

Woerden, Onderzoek toekomstpotenties Rijnstraat

Stichting Binnenstad in Balans Woerden

Definitief



Woerden, Onderzoek toekomstpotenties Rijnstraat

Stichting Binnenstad in Balans Woerden

Definitief

Rapportnummer:	204x00279.052601_3
Datum:	28 oktober 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	Bert Bakker (voorzitter BIB)
Projectteam BRO:	Jan Carel Jansen Venneboer, Gijs Nouwens, Lara Brand
Trefwoorden:	Winkelstraat, binnenstad, water, cultuurhistorie, economie, effecten
Beknopte inhoud:	Onderzoek naar de ruimtelijke en functionele toekomstpotenties van de Woerdense Rijnstraat, waar vroeger de Oude Rijn liep. Ook ramen we de mogelijke economische effecten van herinrichting van de straat, al dan niet gecombineerd met water. Ook aspecten als cultuurhistorie, waterhuishouding en bouwproces komen aan de orde.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

pagina

Samenvatting en Conclusies	3
1. Introductie	9
1.1 Aanleiding van het onderzoek	9
1.2 Onderzoeksvragen	10
1.3 Begeleiding van het onderzoek	11
1.4 Leeswijzer	11
2. De binnenstad nader bekeken	13
2.1 Een lange geschiedenis kort beschreven	13
2.2 Het centrum van Woerden als voorzieningencentrum	14
2.3 Aanbod kwantitatief	18
2.4 Cultuur en vrije tijd	21
2.5 Het centrum vanuit ruimtelijk perspectief	22
2.6 Woerden in regionaal perspectief	23
3. Beleidskader en ondernemersvisie	27
3.1 Beleid	27
3.2 De visie van ondernemers op het onderwerp	33
4. Vraagpotentieel en functioneren	35
4.1 Bevolking gemeente Woerden	35
4.2 Binding en toevloeiing	35
4.3 Inkomen en bestedingen	36
4.4 Economisch functioneren commerciële publieksfuncties	36
4.5 Toerisme en recreatie in de regio	38
5. Swot-analyse	41
6. Economische effecten van binnenstedelijk water in praktijk	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Voorbeeldprojecten	45

7. Ontwikkelingsmodellen en economische effecten	49
7.1 De ontwikkelingsmodellen	49
7.2 Uitgangspunten voor de raming	51
7.3 Raming economische effecten op de binnenstad	54
7.4 Effecten op de Rijnstraat	56
 8. Cultuurhistorie en waterhuishouding	 59
8.1 Kansen vanuit cultuurhistorie	59
8.2 Waterhuishouding	61
 9. Bouwproces	 65
9.1 Het bouwproces	65
9.2 Lasten verlichten	65
9.3 Toch lasten?	67
9.4 Samen een lokale regeling treffen	68
 BIJLAGE 1. Illustratie ontwikkelingsmodellen	
 BIJLAGE 2. Resultaten ondernemersenquête	
 BIJLAGE 3. Weergaven interviews	
 BIJLAGE 4. Weergaven workshop	
 BIJLAGE 5. Landelijke trends	
 BIJLAGE 6. Begrippenlijst	
 BIJLAGE 7. Kaart en tripolaire structuur	

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Een kwaliteitsimpuls voor de Rijnstraat

De Woerdense Rijnstraat verdient een forse kwaliteitsimpuls. De inrichting en verblijfskwaliteit zijn niet meer in overeenstemming met het redelijk sterke commerciële aanbod en de kwaliteit van de aanpalende winkelstraten. BRO onderzocht in opdracht van de Stichting Binnenstad in Balans (BIB) welke globale mogelijkheden er zijn voor herinrichting, welke rol water daarin kan spelen alsmede de te verwachten effecten, met het accent op de economische meerwaarde. Dit is dus geen haalbaarheidstudie van wat er wel en niet kan, maar een effectenstudie.

