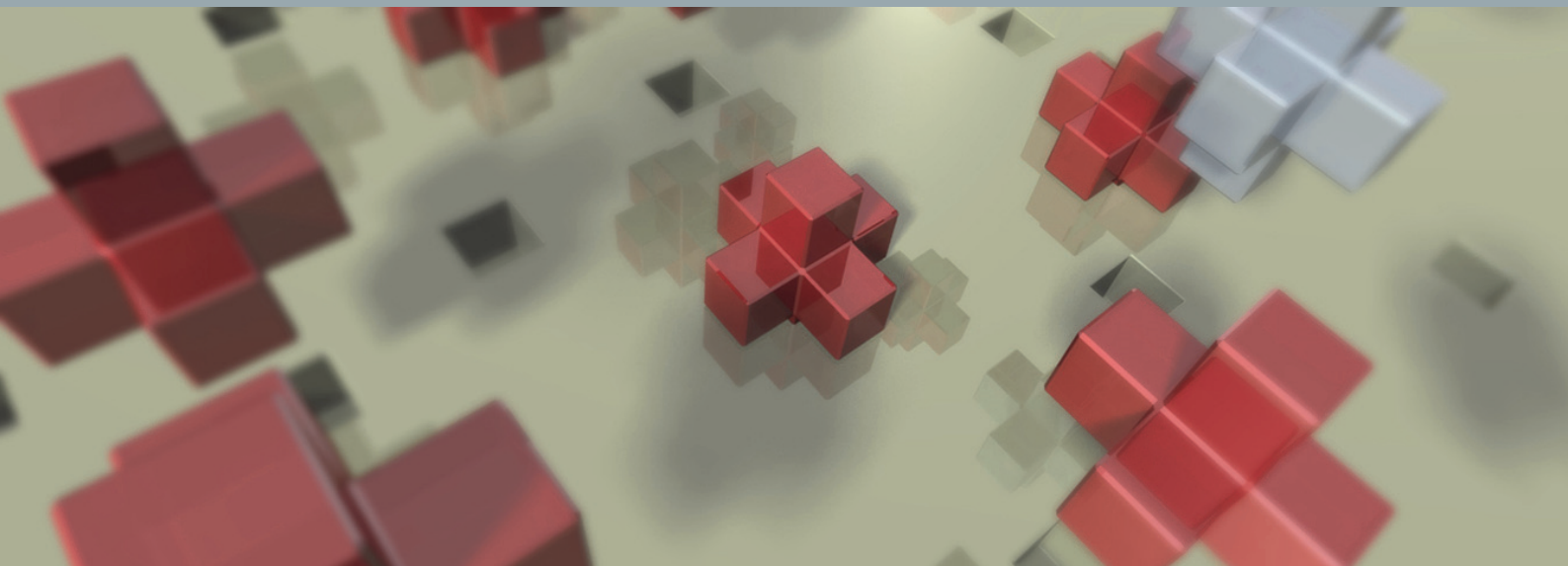


# Rijngracht Woerden: Kans voor de binnenstad?

Actualisatie onderzoek 2009

Rijngracht Comité

Rapport



# Rijngracht Woerden: Kans voor de binnenstad?

## Actualisatie onderzoek 2009

### Rijngracht Comité

### Rapport

Rapportnummer: 203X01425.092262\_3

Datum: 7 juli 2017

Contactpersoon opdrachtgever: Tjeerd Koudenburg, Wilbert Coenen

Projectteam BRO: Jan Carel Jansen Venneboer, Daan Goos

Trefwoorden: Binnenstad, structuurversterking, water, cultuurhistorie, economische effecten

Bron foto kافت: BRO Abstract

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. SAMENVATTING</b>	<b>2</b>
<b>2. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>3. AANBOD IN HET CENTRUM</b>	<b>4</b>
3.1 Het centrum van Woerden als voorzieningencentrum	4
3.2 Aanbod en structuur detailhandel Woerden in cijfers	6
3.3 Detailhandel in de binnenstad	8
3.4 Horeca en diensten in Woerden	12
3.5 Cultuur en vrije tijd	14
<b>4. TRENDS, BELEIDSKADER EN REFERENTIEPROJECTEN</b>	<b>15</b>
4.1 Trends en ontwikkelingen	15
4.2 Lokaal beleid	19
4.2 Plannen en ontwikkelingen	23
4.3 Referentieprojecten	24
<b>5. SWOT-ANALYSE</b>	<b>27</b>
<b>6. ECONOMISCHE EFFECTEN RIJNGRACHT</b>	<b>28</b>
6.1 Uitgangspunt nieuwe Rijngracht	28
6.2 Raming effecten: uitgangspunten	29
6.3 Raming economische effecten op de binnenstad	30
6.4 Conclusie	33
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Toelichting marktbenaderingen	1
Bijlage 2: Begrippenlijst	3

# 1. SAMENVATTING

De gemeente Woerden is samen met het bedrijfsleven en andere organisaties actief bezig met het versterken van de binnenstad, zowel vanuit ruimtelijk, economisch, toeristisch als cultuurhistorisch perspectief. Er bestaan vele ideeën om hieraan gestalte te geven.

Eén van de meer concrete ideeën behelst het opnieuw uitgraven van de oorspronkelijke Rijngracht. BRO heeft in opdracht van het Rijngracht Comité de economische effecten van deze ontwikkeling geraamd. Het betrof een actualisatie van het eerdere onderzoek uit 2009. Sindsdien is immers enorm veel gebeurd in het bezoek aan binnensteden en het functioneren van detailhandel, horeca en cultuur.

Middelgrote binnensteden als Woerden hebben het economische zwaar en kennen een afnemend bezoek en groeiende leegstand. Deze trend kan alleen nog worden gekeerd door ingrijpende, structuurversterkende maatregelen. De 'nieuwe' Rijngracht is hiervan een goed voorbeeld, doordat het leidt tot zowel een ruimtelijke als functionele (economische) structuurversterking en bovendien nauw inspeelt op de ontstaansgeschiedenis van de historische stad Woerden, die in 2022 650 jaar stadsrechten heeft. Er zit kortom een authentiek en inspirerend cultuurhistorisch 'verhaal' achter. Overigens past de nieuwe Rijngracht ook goed binnen het perspectief van een duurzame binnenstad. Water brengt immers koelte, een zekere mate van rust en de herinrichting leidt tot minder autoverkeer in dit uitermate waardevolle gebied.

De ontwikkeling kan leiden tot veel extra bestedingen bij de detailhandel, horeca, cultuur en andere voorzieningen in de binnenstad. Jaarlijks kan het project per saldo ca. € 11 miljoen extra omzet genereren bij deze sectoren. Dit betekent ca. 67 extra volwaardige arbeidsplaatsen. Voorwaarde is wel dat bedrijven alert en creatief inspelen op de nieuwe kansen vanuit de Rijngracht en hiervoor beleidsmatig (planologisch) ruimte krijgen.

Daarnaast leidt de nieuwe Rijngracht tot een aanzienlijke waardevermeerdering van het bestaande vastgoed in de binnenstad en vergroot het de verkoopwaarde van nieuw vastgoed (wonen, bedrijven) in het gebied Pastorie/Wagenstraat. Dit betekent hogere (belasting)inkomsten voor de overheid.

## 2. INLEIDING

Woerden heeft haar ontstaan te danken aan de ligging aan de Oude Rijn. In 1960 werd deze waterloop evenwel gedempt en werd de Rijnstraat een winkel- en horecastraat, met een nogal dominante positie van de auto. Recent is de straat opnieuw en 'autoluw' ingericht, maar met slechts een symbolische, vrij onopvallende verwijzing naar de oorspronkelijke Oude Rijn.

Er bestaan al geruime tijd plannen om de oorspronkelijke waterloop in de Rijnstraat terug te brengen, met het Rijngracht Comité (vroeger Binnenstad in Balans) als belangrijkste aanjager. In 2009 heeft BRO hiertoe een haalbaarheidsonderzoek verricht, waarbij onder meer de economische effecten werden geraamd.

Sinds 2009 is enorm veel gebeurd in het bezoek aan binnensteden en het functioneren van detailhandel, horeca en cultuur veranderde mee. Het Rijngracht Comité heeft BRO dan ook verzocht om een kernachtige actualisatie van het onderzoek uit 2009 uit te voeren. Het accent ligt op de effecten, zoals die op basis van recente ontwikkelingen en trends in bijvoorbeeld detailhandel en horeca kunnen worden verwacht. In verschillende plaatsen zijn bovendien praktijkervaringen opgedaan met het 'terugbrengen' van water in binnensteden. In het kader van het onderzoek is tevens gesproken met deskundigen uit de sfeer van vastgoedontwikkeling, horeca, cultuurhistorie, financiële dienstverlening en marketing.

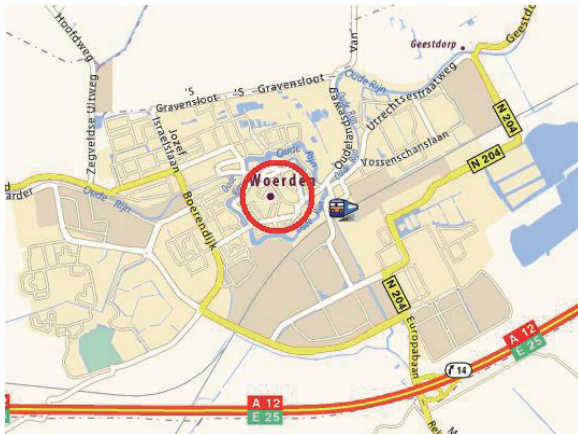
Dit rapport beschrijft deze actualisatie van de effecten. In hoofdstuk 2 beschrijven we de relevante aanbodstructuur van de binnenstad. In hoofdstuk 4 verkennen we de belangrijkste trends, het beleidskader en worden enige referentieprojecten beschreven, gevolgd door een SWOT-analyse in hoofdstuk 5. We sluiten in hoofdstuk 6 af met een raming van de economische effecten van de 'nieuwe' Rijngracht, met de uitgangspunt en trends anno 2017 als uitgangspunt.

## 3. AANBOD IN HET CENTRUM

### 3.1 Het centrum van Woerden als voorzieningencentrum

#### Binnenstad met veel dynamiek

De gemeente Woerden ligt in de provincie Utrecht, in het oosten van het Groene Hart. Het ligt op ca. 20 kilometer van de stad Utrecht en heeft ruim 51.000 inwoners<sup>1</sup>. Naast de hoofdkern Woerden behoren ook Harmelen, Kamerik en Zegveld tot de gemeente.



De Woerdense binnenstad<sup>2</sup> ligt centraal in de plaats en heeft vooral op het terrein van detailhandel, horeca, cultuur en diensten een belangrijke verzorgingsfunctie voor de gemeente en ten dele ook voor de regio (Groene Hart). Het centrum is redelijk veelzijdig, goed onderhouden en attractief en bovendien goed bereikbaar, maar er zijn relatief weinig 'verrassende' elementen in het winkelaanbod. Binnen de horeca is het enige jaren geleden in het monumentale Arsenaal geopende Stadshotel samen met bar, restaurant en 'proefwinkel' Van Rossum (met veel streekproducten) een opvallende trekker.

De belangrijkste winkelconcentraties in de binnenstad zijn de Voorstraat en het Kerkplein/Hochoewert, met relatief veel (landelijke) winkelketens. Het betreft vooral de branches kleding & mode, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek en huishoudelijke en luxe artikelen. Hema en C&A zijn de belangrijkste trekkers. Andere landelijke trekkers ontbreken door de diverse concurrerende hoofdwinkelcentra in de omgeving.

De betekenis van de Rijnstraat is in dit kader wat beperkter, hoewel ook hier enige markante winkels zijn gevestigd, naast een toenemend aantal horecaformules en dienstverlening.

<sup>1</sup> CBS.

<sup>2</sup> Hier gedefinieerd als het gehele gebied binnen de singels.

Andere centrumdelen met een commerciële functie zijn de Wagenstraat (Albert Heijn), met de aansluitende, licht bewinkelde Grote Steeg, Paardensteeg, Havenstraat en Nieuwstraat. Er zijn hier veel zelfstandige, soms verrassende winkels. Ook het Groenendaal heeft een beperkte commerciële functie. De Meulmansweg biedt vooral dienstverlening.

