toevoegen qua formule/concept, vormgeving uitstraling, menukeuze, kwaliteit, doelgroepen, etc.
- Voor een cultuurvoorziening kan horeca een belangrijke ‘verbindende’ factor zijn tussen deelfuncties, die bovendien drempelverlagend is voor (nieuwe) bezoekers. Belangrijk is wel een attractieve, representatieve en moderne uitstraling aan de binnen- en buitenzijde, bijvoorbeeld met een terras.
- De locatie Weurden kan hierin een belangrijke rol vervullen. Indicatie omvang horeca: 200-300 m² bvo incl. keuken. Een attractief, uitnodigend terras is hier zeer wenselijk, ook ter versterking van de omgevingskwaliteit.
- Ook kan deze horeca aanvullende activiteiten en catering verzorgen t.b.v. het cultuurconcept (exposities, presentaties, debatten, conferenties, etc.).

Maatschappelijke betekenis Cultuurcluster

- Cultuur is een breed begrip, met als belangrijke componenten drama, beeldende kunst, muziek, film, literatuur, vormgeving, erfgoed, tradities en museale exposities. Cultuur heeft een belangrijke sociaal-maatschappelijke waarde, die mensen **inspiratie, ontspanning, verwondering, educatie en verbinding** biedt. Het geeft mensen betekenis en haalt hen uit de ‘dagelijkse sleur’.
- Cultuur, recreatie, retail en horeca raken steeds meer met elkaar verweven qua product, missie en doelgroepen. Hoofdcentra kunnen zich extra profileren met culturele voorzieningen, zoals een bibliotheek, theater, bioscoop, museum of lokaal kunstencentrum. Als gezamenlijk met ondernemers en gemeente acties, arrangementen en activiteiten worden georganiseerd, krijgt het centrum meer **betekenis, uitstraling en onderscheidend vermogen** en blijven bezoekers langer.
- Clustering van culturele activiteiten versterkt de **ontmoetingsfunctie** én leidt tot een grotere wervingskracht, bereik, efficiënter ruimtegebruik en exploitatievoordelen.
- Vaak worden aan culturele voorzieningen andere functies aan gekoppeld, zoals horeca, maatschappelijk, onderwijs, zorg, etc.). **Verbindingen met andere functies**, binnen of buiten de accommodaties, kunnen de haalbaarheid en maatschappelijke betekenis van cultuurclusters sterk vergroten.
- De realisatie en exploitatie van culturele voorzieningen kan zowel publiek als commercieel zijn, maar ook mengvormen zijn mogelijk. Financiering wordt vaak (deels) verstrekt door de lokale politiek, met de maatschappelijke behoefte en gemeentelijke ambities als uitgangspun.t. **De economische ‘marktruimte’ is voor cultuur dus nauwelijks relevant.**

Conclusies

- Het Winterswijkse centrum kan zich profileren door de herontwikkeling van het Cultuurcluster. Het krijgt meer uitstraling en onderscheidend vermogen en de verblijfduur van bezoekers wordt verlengd. Verbindingen met andere functies kunnen de maatschappelijke betekenis voor Winterswijk vergroten.
- Door te kiezen voor een herontwikkeling op of nabij de huidige locatie wordt het meest aangesloten bij het gemeentelijk beleid. Wel moet er specifiek bij het Weurden rekening gehouden worden met de bereikbaarheid per auto (brengen/halen), fiets en openbaar vervoer.
- Het huidige winkelaanbod in het centrum van Winterswijk kent een goede balans tussen lokale ondernemers en landelijke ketens. Toerisme zit in de lift, met positieve effecten voor het centrum.
- Ondanks de negatieve theoretische marktruimte voor detailhandel (winkelruimte), zijn er goede argumenten die wijzen op (kwalitatieve) ruimte voor nieuw aanbod. Per saldo gaat het aan Weurden om 600 tot 700 m² wvo. Op basis van de kwalitatieve afwegingen is het belangrijk om in te zetten op een krachtige en vitale ruimtelijke structuur in het centrum van Winterswijk, waar Weurden deel van uitmaakt. En om binnen die structuur tot optimalisatie van het aanbod te komen door:
    - Een bijzondere winkelformule/concept (mengvorm winkel-ambacht-cultuur-horeca) in te vullen
    - Inzetten op onderscheidend assortiment, kwaliteit, nieuwe doelgroepen en maatvoering van panden waar de in de markt vraag naar is
    - Winkelformules die de Duitse en toeristische bezoekers aanspreken
- Voor horeca geldt dat er is ruimte voor nieuw aanbod, mits dit nadrukkelijk iets toevoegt aan de binnenstad. Horeca kan een verbindende factor zijn tussen het Cultuurcluster en het overige centrum. Een uitnodigend terras versterkt deze meerwaarde.

BRO