Binnensteden die niet continu vernieuwen in ruimtelijke kwaliteit en functiepatroon verliezen marktaandeel aan concurrerende steden. Woerden heeft met Hoochwoert een duidelijke vernieuwingslag gemaakt, maar de indruk is dat hierdoor het zwaartepunt in het centrum is verplaatst, ook ten koste van het westelijk deel van de Rijnstraat waar de Hema vertrok. Hoewel er recent weer diverse nieuwe zaken zijn gevestigd moet de Rijnstraat naar de mening van BRO een sterker eigen profiel krijgen. Een ingrijpende, autovrije herinrichting is daartoe essentieel.

Herinrichting met water als leidraad maakt de Woerdense binnenstad ruimtelijk en functioneel veelzijdiger en commercieel en toeristisch sterker, zo is de algemene conclusie van het onderzoek. Bovendien versterkt het de cultuurhistorische betekenis en uitstraling van de binnenstad; een belangrijk stuk Woerdense geschiedenis en de historische structuur komen opnieuw tot leven. Referentieprojecten tonen aan dat herinrichting met water een belangrijke katalysator kan zijn voor nieuwe investeringen en extra omzet, ook elders in het centrum. Er is echter maar een beperkt aantal voorbeelden van winkelstraten met breed water in het midden, wel van 'gemengde' straten. Ook een meer conventionele, 'droge' herinrichting van de Rijnstraat levert extra omzet op, maar in wat mindere mate.

Elke herinrichting genereert eigen effecten

In de opvallend veelzijdige Rijnstraat kan nu al recreatief worden gewinkeld: een derde van het winkelaanbod bestaat uit modezaken. Een kwart bestaat uit winkels gericht op boodschappen doen, voornamelijk zelfstandige, specialistische aanbieders. Daarnaast zijn diverse aanbieders gericht op doelgericht winkelen.

BRO heeft ter bepaling van de economische effecten drie *richtinggevende* ontwikkelingsmodellen voor de 'toekomstige Rijnstraat' uitgewerkt. Voor een meer uitgebreide beschrijving en illustraties verwijzen we naar hoofdstuk 7.

De Rijnstraat ontwikkelt zich in het **Conventionele model** tot een autovrije winkelstraat met meer verblijfskwaliteit (groen, straatmeubilair, bestrating) en meer ruimte voor voetgangers dan nu beschikbaar is, zonder prominente waterelementen. Het wordt een 'verzorgde' winkelstraat met een bescheiden horeca-aanbod, maar zonder bijzondere allure en inrichtingselementen. Een accent op recreatieve branches in het middensegment: mode, schoeisel, cadeaus, design, media, etc. Er komt meer recreatief en minder doelgericht niet-dagelijks aanbod dan nu. De straat onderscheidt zich in dit model dus niet wezenlijk van de Voorstraat, Hoochwoert of andere winkelstraten in de regio en richt zich in hoge mate op dezelfde winkelformules. Er komt meer fysieke ruimte voor ontmoeting, terrassen en kleinschalige evenementen. De bereikbaarheid voor bevoorrading, hulpdiensten etc. is relatief eenvoudig te realiseren.

Een conventionele herinrichting levert het Woerdense centrum jaarlijks 3,6 miljoen euro extra omzet op, i.c. 24 volledige arbeidsplaatsen. Een wezenlijk deel hiervan komt ten goede aan de Rijnstraat. De realisatiekosten van de herinrichting zijn lager dan bij een waterrijke variant en de duur en hinder van het bouwproces zijn verhoudingsgewijs beperkt. Deze herinrichting heeft cultuurhistorisch nauwelijks meerwaarde voor Woerden: er wordt niet ingespeeld op het verleden van de Rijnstraat en de stad. Ook de effecten op de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van het centrum blijven beperkt.