**Figuur 3.1 Impressie centrum Woerden 2017**



### **Rijnstraat**

Deze straat ligt tussen de Voorstraat en het Kerkplein/Hoochwoert. Er zijn totaal 31 winkels (2009: 32), waarvan 10 in de dagelijkse sector (816 m<sup>2</sup> wvo), 11 in de branche mode en luxe (835 m<sup>2</sup> wvo) en 10 in de overige niet-dagelijkse branches (744 m<sup>2</sup> wvo). De winkels in de Rijnstraat zijn met gemiddeld 77 m<sup>2</sup> wvo opvallend klein (zie ook volgende paragraaf). Er staan in de straat vier panden leeg, met een totale omvang van 287 m<sup>2</sup>. Twee naast elkaar gelegen panden (nummers 10 en 12) staan reeds langdurig leeg.

Verder zijn er verspreid over de straat 5 horecazaken (excl. Délifrance, met de voordeur aan de Kerkstraat). Bovendien zijn er 7 dienstverlenende zaken, waarvan 4 met een ambachtelijk karakter.

De straat heeft dus evenals in 2009 nog steeds een opvallend gevarieerd branchepatroon. Ondanks het rustiger straatbeeld door de recente herinrichting, de toevoeging van groenelementen en de gedeeltelijke afsluiting voor auto's heeft de Rijnstraat nog steeds het karakter van een zogenaamde 'aanloopstraat': een gemengd functiepatroon met veel doelgericht bezochte, zelfstandige zaken en startende ondernemers, mede door de verhoudingsgewijs wat lagere huurniveaus dan elders in het centrum.

Er bestaat, zoals ook al in 2009 werd geconstateerd, weinig eenheid in de externe presentatie van de gevestigde zaken en de inrichting van de 'eigen' buitenruimte. Op sommige plekken staan terrassen op straat, terwijl op andere plekken relatief veel losstaande fietsen staan.

**Figuur 3.2 Impressie Rijnstraat 2017**



Via de Kerkstraat is de Rijnstraat verbonden met het Kerkplein en Hoochwoert. Er zijn vele steegjes die als verbinding met de Voorstraat fungeren. De Kruisstraat, het verlengde van de Kerkstraat, is de belangrijkste verbinding met de Voorstraat.

## **3.2 Aanbod en structuur detailhandel Woerden in cijfers**

### **Draagvlak**

De gemeente Woerden telt 51.161 inwoners<sup>3</sup>. Hiervan wonen er 36.866 in de hoofdkern Woerden. Andere kernen in de gemeente zijn Harmelen (8.185 inwoners) Kamerik (3.805 inwoners) en Zegveld (2.305 inwoners). De verwachting is dat het totaal aantal inwoners van de gemeente Woerden nog zal groeien naar ca. 54.800 inwoners in 2030<sup>4</sup>.

### **Aanbod**

- Er zijn 306 winkels in de gemeente Woerden met een totale omvang van 87.981 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo)<sup>5</sup>.
- Het zwaartepunt van het winkelaanbod ligt in de hoofdkern Woerden.
- Het winkelaanbod in de kern Woerden is iets ruimer dan in referentiekernen<sup>6</sup> wordt aangetroffen (zie volgende tabel). Dit wordt voornamelijk verklaard door het wat ruimere aanbod in de doelgerichte branches doe-het-zelf en wonen.
- Het dagelijks aanbod blijft wat achter bij het gemiddelde.
- Het aanbod in de recreatieve branches (mode, sport, spel etc.) blijft in de hoofdkern eveneens achter bij de referentie. Dit kan deels worden verklaard door de nabijheid van het omvangrijke, regionaal verzorgende aanbod van Utrecht.

<sup>3</sup> CBS, Statline, wijken en buurten, april 2017

<sup>4</sup> Primos online, Bevolkingsprognose 2016, ABF Research

<sup>5</sup> Zie voor de gebruikte begrippen en afkortingen bijlage 2.

<sup>6</sup> Referentiekernen met 30.000-50.000 inwoners, gewogen naar het inwonertal van Woerden.



**Tabel 3.1: Winkelaanbod kern Woerden in perspectief**

	Kern Woerden		Referentiekernen	
	aantal	m <sup>2</sup> wvo	aantal	m <sup>2</sup> wvo
Dagelijkse artikelen	62	12.997	59	14.119
Niet-dagelijkse artikelen	197	63.504	174	59.613
Totaal	259	76.501	234	73.731

Bron: Locatus april 2017

**Detailhandel centrum en overig Woerden**

- Het zwaartepunt van de detailhandel bevindt zich in het centrum van Woerden. Ongeveer 28% van het aanbod in de dagelijkse sector (in m<sup>2</sup> wvo) ligt in het centrumgebied.
- In de niet-dagelijkse sector zijn met name de recreatieve branches in het centrum gevestigd. De branches die doelgericht worden bezocht (wonen en doe-het-zelf), liggen vaker buiten het centrumgebied.

**Tabel 3.2: Winkelaanbod gemeente Woerden naar hoofdbranche**

Hoofdbranche	Woerden centrum		Overige gemeente		Totaal gemeente Woerden	
	winkels	m <sup>2</sup> wvo	winkels	m <sup>2</sup> wvo	winkels	m <sup>2</sup> wvo
Levensmiddelen	26	2.621	43	11.596	69	14.217
Persoonlijke verzorging	11	2.128	4	625	15	2.753
Dagelijkse artikelensector	37	4.749	47	12.221	84	16.970
Warenhuis	1	1.176	-	-	1	1.176
Kleding en mode	45	6.408	10	1.626	55	8.034
Schoenen en lederwaren	7	1.408	1	97	8	1.505
Juwelier optiek	9	708	4	332	13	1.040
Huishoudelijke en luxe art.	9	1.518	8	1.766	17	3.284
Antiek en kunst	1	36	-	-	1	36
Sport en spel	5	865	6	3.924	11	4.789
Hobby	4	278	3	328	7	606
Media	4	373	2	208	6	581
Dier en plant	4	444	10	6.186	14	6.630
Bruin- en witgoed	13	1.473	-	-	13	1.473
Fietsen en autoaccessoires	2	742	9	1.558	11	2.300
Doe-het-zelf	1	154	11	10.585	12	10.739
Wonen	5	527	34	26.293	39	26.820
Overige detailhandel	9	946	5	1.052	14	1.998
Niet-dagelijkse artikelensector	136	17.056	103	53.955	222	71.011
Totaal detailhandel	156	21.805	150	66.176	306	87.981

Bron: Locatus. april 2017

### 3.3 Detailhandel in de binnenstad

In totaal zijn in het centrum 156 winkels gevestigd.

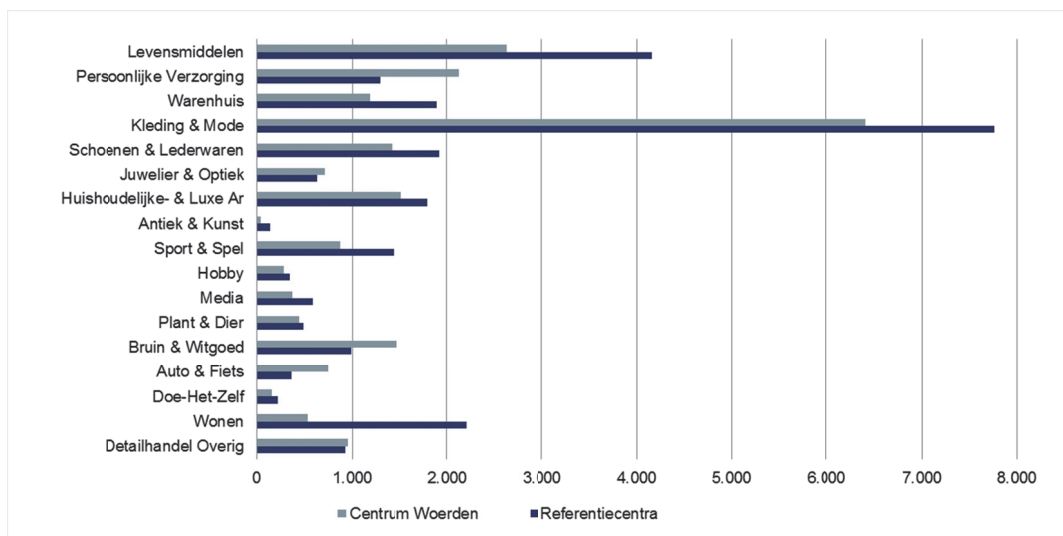
- De belangrijkste winkelconcentraties in de binnenstad zijn de Voorstraat, Kerkplein/Hochoewort en de Rijnstraat. Hier zijn met name de branches gericht op recreatief winkelen sterk vertegenwoordigd, met veel (landelijke) winkelketens. Het betreft vooral de branches kleding & mode, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek en huishoudelijke en luxe artikelen.
- In vergelijking met de referentiecentra is het detailhandelsaanbod in het centrum van Woerden verhoudingsgewijs beperkt.
- Vooral in de branches die recreatief worden bezocht (funshoppen) zoals mode, schoenen en sport en spel, maar ook in levensmiddelen blijft het aanbod (in m<sup>2</sup> vwo) achter (zie figuur 3.4).

**Figuur 3.3: Detailhandel, horeca en dienstverlening centrum Woerden**



Bron: Locatus Retailverkenner April 2017

**Figuur3.4: Aanbodvergelijking centrum Woerden met centra van referentiekernen in omvang (m<sup>2</sup> wvo).**

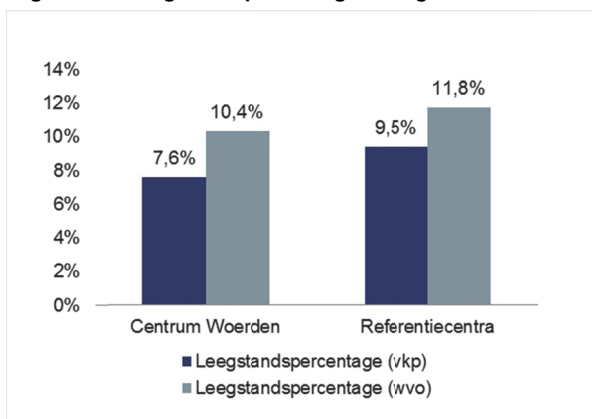


Bron Locatus Retailverkenner, april 2017

### Leegstand

- Er staan in het centrum van Woerden 28 panden leeg met een gezamenlijke omvang van 3.789 m<sup>2</sup> wvo. Het merendeel hiervan betreft aanvangsleegstand (minder dan één jaar leeg). Dit is een indicatie van een redelijk goed functionerend centrum.
- De leegstand is qua omvang relatief beperkt in het centrum van Woerden. Ook dit is een indicatie van een goed functionerend centrum (figuur 3.5).

**Figuur 3.5: Leegstandspercentages<sup>7</sup> vergeleken**

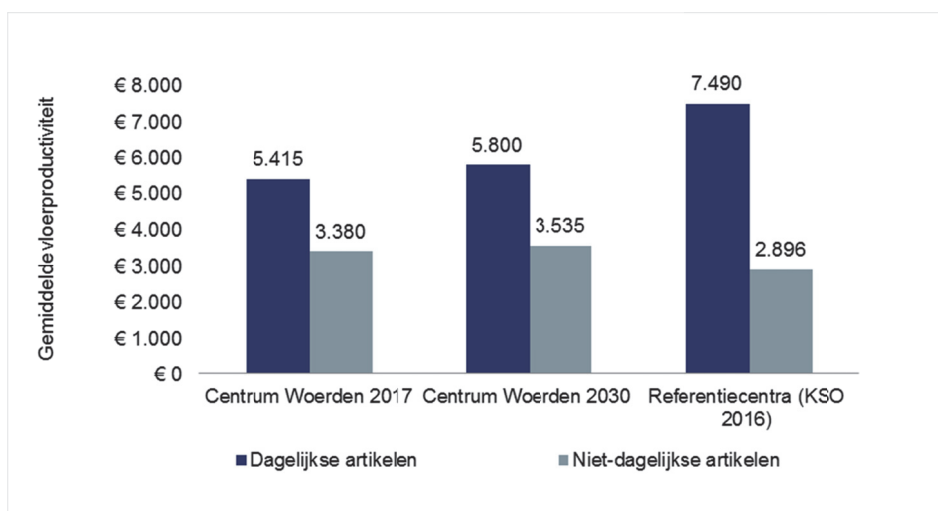


<sup>7</sup> Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1

## Functioneren

In dit deel wordt ingegaan op het functioneren van de detailhandel in het centrum van Woerden. Dit is gedaan door de gemiddelde vloerproductiviteit te berekenen. Dit is de omzet in € die gemiddeld per m<sup>2</sup> wvo wordt behaald. Voor het centrum van Woerden zijn de sectoren dagelijkse artikelen en niet-dagelijkse artikelen onderscheiden. Tevens is een doorkijk naar de toekomst gegeven (2030). Ook is een vergelijking gemaakt met hetgeen gemiddeld is, in soortgelijke centra<sup>8</sup> als dat van Woerden. Zie voor de uitgangspunten bijlage 1.

Figuur 3.6: Huidig en toekomstig economisch functioneren (in € per m<sup>2</sup> wvo)



Op basis van de voorgaande figuur zijn de bevindingen:

- De gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector ligt anno 2017 onder het gemiddelde van referentiecentra in de Randstad (derde kolom). Een verklaring hiervoor is dat voor wat betreft de boodschappen de binding van de Woerdense consument aan het centrum gedaald is, ten opzichte van het koopstromenonderzoek 2011.
- Mogelijk kiest de consument eerder voor supermarkten in wijk- of buurtcentra. Het supermarktaanbod in het centrum is immers matig bereikbaar per auto.
- Er hebben zich geen significante aanbodmutaties voorgedaan tussen 2009-2017 (bijvoorbeeld nieuwe supermarkten). Opvallend is dat de in het centrum gevestigde Albert Heijn niet is uitgebreid, terwijl de overige supermarkten in Woerden wel beperkt zijn vergroot. Er bestaan plannen om deze Albert Heijn om te bouwen tot een kleinere formule, meer gericht op gemak en kant-en-klaarproducten (AH to go). Tegelijkertijd wil Albert Heijn dan een grotere vestiging openen elders in Woerden. Aan de Nieuwstraat is een 'mini-super' gevestigd: Middellandse Zee.
- De gemiddelde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector ligt in 2017 wel boven het gemiddelde van referentiecentra. Dit wordt mede verklaard doordat het aanbod qua omvang relatief beperkt is, wat resulteert in een gemiddeld hogere omzet per m<sup>2</sup> wvo.

<sup>8</sup> De benchmark is afkomstig uit het KSO Randstad 2016 en betreft centra in de Randstad met een omvang van 20.000 tot 40.000 m<sup>2</sup>.

- Naar 2030 is de verwachting dat de vloerproductiviteit zal stijgen als gevolg van het stijgende inwonertal en daarmee het draagvlak voor voorzieningen<sup>9</sup>. Dit vanuit het uitgangspunt van een gelijkblijvend winkelaanbod.
- Conclusie is dat het centrum van Woerden in economische zin redelijk goed functioneert.

In bijlage 1 worden de belangrijkste uitgangspunten benoemd t.b.v. de raming van het economisch functioneren van de detailhandel en de distributieve uitbreidingsruimte in het centrum van Woerden. In vergelijking met het onderzoek t.b.v. de Rijnstraat uit 2009 wordt het volgende geconcludeerd:

- De detailhandel in het centrum (dagelijks en niet-dagelijks) is in economisch opzicht minder goed gaan functioneren. Er wordt minder koopkracht gebonden vanuit de gemeente.
- Een verklaring hiervoor is de sterk gedaalde binding (en toevloeiing) in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. Dit komt overigens wel overeen met de landelijke consumententrends, waarbij consumenten gemiddeld verder reizen voor met name de niet-dagelijkse aankopen. Grotere, veelzijdige en sfeervolle centra zijn favoriet, middelgrote centra staan onder druk.
- Wel is de toevloeiing in de sector dagelijkse artikelen nog wat toegenomen.
- Het niet-dagelijkse winkelaanbod in het centrum functioneert in economisch opzicht gemiddeld relatief goed.
- In deze sector bestaat dan ook nu reeds distributieve uitbreidingsruimte. Versterking van de ruimtelijk-functionele structuur (bijvoorbeeld door toevoeging van een nieuw structurelement als de Rijngracht) vergroot deze marktruimte zelfs nog verder, doordat het kan leiden tot een hogere koopkrachtbinding en –toevloeiing.

**Tabel 3.3: Benadering economisch functioneren detailhandel in centrum Woerden**

	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	2017	2030	2017	2030
Aantal inwoners	51.161	54.800	51.161	54.800
Bestedingen per hoofd (€)	2.771	2.771	2.959	2.959
Totaal bestedingspotentieel (€ mln.)	141,8	151,9	151,4	162,2
Koopkrachtbinding (%)	17,1%	17,1%	28,5%	28,5%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	24,2	26,0	43,1	45,1
Koopkrachttoevloeiing (%)	13,5%	13,5%	28,6%	28,6%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	3,8	4,1	17,3	18,1
Totale besteding (€ mln.)	28,0	30,0	60,4	63,1
Huidig winkelvloeroppervlak (m <sup>2</sup> wvo)	5.169	5.169	17.857	17.857
Omzet per m <sup>2</sup> wvo afgerond op 5 tallen	5.415	5.800	3.380	3.535
Landelijk gemiddelde (€ per m <sup>2</sup> wvo)	7.490	7.490	2.896	2.896

<sup>9</sup> Opgemerkt wordt dat in dit scenario de huidige koopstromen zijn gehanteerd en er geen mutaties in het aanbod zijn.

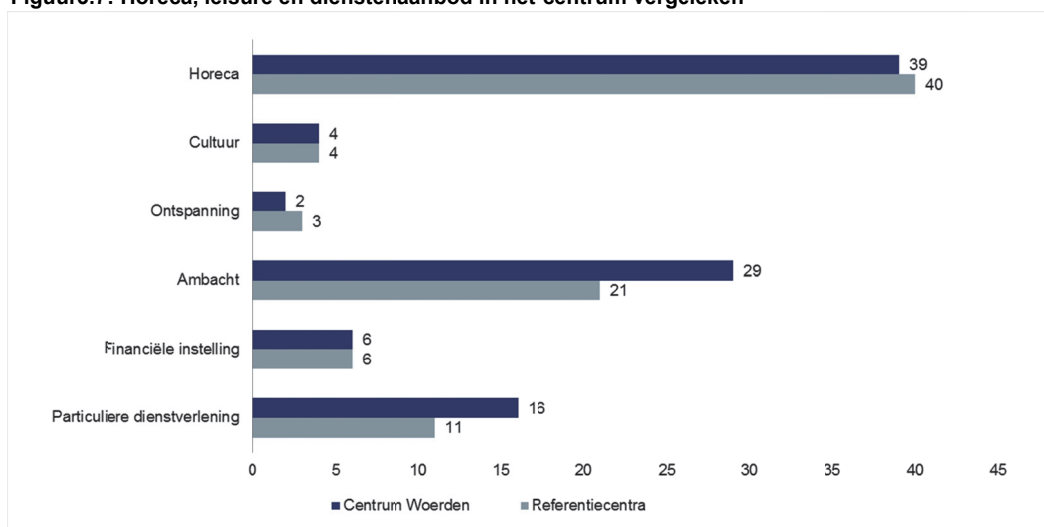
## 3.4 Horeca en diensten in Woerden

### Horeca en andere centrumfuncties

In figuur 3.7 is het aanbod aan niet-winkelfuncties in het centrum van Woerden vergeleken met de centra van de referentiekernen. Voor een specificatie van de dienstensector is tabel 3.4 bijgevoegd.

- Het totale aanbod aan aanvullende voorzieningen ligt hoger dan de referentie.
- Met name het aanbod aan ambachten en particuliere dienstverleners ligt hoger dan gemiddeld.
- Het horeca-aanbod ligt qua capaciteit nagenoeg gelijk aan de referentie.

**Figuur 3.7: Horeca, leisure en dienstenaanbod in het centrum vergeleken**



bron: Locatus retailverkenner, april 2017

**Tabel 3.4: Indeling leisure en dienstensector**

Hoofdgroep	Subgroep	Voorbeelden
Cultuur		Bibliotheek, museum, etc.
Ontspanning		Zonbankstudio, fitness
Ambachten	Persoonlijke verzorging	Kapsalon, schoonheidssalon, apotheek, nagelstudio
	Reparatie/Ambacht	Schoen/kledingreparatie, edelsmid
Financiële instelling		Bank (servicepunt), financieel advies, notaris
Particuliere dienstverlening		Uitzendbureau, juridisch advies, reisbureau

### Marktruimte horeca

Op basis van de landelijke omzetcijfers van restauratieve horeca (drinkverstrekkers, fastfood, restaurants) kunnen we de gemiddelde besteding per inwoner ramen. Als referentie voor het aanbod en het primaire verzorgingsgebied hanteren we in dit kader de gemeente Woerden. De gasten van de lokale horeca zullen immers voor het grootste deel uit de gemeente zelf komen.

De totale bestedingen in de horeca vanuit een bepaald gebied noemen we het 'bestedingspotentieel'. Dit bedrag is in dit geval berekend als de vermenigvuldiging van het gemeentelijke inwonertal en de

gemiddelde besteding (gebaseerd op landelijke cijfers) in de vermelde horecabranches. Het bestedingspotentieel bedraagt in de gemeente Woerden € 37,9 mln. per jaar (alle cijfers incl. BTW)<sup>10</sup>.

Deze bestedingscijfers zijn nadrukkelijk indicatief en alleen beschikbaar op landelijk en niet op regionaal niveau. De gemiddelde besteding per Nederlander houdt ook geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit Nederland. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien (zoals in toeristische steden of regio's) resulteert dat in een hoger bestedingspotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca.

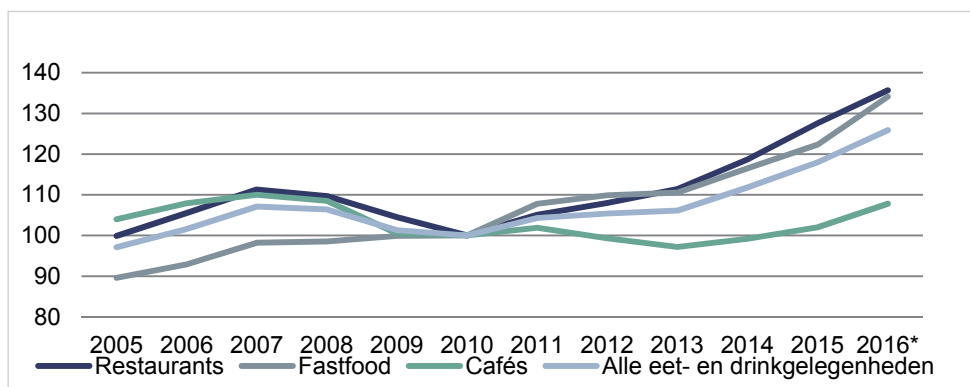
De gemeente Woerden telt volgens HorecaDNA 88 'volwaardige' (restaurantieve) horecazaken. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor de horeca (conform de indeling van HorecaDNA) toepassen, dan bedraagt de totale horecaomzet in Woerden € 28 mln.<sup>11</sup>: de omzetclaim.

### Marktruimte

De totale bestedingen in de horeca door inwoners uit de gemeente omvatten als vermeld ca. € 37,9 mln. per jaar. De lokale bestedingen overschrijden dus in vrij hoge mate de 'claim' van het gevestigde aanbod (€ 28 mln.). Per saldo is er derhalve sprake van een uitstroom van horecabestedingen vanuit de primaire regio ad. € 9,9 mln. per jaar<sup>12</sup>. Dit is ruim een kwart van de totale horecabestedingen in de gemeente en relatief veel voor een regionaal verzorgende en in wat mindere mate 'toeristische' stad als Woerden.

De relatief grote (netto) afvloeiing van horecabestedingen vanuit Woerden impliceert een duidelijke kwantitatieve marktruimte voor nieuwe zaken. Het landelijke toekomstperspectief voor de sector is zeer goed, zoals ook onderstaande figuur aangeeft. Voorwaarde is wel dat het nieuwe aanbod inspeelt op de consumententrends en zoveel mogelijk complementair is aan het bestaande aanbod.