Met het **Symbolische model** ontwikkelt de Rijnstraat zich tot een brede, recreatieve 'Winkel- en Genietstraat met een eigen gezicht'. Met water als prominent inrichtingselement (in horizontale of verticale vorm, hoogwaardig en uniek vormgegeven) ontstaat een bijzondere straat, met naast mode veel dagelijkse en niet-dagelijkse specialiteiten en horeca. In het algemeen komt er meer hoogwaardig en minder doelgericht niet-dagelijks aanbod. Het aantal zelfstandige zaken met een 'eigen gezicht' blijft relatief hoog t.o.v. bijvoorbeeld de Voorstraat en Hoochwoert. Er ontstaat meer ruimte voor winkelend publiek, ontmoeting en terrassen dan de Rijnstraat nu biedt; nader uit te werken in de ontwerpfasen. Het model zal in beperkte mate leiden tot opheffing of verplaatsing van gevestigde bedrijven aan de Rijnstraat, gecompenseerd door nieuwe zaken.

Het Symbolische model levert het gehele centrum jaarlijks 7,8 miljoen euro extra omzet op en 50 à 60 volledige arbeidsplaatsen. De extra omzet komt in principe geheel bij de Rijnstraat terecht. De toename komt vooral door een hogere binding van de lokale inwoners maar ook door hogere bestedingen van buiten de gemeente. De realisatiekosten van de herinrichting zijn lager dan bij de meest waterrijke variant, maar waarschijnlijk hoger dan bij het conventionele model. Het bouwproces zal naar onze inschatting ook wat meer tijd in beslag nemen dan bij het laatst genoemde model en kan meer hinder veroorzaken. Deze herinrichting kan cultuurhistorisch

en toeristisch-recreatief een aanzienlijke meerwaarde voor Woerden hebben, mits de relatie met het verleden helder en attractief wordt verbeeld.

Vanwege de geringe loopruimte voor winkelend publiek en de wat complexere bevoorrading is de oorspronkelijke historische variant met een Rijn van zes meter breed en smalle kades losgelaten ten faveure van een smallere, maar in principe wel bevaarbare rivier met bredere kades. De Rijnstraat krijgt bij dit door BRO geschetste waterrijke **Dynamische model** een heel ander karakter dan nu. De kades krijgen, afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp, een breedte van vier tot zes 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. Er ontstaat in het Woerdense centrum een geheel nieuw vestigingsmilieu voor speciaalzaken met een recreatief karakter en een groter accent op het bovenmodale marktsegment. De bijzondere omgevingskwaliteiten zijn ook geschikt voor nieuwe horeca en kleinschalige dienstverlening met behoefte aan representativiteit. Dit model zal wel leiden tot opheffing of verplaatsing van een aantal gevestigde zaken aan de Rijnstraat, deels gecompenseerd door nieuwe bedrijven. De mogelijkheden voor bevoorrading en hulpdiensten zijn sterk afhankelijk van de uiteindelijke breedte van de Oude Rijn en is een belangrijk aspect bij de uitwerking in een ontwerp.

Het Dynamische model levert jaarlijks 8,8 miljoen euro extra omzet op (60 à 70 volledige arbeidsplaatsen), die echter vooral in het overige centrum en slechts ten dele in de Rijnstraat terechtkomt. De toename komt vooral door een grotere aantrekkingskracht op regionale inwoners en toeristische bezoekers. De realisatiekosten van de herinrichting zullen wel relatief hoog zijn en het bouwproces kan verhoudingsgewijs veel tijd in beslag nemen en hinder voor bezoekers en (tijdelijke) omzetsdaling voor ondernemers veroorzaken. Deze herinrichting heeft echter de hoogste meerwaarde voor Woerden qua cultuurhistorie, toerisme, woonklimaat en waterhuishouding.

We benadrukken dat economische effecten aanmerkelijk breder zijn dan alleen omzetten in detailhandel, horeca en dienstverlening. Ze leiden ook tot waardestijging van het vastgoed, extra vastgoedinvesteringen, hogere OZB-inkomsten voor de gemeente Woerden en een sterker imago van de stad bij bewoners, bedrijven en bezoekers.