**Figuur 3.8: Ontwikkeling omzetwaarde horeca in Nederland naar branche**



bron: CBS, 2017

<sup>10</sup> Gebaseerd op het inwonertal van de gemeente Woerden zoals gehanteerd (51.161 inwoners) en de meest actuele cijfers van het CBS / HorecaDNA (over 2014). Landelijk is de gemiddelde besteding per inwoner in de vermelde branches totaal € 741,- per inwoner per jaar (incl. btw).

<sup>11</sup> Normcijfer gemiddelde omzet per zaak € 318.180,- (inclusief BTW, meest recente cijfers over 2014). Bron: CBS, bewerkt door HorecaDNA.

<sup>12</sup> € 37,9 mln. -/- € 28 mln.

### 3.5 Cultuur en vrije tijd

#### Gemeente Woerden

In Woerden was in de Romeinse tijd reeds bewoning, zo hebben diverse opgravingen reeds bewezen. Met name de geschiedenis van Woerden als vestingstad is nog goed te herkennen in de binnenstad: de singels, het kasteel, het stratenplan en overblijfselen van de stadswal. Andere bezienswaardigheden zijn het Stadhuis (1501, nu Stadsmuseum), molen de Windhond (1755), het Kasteel (1410), het Arsenaal (1762), de Pastorie (1672), de Petruskerk (1673), Kazerne (1790), Klooster (1899), de wassertoren (1906), de Lutherse kerk (1646) en de Sint-Bonaventurakerk (1892).

Het relatief kleine Stadsmuseum ligt midden in het centrum. De beschikbare ruimte is op de huidige locatie echter beperkt. In 2016 ontving het museum ruim 12.000 bezoekers. Het 'Drive-in Museum' in de Castellumgarage is uniek in Nederland. In Het Klooster worden frequent theatervoorstellingen geprogrammeerd. Ook kunnen in Woerden rondvaarten worden gemaakt met een replica van een Romeins vrachtschip. In het Westdampark is sinds kort een klein stadsstrand aanwezig.

Het enige jaren geleden geopende, sfeervolle en relatief kleinschalige Stadshotel (25 kamers) is gehuisvest in het monumentale Arsenaal aan het Kerkplein. Juist buiten de oude binnenstad ligt het recent ingrijpend gerenoveerde Best Western City hotel, met totaal 64 kamers.

Aan de Middellandbaan (zuidelijk van de spoorlijn) bevindt zich bioscoop AnnexCinema en aan de Houttuinlaan Star Bowling. In de Pretfabriek (Oostzee) bevindt zich zowel een binnenspeeltuin als een indoor midgetgolfbaan (Golf in the Dark). Recreatieplas Cattenbroek wordt ingericht voor oeverrecreatie, ontspanning en sport. Toegevoegd worden o.a. (overdekte) sport- en spelvoorzieningen, horeca en een evenementenruimte.

#### Regio

Het Groene Hart is uitermate in trek bij toeristen en recreanten. In het Utrechtse deel van het Groene Hart werden in 2015 444.000 toeristische overnachtingen geteld en 13,6 mln. dagtochten gemaakt<sup>13</sup>. De totale bestedingen aan dagtochten in deze regio bedragen ruim € 200 mln., met een relatief forse groei in de afgelopen jaren. Daarnaast realiseerde het Utrechtse deel van het Groene Hart in 2015 ca. 240.000 zakelijke overnachtingen. Alleen de stad Utrecht en de Utrechtse heuvelrug scoorden in dat opzicht hoger.

De gemeente Woerden grenst tevens aan het gebied Hollands-Utrechtse Meren. In die regio werden in 2016 79.000 vakanties doorgebracht door Nederlanders. Er zijn geen cijfers bekend over het toeristisch-recreatief bezoek aan Woerden.

---

<sup>13</sup> Bron: Provincie Utrecht; Monitor Toerisme en recreatie 2016.



## 4. TRENDS, BELEIDSKADER EN REFERENTIEPROJECTEN

### 4.1 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de detailhandel kort beschreven. Het zijn landelijke trends die niet zonder meer één op één kunnen worden geprojecteerd op de situatie in Woerden, maar wel sterk medebepalend zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de detailhandel in het centrum.

---

*Het toekomstperspectief voor winkelgebieden, zoals in Woerden, wordt altijd bepaald door een samenspel van vele factoren aan de vraag- en aanbodzijde. Het is dus niet zo dat bepaalde factoren belangrijker zijn voor dat perspectief dan andere. Daarom vermelden we hier het brede ontwikkelingsperspectief.*

---

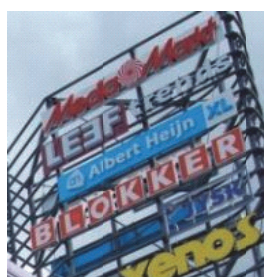
#### Aanbodzijde

*Schaalvergroting, maar ook schaalverkleining...*

Deze trend zet ook de komende jaren door. Voor een rendabel functioneren van winkels is een steeds groter vloeroppervlak nodig. Dit uit zich zowel in de dagelijkse- (supermarkten) als niet-dagelijkse sector (mode, bruin/witgoed, sport, etc.). Tegelijkertijd signaleren we in recreatieve binnensteden ook een zekere schaalverkleining: kleine, zelfstandige winkels met een vaak bijzonder, onderscheidend assortiment.

*Branche- en sectorvervaging*

De gangbare branche-indelingen zijn steeds minder relevant voor de consument. Steeds meer winkel-formules ontlenen hun bestaansrecht aan een mix van branches waardoor vaste typering steeds minder opgaan. Een goed voorbeeld is Ikea. De sectoren retail en horeca smelten ook steeds meer samen, ook wel *blurring* genoemd. Een 'winkel' biedt steeds vaker ook horeca of dienstverlening in hetzelfde pand. Op die manier wordt ingespeeld op de verwachting en het koopgedrag van de consument.



### *Concurrentie tussen steden en winkelgebieden intensiveert*

Winkelgebieden raken steeds meer in onderlinge concurrentie als gevolg van veranderend consumentengedrag en leegstand. Het is geen automatische keuze meer om de meest nabije winkels te kiezen. Vooral ondernemers in kleine buurtstrips en op solitaire locaties hebben het daardoor moeilijk.

### *Kleurrijke binnensteden zijn de winnaars*

Mensen bezoeken de binnenstad steeds minder enkel om te winkelen. Men wil er ook iets eten of drinken, 'cultuur snuiven' of evenement bezoeken. Mensen willen, kortom, iets 'belevén'. Een monumentaal decor is daarbij een belangrijk voordeel. Binnensteden die actief hun gehele product communiceren en een goedgevuld programma hebben van evenementen, activiteiten (groot en klein) en exposities blijven in trek.

In het algemeen blijft de detailhandelsfunctie van grotere binnensteden met veel keuzemogelijkheden minimaal gelijk en soms groeit deze zelfs nog. Dit gaat ten koste van de winkelfunctie van kleinere en middelgrote centra.

### *Brancheverbreiding op perifere locaties*

Er is naast branchevervaging op veel perifere detailhandelslocaties sprake van brancheverbreiding, met naast aanbod in wonen en doe-het-zelf ook steeds vaker branches als sport, bruin/witgoed, huishoudelijke artikelen en soms zelfs een supermarkt. Ten dele tast dit de verzorgingsfunctie van andere winkelcentra aan.



### *Filialisering en netwerkverdichting*

Er is sprake van een verdichting van het netwerk van filiaalbedrijven. Het aandeel filiaalbedrijven in Nederland nam de afgelopen 10 jaar toe van 28% naar 37%. Dit ten koste van het aantal zelfstandige bedrijven. Met name in de A1-winkelgebieden is het aantal filiaalbedrijven gestegen waardoor de hoofdwinkelstraten van centrumgebieden steeds meer op elkaar gaan lijken. Maar ook in kleinere winkelgebieden uit netwerkverdichting zich door de vestiging van filiaalbedrijven met een kleinere winkel of een aangepaste formule.

### *Nieuwe winkelconcepten*

Naast de traditionele winkels verrijzen webwinkels, afhaalpunten en pop-up stores. Bij afhaalpunten kan de klant de online bestelde artikelen afhalen of retourneren. Ook zijn er afhaalpunten waar producten gepresenteerd worden en artikelen gekocht of besteld kunnen worden; de webwinkel.

Meerdere supermarktorganisaties, maar ook 'pure players' in de internethandel (bol.com, amazon.com) zijn momenteel bezig om een netwerk van *afhaalpunten* (pick up points) op te zetten. Deels gebeurt dat bij bestaande winkels, deels op goed bereikbare locaties zoals bij tankstations of op bedrijventerreinen. Daarnaast zijn *pop-up stores* erg in trek. Kortstondige (internet)winkels die tijdelijk een leegstaand pand betrekken.

#### *Toenemende leegstand*

Landelijk concentreert de toename van de leegstand zich vooral in krimpgebieden, de centra van kleinere en middelgrote plaatsen, dorpen, buurtwinkelcentra en de randgebieden van grotere binnensteden. Sinds 2006 is de winkelleegstand langzaam aan het oplopen. De meeste experts verwachten dat deze ontwikkeling voorlopig nog wel doorzet. Naast marktomstandigheden en veranderend consumentengedrag ligt hier tevens de vergrijzing van het ondernemersbestand aan ten grondslag. In veel gevallen ontbreekt immers bedrijfsopvolging, waardoor veel winkels zullen sluiten.

#### **Vraagzijde**

##### *Economische stagnatie*

De gevolgen van de economische recessie in de afgelopen jaren zijn zichtbaar in de gehele samenleving. Het consumentenvertrouwen en daarmee de koopbereidheid stijgt evenwel sinds 2014. Het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe en de uitgaven stijgen voorzichtig. Het herstel is echter broos, met name in de internetgevoelige branches.



##### *Veranderend consumentengedrag*

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde hebben invloed op het koopgedrag van de consumenten, maar het omgekeerde geldt ook. Door de overvloed aan informatie (internet, tv, gedrukte media) is de hedendaagse consument kritisch. In het koopgedrag wordt, naast de prijs, rekening gehouden met factoren als tijd, inspanning, gemak en plezier.

- Gemiddeld wordt minder tijd besteed aan winkelen en boodschappen doen.
- De consument bezoekt steeds vaker grotere winkels en winkelcentra (het gemak van ruime keuze).
- Door een grotere mobiliteit groeit het referentiekader van consumenten verder. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting, uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm worden als gevolg hiervan belangrijker.

- De consument stelt, mede door de enorme keuze online, steeds hogere eisen aan de keuzemogelijkheid in winkels (volledig assortiment), maar de prijs heeft wel aan belang gewonnen. De meest prijsbewuste consument is sterk op discounters georiënteerd.
- De consument waardeert verruiming van de winkeltijden. Koopzondagen worden steeds populairder. De opkomst van het 'nieuwe werken' en wisselende tijdspatronen creëren een wens naar avond- en zondagsopenstellingen. Ondernemers zullen hierin mee moeten bewegen willen ze de concurrentie met het internet aan kunnen gaan.

#### *Winkelen als vrijetijdsbesteding*

De consument vraagt naar beleving, vernieuwing, betekenis en vermaak. In de beperkte vrije tijd wil de consument het maximale bereiken. Multifunctionaliteit, vernieuwend aanbod en merkbeleving gaan een steeds grotere rol spelen, met name in binnensteden. De functie van winkels verandert, het gaat vooral om het bekijken en beleven van de producten. De aankoop hoeft niet per se op hetzelfde moment plaats te vinden. Winkelen staat na sport en recreatie op de derde plaats van de vrijetijdsactiviteiten<sup>14</sup>.

#### *Omzetstijgingen via internet*

De omzet van online detailhandel groeide de laatste jaren snel, met meer dan 10% per jaar tot en met 2010, en iets trager de laatste jaren. De online verkopen stijgen het meest in de branches speelgoed, muziek/downloads en computer hardware. Een verdere toename van de online omzet wordt verwacht.

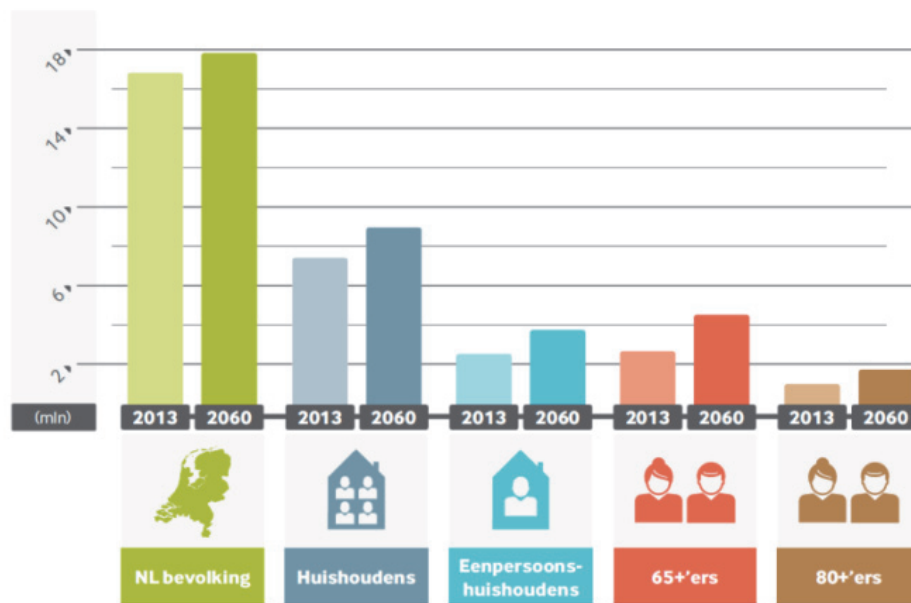
De consument kijkt en koopt tegenwoordig wanneer dat hem het beste uitkomt en steeds vaker is dat via internet. Het aankoopmoment is door internet immers 24/7 mogelijk. Om hier goed op in te kunnen spelen is het aanbieden van aanbod via één kanaal, niet meer voldoende. Alleen multichanneling is evenwel niet voldoende, het gaat erom dat alle voor de consument relevante kanalen in samenhang worden aangeboden: winkels ('bricks'), webwinkels ('clicks'), mobiele websites ('ticks'), folders ('flicks') en sociale media ('smicks')<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> SSM Retail Platform, Look Listen Learn 2013

<sup>15</sup> Bron: Retailtrends (2013)

**Figuur 4.1 Demografische transitie in beeld**



#### Demografische transitie

Een structurele factor in de ontwikkeling van winkelgebieden vormen de demografische transities die in verschillende delen van Nederland plaatsvinden. Het gaat met name om vergrijzing, ontgroening en de toe- en afname van huishoudens- en bewonersaantallen. Deze demografische veranderingen hebben onder meer gevolgen voor de lokale werkgelegenheid en het draagvlak voor en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen<sup>16</sup>.

## 4.2 Lokaal beleid

De afgelopen jaren zijn er diverse nota's en beleidstukken verschenen waarin het ontwikkelingskader van Woerden centrum wordt omschreven. Hieronder wordt een aantal hiervan beschreven, inclusief de meest relevante punten voor Woerden centrum en de Rijnstraat.

### Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

Deze visie<sup>17</sup> is een uitwerking van de Visie 2022 en bestaat uit zestal kernambities:

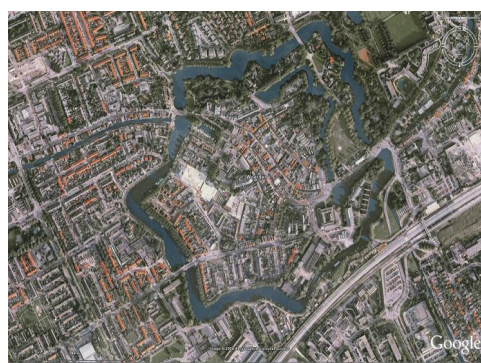
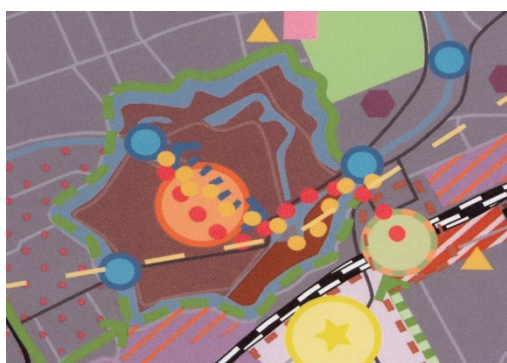
- *Respect voor historie, ruimte voor groei*: het overkoepelende motto van de visie.
- De kwaliteiten van Woerden zullen verder ontwikkeld moeten worden: de kwaliteit is de *stedelijke kern met goede voorzieningen en een diversiteit aan woonmilieus*.
- *Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt*: de rijke cultuurhistorie vormt een belangrijk punt bij toekomstige ontwikkelingen.

<sup>16</sup> Bron afbeelding: Platform 31; Winkelgebied van de toekomst (februari 2014).

<sup>17</sup> Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2009.

- Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk: de gemeente moet investeren in bestaande woon- en werkgebieden, bestaande voorzieningen op peil houden en voldoende mogelijkheden aanbieden voor recreatie, groen, sport en ontmoeting in en rondom de kernen.
- Woerden goed bereikbaar: alle kernen moeten goed bereikbaar zijn per auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer.
- Regionale functie verder uitbouwen: *blijven investeren in een hoge kwaliteit van voorzieningen-aanbod, de openbare ruimte en de verblijfsruimte van de historische binnenstad.*

In de structuurvisie wordt, in navolging van de Visie 2022, opnieuw de wens beschreven om op termijn het water weer terug te brengen in de Rijnstraat. “Wanneer het water terugkeert naar de Rijnstraat, stroomt de historische ader weer door de binnenstad.” Zo wordt de recreatieve waarde van de stad als geheel vergroot, aldus de gemeente.

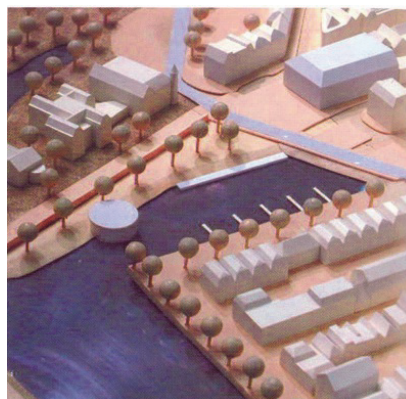


### **Binnenstad Woerden, Structuur- en Beeldkwaliteitsplan**

Het structuur- en beeldkwaliteitsplan ‘Binnenstad Woerden’ uit 2000 heeft als doel de historische waarden van de vestingstad te behouden en te versterken en om de binnenstad te ontwikkelen tot een onbetwiste en vitale kern van het sociaal-maatschappelijke, culturele en commerciële leven in de regio. Een Cultuur Historische Effect Rapportage (CHER) was hier onderlegger voor. In dit plan wordt uitgegaan van behoud en herstel van de structuur, de architectuur en het silhouet van de historische binnenstad. De Voor- en Rijnstraat vormen een belangrijke lineaire structuur binnen het centrum.

De visie is concreet uitgewerkt voor o.a. de gebieden Voor- en Rijnstraat, Haven en omgeving en Kasteel en omgeving. Voor de Rijnstraat worden vooral suggesties gedaan ter versterking van de inrichting van de openbare ruimte, waarbij het plan uitgaat van een autovrije straat. De haven en omgeving moeten eveneens worden versterkt als entree naar de binnenstad. Gevelbeelden moeten worden versterkt, evenals de belevings- en gebruikswaarde van de Haven. Het ‘Bonaventura-kwadrant’ en de Wagenstraat moeten worden herontwikkeld tot een attractieve combinatie van wonen, winkelen en

parkeren. Een commerciële 'trekker' en andere winkels/voorzieningen met entrees langs de Rijnstraat kunnen dit gebied een sterke impuls geven, aldus de visie.



### **Nota De Kloppende Binnenstad (2014)**

De gemeente Woerden stelt, dat een aantrekkelijke binnenstad het gecombineerde resultaat is van de kwaliteit van de openbare ruimte en de gebouwde omgeving, het aanbod aan voorzieningen, de historie et cetera. De Nota Kloppende Binnenstad is primair gericht op ondernemers en consumenten, maar dient ook de leefbaarheid voor de bewoners te verzekeren. Uiteindelijke doel van de visie is ontmoeten, beleven en winkelen. De visie wordt momenteel geactualiseerd en aangescherpt, in nauw overleg met alle betrokken partijen.

De gemeente benoemt als kernboodschap, dat de enorme dynamiek in de retail (waaronder leegstand) vraagt om acties op het gebied van:

- Basis voorwaarden: schoon, heel, veilig, verlichting, parkeren.
- Een aantrekkelijk aanbod van winkels binnen een compacter kernwinkelgebied;
- De binnenstad moet als ontmoetingsplek met historie, cultuur, horeca en markten de retailfunctie versterken.
- Aandacht voor service en gastvrijheid.
- De functie en inrichting van de Rijnstraat.
- Woerden meer bekendheid geven en mensen verleiden om de stad te bezoeken.

Ter uitvoering van de visie is samenwerking tussen alle partners van eminent belang, aldus de gemeente. Daarnaast moet worden gestreefd naar een uitmuntend serviceniveau, een naadloze aansluiting tussen online winkelen en fysiek winkelen, een consistente invulling van verwachtingen van de klant en dat alles in een aantrekkelijke omgeving. Verder worden als uitgangspunten benoemd:

- Cultuur, horeca, evenementen en markten versterken elkaar en de winkelfunctie.
- De Binnenstad blijft bijzonder goed leefbaar voor de inwoners.
- Parkeren van auto's en fietsen is makkelijk en comfortabel en sluit aan op de winkelbeleving.
- Het binnenstedelijke winkelgebied zal in een aantal slagen compacter gemaakt worden.
- Het op een eenduidige manier uitdragen van de identiteit
- Leegstand wordt actief bestreden.

De gemeente Woerden is, aldus de Nota De Kloppende Binnenstad, geen tegenstander van de Rijngracht. Tegelijkertijd ziet de gemeente (aldus de coalitie) vooralsnog geen gemeentelijke middelen voor de aanleg van de Rijngracht. De gemeente is wel regelmatig in contact met de initiatiefnemers. Afgesproken is dat aanleg niet onmogelijk gemaakt wordt. Zo zal de omstreeks 2024 noodzakelijke vervanging van het riool plaatsvinden langs de gevels. Het standpunt van het college is dat de gemeente Woerden:

- de financiering en aanleg niet voor haar rekening kan nemen;
- de Rijngracht dient te passen in de gebiedsbenadering en gewenste omslag naar belevingswinkelen.

Tevens stelt het college, dat hiervoor:

- draagvlak onder ondernemers essentieel is;
- veiligheid van aanwonenden gewaarborgd dient te zijn;
- de distributieproblematiek opgelost dient te zijn;
- de waterkwaliteit gewaarborgd dient te zijn.

#### **Detailhandelsstructuurvisie (oktober 2009)**

Het winkelaanbod in de gemeente Woerden heeft in de eerste plaats een verzorgende functie voor de eigen inwoners. In deze visie wordt ingezet op:

- Versterking centrum als belangrijkste recreatieve winkelgebied in de regio;
- Realisatie van levensvatbare winkelcentra voor dagelijkse aanbod op wijkniveau;
- Zo mogelijk behoud van het huidige voorzieningenniveau in de kleine kernen;
- Zoveel mogelijk concentratie van winkels in woninginrichting op De Boulevard.

Het centrum is het belangrijkste winkelgebied voor funshoppen en behoudt ook in de toekomst deze functie. Om de ruimtelijke structuur van het centrum te versterken is het, aldus de detailhandelsvisie, van belang om:

- het winkelaanbod verder te clusteren;
- relaties tussen deelgebieden te verbeteren. De positie van de Rijnstraat en de tussenliggende stegen speelt hierbij een belangrijke rol;
- panden op strategische locaties te herontwikkelen;
- op strategische locaties in de structuur trekkers te vestigen (grootschalige winkels in recreatieve branches);
- het reguliere supermarktaanbod in het centrum te versterken, middels schaalvergroting bestaande supermarkt en eventueel toevoeging tweede, complementaire supermarkt. Overigens zijn er in de Nieuwstraat ook een 'mini-super' (Middellandse Zee) en een Natuurwinkel met een breed foodasortiment gevestigd.

Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, horeca en cultuur/ontspanning worden bij voorkeur zoveel mogelijk in of direct aansluitend aan het centrumgebied geplaatst.



### **Visie supermarktenstructuur Woerden (2016)**

Het College van B&W heeft in dit kader in 2016 de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Voor de toekomstige positionering van middelgrote centra als Woerden wordt de frequente aankoopfunctie steeds belangrijker. Het huidige beleid aangaande supermarktaanbod in de binnenstad is nog steeds actueel. Het blijft gewenst het supermarktaanbod in het centrum (binnen de singels) te versterken, middels schaalvergroting van de bestaande supermarkt en eventuele toevoeging tweede supermarkt in een complementair marktsegment.
- Voor een vitale winkelstructuur op lange termijn wordt bij voorkeur medewerking verleend aan schaalvergroting van de bestaande supermarkten in de binnenstad, Tournoyveld en de dorpscentra.
- In wijkcentrum Molenvliet en Snel en Polanen is ruimte voor een tweede supermarkt, bij voorkeur een verplaatsing van een solitair gelegen supermarkt zodat het verspreide aanbod afneemt.
- Solitaire en perifere ontwikkelingen kunnen de positie van de winkelcentra op de langere termijn verzwakken en ondermijnen en zijn daarom ongewenst. Voor deze ontwikkelingen kan in voorkomend gevallen wel gebruik worden gemaakt van eventuele bestaande ruimte in bestemmingsplannen.
- Webshop distributie is toegestaan op bedrijventerreinen Afhaal/verkooppunten moeten evenwel bij voorkeur in bestaande winkelgebieden worden gefaciliteerd, in panden met een detailhandelsbestemming. De randen van de binnenstad, wijkwinkelcentra en dorpscentra zijn goede vestigingslocaties.

### **Horecabeleid (2009)**

Zonder actieve opstelling van gemeente en ondernemers komt het functioneren van de horeca onder druk te staan. In economische zin moet de horeca verder worden versterkt, met als kernbegrippen concentratie en een grotere interactie met detailhandel, cultuur, evenementen en toerisme. Horeca is wezenlijk voor de uitstraling van Woerden als gastvrije, sfeervolle 'Stad waar het Groene Hart klopt', voor bewoners en bezoekers.

Er worden in de visie drie horecagebieden beschreven:

1. horecaconcentratie – Kerkplein/Kazerneplein;
2. de schil hieromheen met verrassende ontdekkingen;
3. kernwinkelgebied met winkel ondersteunende daghoreca.

De gemeente heeft de visie vertaald in concreet horecabeleid.

## **4.3 Plannen en ontwikkelingen**

In de gemeente zijn de volgende plannen bekend:

- Vanuit het concept 'Woerden Boerenmarkstad' moet de stad met o.a. de kaasmarkt, streekmarkt, koeienmarkt en graskaasdag uitgroeien tot dé marktplek in de regio, met een attractieve toeristisch-recreatieve uitstraling.

- Sinds mei 2017 is het Kaaspakhuis geopend. Het is gevestigd aan de Emmakade en gehuisvest in een eigentijds pand. Dit unieke proef- en smaakcentrum is geheel gericht op het product kaas, waarbij leren, kijken en proeven centraal staan.
- Er bestaan plannen om Albert Heijn aan de Wagenstraat te herontwikkelen, maar de plannen zijn nog niet concreet. Dit wordt waarschijnlijk gecombineerd met een ingrijpende ruimtelijke herontwikkeling van de omgeving, inclusief het parkeerterrein.
- Ook voor de voormalige Pastorie van de Parochie H. Bonaventura (gelegen op de hoek Rijnstraat/Wagenstraat) bestaan plannen voor herontwikkeling, inclusief een belangrijke woonfunctie.
- Vestiging van een culturele functie met horeca in de voormalige Wasserij (Defensieterrein).
- Het noordelijk deel van bedrijventerrein Middelland kent veel leegstand van m.n. kantoorruimten. Er bestaan (richtinggevende) plannen voor een ingrijpende transformatie tot een gemengd gebied, waaronder wonen en ondersteunende functies als detailhandel en horeca. Het zuidelijk deel van Middelland blijft werkgebied.
- Inrichting recreatieplas Cattenbroek, inclusief speelvoorzieningen, horeca en ruimte voor evenementen.
- Vestigingsplannen Hotel van der Valk met restaurant en vergaderaccommodatie nabij afrit A12.

#### 4.4 Referentieprojecten

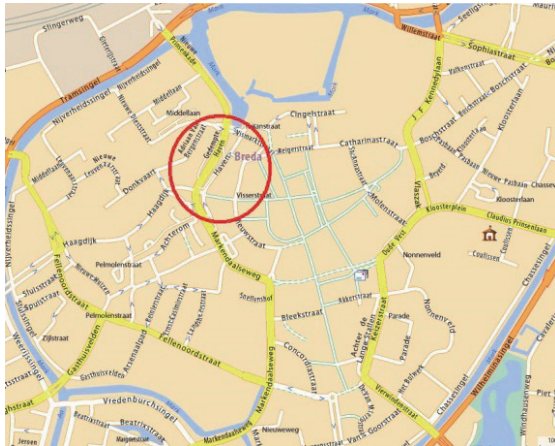
We geven hier inzicht in de economische effecten van een aantal referentieprojecten in Nederland. De resultaten zijn afkomstig uit een deskanalyse van beschikbaar onderzoek. We benadrukken dat er nog veel meer steden zijn waar Woerden inspiratie kan opdoen. Geen enkel praktijkvoorbeeld is echter direct vergelijkbaar met de toekomstige Rijngracht, wat overigens ook het unieke karakter van deze ontwikkeling onderstreept.

##### **Breda**

In Breda is in 2007 de oude stadshaven heropend en de vroegere waterloop van de Mark hersteld. Kenmerkend is de historische ambiance rond het plangebied en de directe aansluiting op de binnenstad. Tegelijkertijd werd veel vastgoed ontwikkeld in de directe omgeving, vooral woonappartementen en kantoren. De prijs van deze appartementen langs 'De Nieuwe Mark' steeg al toen het project bekend werd. Binnen het herontwikkelingstraject werden 240 nieuwe woningen gerealiseerd. In korte tijd werden bovendien veel gevels rondom de haven opgeknapt.

Sinds de opening is het aantal horecazaken rondom de Haven (incl. Nieuweweg, Prinsenkade) toegenomen van 11 tot 15 zaken. De nieuwe terrassen aan de haven worden druk bezocht. De horeca doet actief mee in de organisatie van evenementen, zoals het Spanjaardsgat Festival en Winterland Breda, waarbij de haven geheel eigen activiteiten georganiseerd, passend bij het bijzondere karakter.

Hoewel exacte cijfers ontbreken is de algemene indruk, dat mede door de heropening van de Haven het bezoek aan de binnenstad, de gemiddelde verblijfstijd en de bestedingen aanmerkelijk zijn toegenomen. Dit geldt ook voor de OZB-inkomsten vanuit het omliggende vastgoed.



### Zaandam

In Zaandam is de voormalige Gedempte Gracht zeer ingrijpend herstructureerd, inclusief de herintroductie van het water. De eerste fase werd in 2013 geopend. Met het nieuwe centrum (programma Inverdan) kreeg Zaandam een modern en architectonisch zeer onderscheidend centrum met vele nieuwe winkels, woningen, horeca- en uitgaansgelegenheden en een opgeknapte openbare ruimte. Kenmerkend is de spraakmakende ‘typisch Zaanse’ architectuur. Belangrijke trekkers zijn het uiterst fotogenieke Intel Hotel, bioscoop Pathé, Primark, Media Markt en supermarkt Albert Heijn. Totaal komen er 2.600 nieuwe woningen in het centrum.

Sinds de opening is het aantal horecazaken in het eigenlijke plangebied (Gedempte Gracht, Hermitage) toegenomen van 10 tot 14 zaken; per saldo dus + 4 zaken. Het aantal bezoekers aan het centrum van Zaandam is tussen 2013 en 2016 gegroeid met + 3%, terwijl het bezoek aan vergelijkbare middelgrote binnensteden in Nederland in dezelfde periode afnam met gemiddeld -/ 8%.

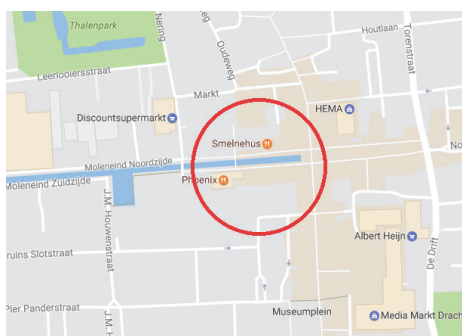


### Drachten

De Drachtstervaart, gegraven in de 17<sup>e</sup> eeuw t.b.v. het transport van turf, is opnieuw opgegraven in Drachten. In hartje centrum (het tracé Moleneind) ontstond hiermee in 2016 een geheel nieuw vestigingsklimaat voor centrumfuncties als horeca, detailhandel en cultuur. Het uiteinde van het kanaal

vormt inmiddels samen met het carillon een belangrijk oriëntatiepunt in het centrum. In de zomer van 2016 werd er al volop gerecreëerd in en rond het kanaal. Geleidelijk wordt er in de omgeving geïnvesteerd in nieuwe zaken en een betere uitstraling van de bestaande bedrijven. De bebouwing bleef in grote lijnen stedenbouwkundig gelijk.

Sinds 2012 is het aantal horecazaken aan het Moleneind NZ en ZZ toegenomen van 2 tot 6 zaken, dus met totaal 4 extra zaken. Waarschijnlijk anticipeerden zij reeds op de ruimtelijk-functionele structuurversterking en het nieuwe omgevingsklimaat door het 'nieuwe' water en de herinrichting van de openbare ruimte. Het aanleggen van de vaart wordt gecombineerd met het vervangen van de riolering langs het hele traject.



## 5. SWOT-ANALYSE

Hieronder worden de zwakke en sterke punten van het centrum van Woerden en de Rijnstraat samengevat. Daarnaast worden de kansen en bedreigingen voor de toekomst weergegeven.

STERK	ZWAK
<b>Centrum Woerden</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compacte binnenstad, korte loopafstanden.</li> <li>• Gevarieerd aanbod.</li> <li>• Eigenheid door zelfstandige speciaalzaken, hoge klantgerichtheid.</li> <li>• Monumentale sfeer, doch niet in de gehele binnenstad.</li> <li>• Van oudsher marktplaats met regionale functie.</li> <li>• Steeds meer evenementen, vanuit lokaal initiatief.</li> <li>• Recente opening Stadshotel, met innovatieve horeca-formule Van Rossum.</li> <li>• Relatief beperkte leegstand van winkelpanden.</li> <li>• Toenemende woonfunctie binnenstad (levendigheid)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen beeldbepalende toeristisch-recreatieve 'iconen'.</li> <li>• Weinig trekkers in detailhandel, beperkt supermarktaanbod in centrum.</li> <li>• Cultuurhistorisch profiel is onduidelijk.</li> <li>• Beperkt aanbod (onderscheidende) vrijetijdsvoorzieningen.</li> <li>• Profilering Woerden in Groene Hart verband behoeft versterking.</li> <li>• Omgeving Bonaventurakerk/Wagenmakersstraat heeft matige ruimtelijke kwaliteit.</li> </ul>
<b>Rijnstraat</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centrale ligging tussen Voorstraat en Kerkplein.</li> <li>▪ Recente herinrichting straat.</li> <li>▪ Dynamiek in vestiging winkels en horeca.</li> <li>▪ Veel zelfstandige ondernemers.</li> <li>▪ Breed straatprofiel.</li> <li>▪ Deels monumentale panden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De straat heeft geen duidelijk 'eigen gezicht' of profiel.</li> <li>• De straat wordt vooral doelgericht bezocht; geen deel van consumentenrouting in centrum.</li> <li>• Matige uitstraling entrees, aan beide straatzijden (Bonaventurakerk/Wagenmakersstraat en Haven).</li> </ul>
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschiedenis van Woerden als Romeinse nederzetting, vesting- en handelsstad.</li> <li>• 'Menselijke maat' door compactheid en sfeer.</li> <li>• Kwaliteitsversterking horeca in centrum.</li> <li>• Toenemende belangstelling voor cultuur, geschiedenis en 'beleving'.</li> <li>• Toeristisch-recreatieve populariteit en potentieel Groene Hart.</li> <li>• Ontwikkeling Defensie-eiland (wonen en cultuur).</li> <li>• Bevolkingsgroei Woerden en regio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Productversterking andere (stads)centra in de regio, deels concurrerend voor Woerden.</li> <li>• Beperkte belangstelling grotere winkelketens voor Woerden (concurrentie eigen zaken in nabijgelegen centra).</li> <li>• Bezoekcijfers in binnensteden dalen, indien niet wordt geïnvesteerd op structuurniveau.</li> </ul>

## 6. ECONOMISCHE EFFECTEN RIJNGRACHT

### 6.1 Uitgangspunt nieuwe Rijngracht

Aansluitend aan de eerste haalbaarheidsstudie uit 2009 (BRO) beschrijven we hier nogmaals kort de uitgangspunten voor de 'nieuwe' Rijngracht.