Parkeren en bevoorrading als randvoorwaarde

Voldoende loop- en verblijfsruimte voor bezoekers en oversteekplaatsen zijn bij herinrichting essentieel. Door de verdere 'verkleuring' tot recreatieve winkelstraat (met minder doelgerichte zaken) is de opheffing van parkeergelegenheid in de Rijnstraat eerder een kans dan een bedreiging. Dan moet elders in de binnenstad wel voldoende parkeergelegenheid wordt geboden conform het Verkeerscirculatieplan,

liefst met een uitbreiding aan de Wagenstraat. De ontwikkelingsmodellen bieden alternatieve mogelijkheden voor bevoorrading en hulpdiensten. Wel zijn deze sterk afhankelijk van de uiteindelijke breedte van de 'nieuwe Oude Rijn'; een belangrijk uitwerkingsaspect. Vanuit de waterhuishouding wordt een terugkeer van water overwegend positief beoordeeld, al is nog veel technische uitwerking nodig.

Minimaliseren hinder bij bouwproces

Met name bij het Dynamische Model kunnen de bouwwerkzaamheden veel hinder veroorzaken gedurende een relatief lange periode. Dit kan leiden tot een tijdelijke, maar wellicht forse omzetederving bij gevestigde zaken. Deze derving kan in zekere mate worden verlicht door heldere afspraken tussen ondernemers en gemeente, flankerende maatregelen en eventueel financiële compensatie. Hiervoor moet lokaal een passende constructie worden gezocht.

**Overzicht effecten scenario's herinrichting Rijnstraat in het kort
(toelichting: zie rapport, betreffende paragrafen)**

	Nul scenario (geen ingreep)	Conventionele inrichting	Symbolisch Model (modern)	Dynamisch Model (historisch)
Economie (§ 7.3)				
Economische effecten op <i>gehele centrum</i>				
Woerden:				
▪ Detailhandel	-	+	++	++
▪ Horeca	0	0	+	++
▪ Dienstverlening	0	0	+	+
▪ Bestedingseffecten totaal (euro)	-/- 4,8 mln	+ 3,6 mln	+ 7,8 mln	+ 8,8 mln
Economische effecten op <i>Rijnstraat</i> :				
▪ Detailhandel – bestaand	-	+	+	-
▪ Detailhandel – nieuwe formules	-	+	+	+
▪ Horeca	0	0	+	+
▪ Dienstverlening	-	0	+	+
Investering herinrichting (financieel)	0	-	-	--
Functioneren Rijnstraat (§ 7.1)				
Bereikbaarheid auto's	+	-	-	-
Bereikbaarheid hulpdiensten	+	++	+	*
Bevoorradig	++	+	+	*
Onderscheidend karakter Rijnstraat	-	0	++	++
Loopruimte winkelend publiek	-	++	+	-
Verblijfsruimte horecabezoekers	0	+	+	0
Aanhaking op Voorstraat, Hoochwoert	-	+	+	0
Tijdsduur bouwproces, omzetting	0	-	-	--
Cultuurhistorie (§ 8.1)				
Versterking tripolaire structuur	-	+	+	+
Meerwaarde cultuurhistorie centrum alg.	--	0	+	++
Herstel historische uitstraling binnenstad	--	0	+	++
Overige Effecten				
Woonklimaat Rijnstraat	-	+	+	++
Doelstellingen Waterschap (§ 8.2)	--	--	+	++
Recreatieve functie binnenstad	-	0	+	++

-- zeer negatief; - negatief; 0 neutraal; + positief; ++ zeer positief

* : afhankelijk van uitwerking scenario en oordeel brandweer

1. INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding van het onderzoek

Water trekt altijd mensen. Voor de voormalige vestingstad Woerden zijn de grachten nog steeds bepalend voor de ruimtelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische structuur van de binnenstad. Indirect zijn ze dus ook belangrijk voor de economische en toeristische functie van de binnenstad.