#### **Essentie, meerwaarde voor de binnenstad**

De Rijnstraat krijgt een heel ander karakter dan nu. De Rijn komt terug in bevaarbare vorm, maar waar dat functioneel of commercieel nodig is met een smaller profiel (variërend van 3 tot 6 meter) dan vroeger. De kades krijgen, afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp, een breedte van 4 tot 6 meter, maar er kunnen door overkluizingen ook pleinruimten met de volledige straatbreedte ontstaan. Een historische sfeer wordt gecombineerd met hedendaagse, vormgeving van bruggen en kades en diverse verrassende winkels en horecazaken. Met een groot aandeel zelfstandige zaken in vele branches onderscheidt de nieuwe Rijnstraat zich van de overige binnenstad. Rondvaarten met kleine boten verhogen de recreatieve aantrekkingskracht. Ook omliggende straten (Voorstraat, Kerkplein, Havenstraat) profiteren.

#### **Functieprofiel**

Een groter accent op zelfstandige winkels en minder op filiaalbedrijven in het lagere- en middensegment. Er ontstaat een voor Woerden geheel nieuw vestigingsmilieu voor speciaalzaken met een recreatief karakter. Bijzonder kansrijk zijn hoogwaardige foodspecialiteiten, mode, design, cadeauartikelen, lifestyle, woninginrichting en kunstgaleries. De bijzondere omgevingskwaliteiten zijn daarnaast uitermate geschikt voor nieuwe horeca (met terras) en kleinschalige dienstverlening met behoefte aan representativiteit. Het kan leiden tot verplaatsing van een aantal gevestigde winkels aan de Rijnstraat, gecompenseerd door nieuwe zaken.

#### **Parkeren en bevoorrading**

Door de verdere 'verkleuring' tot recreatieve winkelstraat (met minder doelgerichte zaken) is de opheffing van parkeergelegenheid in de Rijnstraat geen bedreiging. In wezen is het een voortzetting van de huidige trend. Wel moet elders in de binnenstad voldoende, goed bereikbare parkeergelegenheid wordt geboden. De mogelijkheden voor bevoorrading zijn sterk afhankelijk van de uiteindelijke breedte van de Oude Rijn en is een belangrijk aspect bij de uitwerking. Voor opleggers is de Rijnstraat niet meer direct toegankelijk. Er zijn echter vele steegjes richting Voorstraat en Havenstraat, die in de toekomst kunnen worden benut voor bevoorrading van zaken aan de Rijnstraat. Voor hulpdiensten met een voertuigbreedte tot 3 meter kan in principe voldoende straatbreedte worden gerealiseerd.

## 6.2 Raming effecten: uitgangspunten

### Methodische en kwantitatieve uitgangspunten

In kwantitatief opzicht zijn de volgende uitgangspunten belangrijk:

- De effecten op de *detailhandel* in de binnenstad worden als volgt berekend: de toe- of afname van de bestedingen aldaar als gevolg van een gewijzigde wervingskracht (koopkrachtbinding en/of –toevloeiing, procentueel).
- *Horecavoorzieningen* scheppen in hoge mate hun eigen vraag. Er wordt een prognose gegeven voor extra horecabedrijven inclusief de resulterende extra omzet.
- Bestedingen aan *recreatie en cultuur* worden in Woerden vooral verricht bij de detailhandel en de horeca. Deze component maakt deel uit van genoemde twee categorieën. De uitgaven aan bijvoorbeeld entree (musea, boottochten, etc.) zullen, ook in de toekomst relatief beperkt zijn. Bij gerichte productontwikkeling en arrangementen ontstaat wel vraag naar extra hotelovernachtingen in en rond het centrum, wat eveneens extra inkomsten oplevert.
- De vertaling in werkgelegenheid is op basis van landelijke normbedragen.
- Zie ook uitgangspunten in bijlage 1. Alle bedragen conform prijsniveau 2017.

Tabel 6.1: Uitgangspunten bestedingseffecten in de binnenstad Nieuwe Rijngracht

	huidige situatie	Nuiscenario (geen ingreep)	Nieuwe Rijngracht
<b>Detailhandel dagelijks</b>			
Koopkrachtbinding*	17,1%	17%	18%
Koopkrachttoevloeiing**	13,5%	13,5%	15%
Gemiddelde omzet per fte in euro	290.000	290.000	290.000
<b>Detailhandel niet-dagelijks</b>			
Koopkrachtbinding*	28,5%	28%	30%
Koopkrachttoevloeiing**	28,5%	28%	31%
Gemiddelde omzet per fte in euro	169.000	169.000	169.000
<b>Horeca</b>			
Nieuwe zaken in gehele centrum	n.v.t.	+ 0–2 zaken	+ 4-6 zaken
Waarvan nieuwe zaken in Rijnstraat	n.v.t.	+ 0-2 zaken	+ 3-5 zaken
Gemiddelde omzet per fte in euro	n.v.t.	77.000	77.000
<b>Toerisme</b>			
Entree, deelname activiteiten, etc.	n.v.t.	0	+ 0,2 – 0,4 mln. euro
<b>Draagvlak</b>			
Ontwikkeling inwonertal gemeente	51.161	54.800	54.800
Accent herkomst bezoekers centrum	Primaire regio	Primaire regio	Meer Toeristen, recreanten

\*: rekenbasis: aandeel bestedingen richting binnenstad door inwoners gemeente Woerden

\*\* : rekenbasis: omzetherkomst in binnenstad van buiten gemeente Woerden

## 6.3 Raming economische effecten op de binnenstad

### Bestedingseffecten

De hierboven genoemde uitgangspunten zijn als basis gebruikt in een rekenmodel gericht op de bestedingsontwikkelingen in de Woerdense binnenstad. De uitkomsten worden hieronder vermeld.

Tabel 6.2: Raming effecten op bestedingen en werkgelegenheid in Woerdense binnenstad 2030 vanuit nieuwe Rijngracht t.o.v. 2017 (cijfers op jaarbasis)

	Nulscenario (geen ingreep)	Nieuwe Rijngracht
Detailhandel (dagelijkse art) (euro)	+ 1,8 mln.	+ 4,2 mln.
Detailhandel niet-(dagelijkse art) (euro)	+ 2,8 mln.	+ 10,2 mln.
Horeca (euro)	+ 0 – 0,6 mln.	+ 1,2 - 1,8 mln.
Entree en deelname (euro)	+ 0,1 – 0,3 mln.	+ 0,2 – 0,4 mln.
Bestedingseffecten totaal (euro)	+ 4,7 – 5,5 mln.	+ 15,8 – 16,6 mln.
Effecten op werkgelegenheid (fte: volwaardige arbeidsplaatsen)	+ 27 fte	+ 94 fte

De heraanleg van de Rijngracht in (ruwweg) haar historische contouren zal leiden tot een forse versterking en verbreding van de binnenstadsfunctie van Woerden. De te verwachten jaarlijkse consumentenbestedingen in het centrum (detailhandel, horeca, etc.) zijn ca. 11 miljoen euro hoger dan zonder wezenlijke ingreep op structuurniveau (het Nulscenario). Dit werkt uiteraard ook door in de effecten op de werkgelegenheid in de binnenstad, met een netto effect van + 67 fte t.o.v. het Nulscenario. Overigens wordt het positieve bestedingseffect van het Nulscenario geheel veroorzaakt door de verwachte bevolkingsgroei in Woerden de komende jaren en de verwachte ‘autonome’ omzetgroei in de horeca.

Voorals de detailhandel in het centrum kan profiteren van de Rijngracht, maar ook de horeca en vrijetijdsvoorzieningen hebben er baat bij.

We benadrukken dat de raming indicatief en richtinggevend is; de daadwerkelijke effecten zijn in hoge mate afhankelijk van de wijze waarop het lokale bedrijfsleven en de gemeente inspelen op de nieuwe kansen die het water biedt. Op het niveau van de Rijnstraat zelf zijn de effecten sterk afhankelijk van de breedte van het water en de oversteekbaarheid ervan c.q. het aantal bruggen en de resterende verblijfs- en loopruimte.

### Structuurversterking binnenstad is noodzaak voor Woerden

Middelgrote binnensteden met een relatief bescheiden verzorgingsfunctie als Woerden ondervinden in praktijk afnemende bezoekersaantallen. Het bezoek aan middelgrote binnensteden in Nederland nam tussen 2011 en 2016 af met gemiddeld -/ - 15%. Belangrijke oorzaken zijn de groeiende online bestedingen, vergrijzing en concurrentie van grotere, veelzijdige winkelsteden; de zogenaamde “winnaars”. De Utrechtse binnenstad is hiervan een goed voorbeeld. Deze tendens kan in binnensteden als Woerden alleen worden gekeerd door structuurversterking, productverbreding en samenwerking. Fei-



telijk combineert de heraanleg van de Rijngracht alle drie aspecten, in een onderscheidende en cultuurhistorisch sterke configuratie.

Zoals de herontwikkeling Kerkplein/Hoochwoert in 2008 de binnenstad een forse structuurimpuls gaf, kan de Rijngracht worden beschouwd als een 'logische' volgende stap naar een ruimtelijk-functioneel meer samenhangende en economisch sterkere binnenstad. Het is nadrukkelijk geen 'kunstmatig' project, maar een herintroductie van een cultuurhistorisch element met een wezenlijke betekenis voor de ontstaansgeschiedenis van Woerden. Er zit, kortom, een authentiek "verhaal" achter. Dit was ook bij vergelijkbare ontwikkelingen als de Bossche Binnendieze, de Haven van Breda en de Utrechtse werfkelders een belangrijke reden voor het succes. Het maakt de binnenstad ruimtelijk en functioneel veelzijdiger, vitaler en attractiever voor lokale, regionale en toeristisch-recreatieve bezoekers.

### **Extra inkomsten overheid vanuit bestaand en nieuw vastgoed**

Economische effecten gaan uiteraard verder dan enkel hogere omzetten in detailhandel, horeca en dienstverlening en hieraan gerelateerde werkgelegenheid en bijvoorbeeld parkeerinkomsten. Uit onze analyse van diverse voorbeeldprojecten blijkt dat hiernaast ook wezenlijke, onderling samenhangende effecten zijn te verwachten op:

- Waardevermeerdering van het bestaande vastgoed in de Rijnstraat. Dit geldt voor commercieel vastgoed (winkels, horeca, kantoren), maar nadrukkelijk ook voor woonappartementen. Op basis van een zeer ruwe en indicatieve schatting kunnen we de huidige waarde van het vermelde vastgoed ramen op ca. € 25 miljoen.<sup>18</sup> Door de ruimtelijke kwaliteitsversterking door de Rijngracht is in en rond het plangebied een waardevermeerdering met minimaal 10 procent mogelijk; dus ca. € 2,5 mln. Dit is overigens nadrukkelijk een indicatieve en behoudende inschatting.
- Hogere OZB (onroerende zaakbelasting) en parkeerinkomsten voor de gemeente Woerden. Uitgaande van een totaaltarief voor niet-woningen van 0,4% voor eigenaren en gebruikers samen<sup>19</sup> levert de vermelde € 2,5 miljoen waardevermeerdering de gemeente Woerden jaarlijks minimaal € 10.000,- extra OZB-inkomsten op. Op grond van de zeer beperkte verkooptransacties in de Rijnstraat in de afgelopen decennia veronderstellen we de extra Overdrachtsbelasting voor de overheid nihil.
- Bij een integrale gebiedsontwikkeling van zowel water als vastgoed (bijvoorbeeld in het gebied Pastorie/Wagenstraat) kan een 'bovenplanse verevening' binnen de grondexploitatie plaatsvinden. Vanuit de hogere vastgoedopbrengst ter plekke (door de aanwezigheid van water) ontstaat dan een geldstroom t.b.v. de aanleg van de waterinfrastructuur. Theoretisch kan, als voorbeeld en indicatie, de realisatie van 16 nieuwe woonappartementen in het gebied Pastorie/Wagenstraat met een extrawaarde van elk € 25.000,- samen voor € 400.000,- kunnen bijdragen aan de Rijngracht. Er bestaan hiervoor echter wel diverse wettelijke eisen, zoals o.a. het opstellen van één integrale structuurvisie voor de gebiedsontwikkeling. Overigens kan ook de planontwikkeling rond het Albert Heijnpand aan de Wagenstraat deel uitmaken van deze integrale planvorming (zie overige economische effecten).