Vroeger liep er nog een belangrijke waterloop door het centrum: de Oude Rijn. In 1960 werd deze gedempt, waarna de Rijnstraat zich ontwikkelde tot een winkel- en horecastraat met autoverkeer. In veel plaatsen in Noordwest Europa worden voormalige waterlopen en havens opnieuw opengelegd. De motieven zijn zowel maatschappelijk, economisch als waterhuishoudkundig getint. Water is vaak sterk bepalend voor de geschiedenis en identiteit van een stad, het biedt aantrekkelijke verblijfsmilieus en heeft derhalve grote economische potenties. Bovendien kan het opnieuw opengraven lokaal de gevolgen van wateroverlast verminderen, door een snellere afvoer.

De recent heropende haven in Breda toont niet alleen de meerwaarde voor detailhandel, horeca en toerisme, maar ook voor het woonmilieu en andere commerciële functies. De openlegging stimuleerde, samen met een hoogwaardige inrichting van de buitenruimte, de bedrijvigheid rond het gebied enorm. Diverse nieuwe vastgoedprojecten, horecazaken en winkels waren het gevolg. Een identieke ontwikkeling zien we in andere steden. Wel zijn de plannen in Woerden uniek; het betreft in de zuiver historische vorm een relatief brede waterloop met smalle kades. Ook de relatief dichte bewinkeling maakt het plan uniek.

Vraagstelling

De Woerdense Stichting Binnenstad in Balans (BIB) streeft naar een meer evenwichtige ontwikkeling van het centrum. Door de opening van de nieuwe bewinkeling en horeca rond het Kerkplein (Hoochwoert) is het zwaartepunt in de passantenstromen sterk veranderd, ten koste van bijvoorbeeld de Voorstraat. Een belangrijk middel om tot een evenwichtiger binnenstad te komen is volgens BIB een sterkere profilering van de Rijnstraat. Dit kan door het opengraven van de Oude Rijn in combinatie met nieuwe functies. De lokale maatschappelijke en gemeentelijke belangstelling daarvoor neemt toe en het project staat dan ook lokaal volop in het voetlicht. Maar wellicht zijn er ook andere mogelijkheden om de straat structureel te versterken.

Tegelijkertijd bestaat er bij de Ondernemersvereniging Stadshart Woerden en in het bijzonder bij ondernemers uit de Rijnstraat scepsis met betrekking tot het opnieuw opengraven van de Rijn. Men vreest dat deze ingreep zal leiden tot opheffing van met name gevestigde winkels aan de Rijnstraat. Binnenstad in Balans heeft dan ook aan BRO gevraagd om op objectieve wijze te onderzoeken wat de toekomstpotenties van de Rijnstraat zijn en na te gaan wat de economische effecten van het terugbrengen van het water in enigerlei vorm zullen zijn.

1.2 Onderzoeksvragen

Het onderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

1. In hoeverre draagt het terugbrengen van het water in de binnenstad in termen van omzet, investeringen en werkgelegenheid bij aan de volgende doelstellingen: (i) economische structuurverbetering (wegnemen onbalans); en (ii) bevordering van toerisme en recreatie. Belangrijke vragen hierbij zijn: (a) wat zijn de effecten op gevestigde bedrijven (m.n. winkels) in de binnenstad in het algemeen en in de Rijnstraat in het bijzonder; (b) voor welke concrete functies biedt het terugbrengen van water nieuwe kansen; (c) welke effecten kunnen worden verwacht op de waarde van het vastgoed in en direct rond de Rijnstraat? (zie paragraaf 7.3, 7.4)
2. Wat zijn de effecten van het terugbrengen van water op de cultuurhistorische ontwikkeling van de binnenstad? (paragraaf 8.1)
3. Wat zijn de effecten van het terugbrengen van water op de waterketen in het algemeen en de waterhuishouding in de binnenstad in het bijzonder? (paragraaf 8.2)
4. Welke richtlijnen dienen te worden aangehouden bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de "nieuwe" Oude Rijn, zodat het terugbrengen van water in de binnenstad een maximale bijdrage levert aan de na te streven doelstellingen en de vastgestelde effecten? (hoofdstuk 7, 8, 9)