<sup>18</sup> Uitgangspunt ongeveer 70 panden met een gemiddelde waarde van € 350.000,-. Dit is gebaseerd op recente transacties en een kapitalisatie van 12,5 maal de gemiddelde jaarhuur.

<sup>19</sup> Feitelijk 0,41% in de gemeente Woerden voor 2017.

- De extrawaarde van de vastgoedontwikkeling Pastorie/Wagenstraat ad. € 400.000,- leidt daarnaast tot de volgende extra jaarlijkse inkomsten voor de overheid:
  - OZB woningen: € 516,- (€ 400.000,- \* 0,129%);
  - Woonwaarde forfait: € 1.120,- (€ 400.000,- \* 0,7% \* gemiddeld 40% belasting);
  - Overdrachtsbelasting: € 800,- (2% WOZ-waarde; uitgangspunt gemiddeld 1 woonverhuizing per 10 jaar, per jaar derhalve gemiddeld 0,2%);
  - Totale jaarlijkse inkomsten overheid door ontwikkeling derhalve: ca. € 2.400,-.

Voor de totale periode van 40 jaar (de gebruikelijke afschrijvingstermijn van vastgoedontwikkelingen) genereert de nieuwe Rijngracht samenvattend de volgende extra opbrengsten voor de overheid:

**Tabel 6.3: Extra inkomsten overheid vanuit vastgoed rondom Rijngracht in €. Alle ramingen zijn indicatief.**

	Bestaand vastgoed Rijnstraat	Nieuw vastgoed Pastorie/ Wagenstraat
Waarde WOZ	25.000.000	onbekend
Extrawaarde door Rijngracht (rekenbasis)	2.500.000	400.000
<b>Extra inkomsten overheid per jaar:</b>		
OZB	10.000	516
Woonwaardeforfait	n.v.t.	1.120
Overdrachtsbelasting	n.v.t.	800
Totaal per jaar (afgerond):	10.000	2.400
<b>Extra inkomsten overheid per 40 jaar:</b>	<b>€ 400.000</b>	<b>€ 96.000</b>

De totale extra (belasting)inkomsten voor de overheid vanuit de waardevermeerdering van het direct aanpalende vastgoed bedragen bijna € 0,5 miljoen in de eerste 40 jaar na opening van de Rijngracht.

### Overige economische effecten

- Meeropbrengst van beoogde gebiedsontwikkeling Wagenstraat (rondom supermarkt Albert Heijn), door de ruimtelijke gebiedsversterking vanwege de (nabijgelegen) 'nieuwe' Rijngracht.
- Investerings elders in de binnenstad aanhakend aan de ruimtelijk-functionele structuurversterking door de 'nieuwe' Rijngracht. Dit kan een vliegwiel in gang zetten, leidend tot een verdere omzetverhoging en waardevermeerdering van vastgoed, ook elders in de binnenstad. Dit betreft bijvoorbeeld de Haven e.o., maar ook het winkel- en horecagebied.
- Extra parkeerinkomsten gemeente.
- Een sterker imago van Woerden als levendige woon-, werk- en winkelstad. In praktijk betekent dit ook een grotere aantrekkingskracht op bedrijven en hogere grondwaarden (belastinginkomsten) elders in de stad.
- Grotere attractiviteit voor de zakelijke markt, in combinatie met andere trekkers als de horeca en de hotels.

- Een grotere variatie aan vestigingsmilieus in de verschillende delen van de Woerdense binnenstad: deze wordt veelzijdiger (zie hiervoor). Mogelijk verplaatsing van bepaalde winkelformules uit de Rijnstraat naar andere centrumdelen of vice versa.

### **Effecten op recreatie en cultuur**

De toekomstige bestedingen in Woerden zijn in hoge mate afhankelijk van de wijze waarop de stad er in slaagt meer toeristisch-recreatieve bezoekers te trekken. De vrijetijdseconomie groeit immers sterk. De stad heeft weliswaar gevarieerde en uitdagende mogelijkheden als goed bereikbare ‘Boerenmarktstad’ middenin het Groene Hart, maar ontbeert echte trekkers (iconen) op dit vlak. Wel kan het recent geopende Kaaspakhuis aan de Emmakade hierin wellicht een positie innemen. Continue investeringen in product (detailhandel, horeca, recreatie, cultuur, evenementen), verblijfsklimaat en marketing zijn wezenlijk. Ook omliggende steden zijn immers actief hiermee bezig.

Ervaringen in steden als Breda, Den Bosch, Gent, Leiden en Utrecht leren dat zelfs van betrekkelijk kleinschalige rondvaarten, botenverhuur en passantenplaatsen veel (indirecte) spin-off kan worden verwacht. Dit soort activiteiten bieden een aantrekkelijk ‘decor’, verlevendigen het stadsbeeld en verhogen de recreatieve aantrekkingskracht.

## **6.4 Conclusie**

Middelgrote binnensteden als Woerden hebben het economische zwaar en kennen een groeiende leegstand, tenzij er ingrijpende, structuurversterkende maatregelen worden genomen. De ‘nieuwe’ Rijngracht leidt tot zowel een ruimtelijke als functionele structuurversterking en speelt bovendien nauw in op de ontstaansgeschiedenis van Woerden.

De ontwikkeling kan leiden tot veel extra bestedingen bij de detailhandel, horeca en andere voorzieningen in de binnenstad. Jaarlijks kan het project per saldo ca. € 11 miljoen extra omzet genereren bij deze sectoren. Dit betekent ca. 67 extra volwaardige arbeidsplaatsen. Voorwaarde is wel dat bedrijven alert en creatief inspelen op de Rijngracht en hiervoor beleidsmatig (planologisch) ruimte krijgen.

Daarnaast leidt de nieuwe Rijngracht tot een aanzienlijke waardevermeerdering van het bestaande vastgoed in de binnenstad en vergroot het de verkoopwaarde van nieuw vastgoed (wonen, bedrijven) in en rond de Wagenstraat. Dit betekent hogere inkomsten voor de overheid uit bijvoorbeeld OZB, overdrachtsbelasting en woonforfait.

Overigens past de nieuwe Rijngracht ook goed binnen het perspectief van een duurzame binnenstad. Water brengt immers koelte, een zekere mate van rust en de herinrichting leidt tot minder autoverkeer in de binnenstad. De bouwwerkzaamheden voor herinrichting van de straat kunnen, zeker bij een relatief langdurige en ingrijpende operatie als het realiseren van een ‘historische’, bevaarbare Rijn, leiden tot (tijdelijke) omzetsderving bij bestaande zaken in de Rijnstraat. Er moet worden gestreefd naar een zo kort mogelijke realisatietermijn.

**BIJLAGEN**

## Bijlage 1: Toelichting marktbenaderingen

In deze bijlage wordt de marktbenadering toegelicht. In de navolgende tabel zijn de uitgangspunten weergegeven t.b.v. de benadering van het huidig en toekomstig economisch functioneren van de detailhandel in het Woerdense centrum.

**Tabel B1: Uitgangspunten marktanalyse**

variabele	waarde	bron
inwonertal gemeente	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2016: 51.161 inwoners</li><li>• 2030: Ca. 54.800 inwoners</li></ul>	Bron huidige situatie: CBS, Statline, 2017 Bron: Primos Online, Bevolkingsprognose ABF Research 2017
Bestedingen per hoofd (€)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dagelijkse art. € 2.771,-</li><li>• Niet-dagelijkse art. is € 2.959,-</li></ul>	Bron bestedingscijfer: Berekend op basis van Koopstromen Onderzoek Randstad 2016, en inwonertal 2016. door I&O in opdracht van een consortium van gemeenten en provincies.
Koopkrachtbinding op centrum Woerden vanuit gemeente	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dagelijks: 17,1%</li><li>• Niet-dagelijks: 28,5%</li></ul>	Bron: Koopstromen Onderzoek Randstad 2016.
Koopkrachttoevoeling als aandeel van de omzet in het centrum	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dagelijks: 13,5%</li><li>• Niet-dagelijks: 28,6%</li></ul>	Bron: Koopstromen Onderzoek Randstad 2016.
Huidig winkelvloeroppervlak (m <sup>2</sup> wvo)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dagelijks: 5.169 m<sup>2</sup> wvo</li><li>• Niet-dagelijks: 17.857 m<sup>2</sup> wvo</li></ul>	Bron: Koopstromen Onderzoek Randstad 2016.
Vergelijkbaar gemiddelde Omzet per m <sup>2</sup> wvo (€)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dagelijks € 7.490,- per m<sup>2</sup> wvo per jaar</li><li>• Niet-dagelijks € 2.896,- per m<sup>2</sup> wvo per jaar</li></ul>	Bron: Koopstromen Onderzoek Randstad 2016.

### KSO Randstad 2016

Opgemerkt wordt dat voor dergelijke marktbenaderingen doorgaans de kengetallen (besteding per hoofd en vloerproductiviteit) worden gehanteerd zoals neergeschreven in de actuele omzetkengetallen notitie<sup>20</sup>. Voor dit onderzoek is echter gekozen om de kengetallen te hanteren zoals gebruikt in het Koopstromen Onderzoek Randstad 2016, omdat er anders geen vergelijking kan worden gemaakt met referentiecentra en met de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek 2011, waarin Woerden ook was opgenomen.

<sup>20</sup> Pantaia en detailhandel.info, Omzetkengetallen 2015, juni 2016

### Marktruimte dagelijkse- en niet-dagelijkse artikelen

- Op basis van de vermelde uitgangspunten is een benadering gemaakt van het haalbaar economisch functioneren van de detailhandel in het centrum van Woerden.
- Relevant voor de volgende rekentabel is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m<sup>2</sup> wvo anderzijds. De link tussen beide cijfers wordt gelegd door de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (in € per m<sup>2</sup> wvo) als indicatieve norm te hanteren. De berekening is uitgevoerd voor de dagelijkse- en de niet-dagelijkse sector.

**Tabel B2: Benadering functioneren detailhandel in centrum Woerden**

	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	2017	2030	2017	2030
Aantal inwoners	51.161	54.800	51.161	54.800
Bestedingen per hoofd (€)	2.771	2.771	2.959	2.959
Totaal bestedingspotentieel (€ mln.)	141,8	151,9	151,4	162,2
Koopkrachtbinding (%)	17,1%	17,1%	28,5%	28,5%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	24,2	26,0	43,1	45,1
Koopkrachttoevoeiing (%)	13,5%	13,5%	28,6%	28,6%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	3,8	4,1	17,3	18,1
Totale besteding (€ mln.)	28,0	30,0	60,4	63,1
Huidig winkelvloeroppervlak (m <sup>2</sup> wvo)	5.169	5.169	17.857	17.857
Omzet per m <sup>2</sup> wvo afgerond op 5 tallen	5.415	5.800	3.380	3.535
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m <sup>2</sup> wvo)	7.490	7.490	2.896	2.896

## Bijlage 2: Begrippenlijst

### **BVO/WVO**

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

### **Detailhandel (als activiteit)**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

### **Dagelijkse artikelen**

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

### **Bestedingspotentieel**

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

### **Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)**

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

### **Vloerproductiviteit**

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

### **Koopkrachtbinding**

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

### **Koopkrachtafvloeiing**

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

### **Koopkrachttoevloeiing**

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

### **VKP: Verkooppunten**