Daarnaast zijn de volgende onderzoeksvragen van belang:

- a) Welke ontwikkelingsmogelijkheden liggen er nog meer voor de Rijnstraat om, naast het terugbrengen van water, de economische ontwikkelingskansen optimaal te benutten? (paragraaf 7.4)
- b) Hoe kunnen mogelijke negatieve economische effecten van een verminderde direct autobereikbaarheid en het vervallen van korte duur parkeerplaatsen worden gecompenseerd? (hoofdstuk 9)
- c) Hoe kan de bevoorrading van winkels en bedrijven na het opengraven van de Rijnstraat het beste worden georganiseerd? Dat zelfde is ook van toepassing als het gaat om de bereikbaarheid van het gebied voor hulpdiensten e.d. (paragraaf 7.1)
- d) In hoeverre kunnen ondernemers in relatie tot het gestelde onder 4 (eventueel) financieel worden gecompenseerd voor b.v. noodzakelijke fysieke ingrepen aan hun panden i.v.m. hun bevoorrading? Te denken valt daarbij ook aan een schaderegeling a.g.v. de bouw van de nieuwe Oude Rijn. (paragraaf 9.3)

1.3 Begeleiding van het onderzoek

Het onderzoek werd begeleid door een breed samengestelde commissie. Hierin hadden zitting:

- BIB - Stichting Binnenstad in Balans Bert Bakker
Jaap Breunesse
Marijke Okkerman
Tjeerd Koudenburg
- Stadshart Woerden Gineke van Kesteren
- Hoofdbedrijfshandels/KvK Piet Smits
- BBW (bewonersvereniging) Rob La Fors
Nanette Mostert
- Gemeente Woerden Jan Zwaneveld (RO)
Carolien van Dam (coördinator binnenstad)
Cees Vermeulen (RO)
Maarten Kamphuis (stedenbouwkundige)
Mariéle van Luyt (EZ)

Het onderzoek werd gesponsord door de Gemeente Woerden, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), Kamer van Koophandel Midden Nederland, OKW Ondernemerskring Woerden, Provincie Utrecht Cultuurhistorie, Provincie Utrecht Waterketen, Stichting Woonbelangen Weidegebied (SWW) en Winkeliersvereniging Stadshart Woerden.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden eerst de geschiedenis van Woerden en het commerciële aanbod in het centrum beschreven. Er is niet alleen naar het winkelaanbod gekeken, maar ook naar bijvoorbeeld horeca en dienstverlening. Daarbij is de hele binnenstad telkens als uitgangspunt genomen, met bijzondere aandacht voor de Rijnstraat. Ook de positie van Woerden in de regio komt aan de orde. Het overheidsbeleid en de visie van de lokale ondernemers zijn het onderwerp van het volgende hoofdstuk (3). Hoofdstuk 4 beschrijft de vraagzijde en het economisch functioneren van de detailhandel in de stad. Daarna presenteren we een SWOT analyse voor de Woerdense binnenstad en de Rijnstraat.

Hoofdstuk 6 beschrijft op basis van enige voorbeeldprojecten de economische effecten van water in binnensteden. In het volgende hoofdstuk worden op basis van enige *fictieve, richtinggevend*e ontwikkelingsmodellen voor de Rijnstraat de economische effecten geraamd. Hoofdstuk 8 beschrijft de kansen en richtlijnen vanuit cultuurhistorie en waterhuishouding.

Het rapport sluit af met aanbevelingen hoe mogelijke negatieve omzeteffecten van bouwwerkzaamheden t.b.v. herinrichting van de Rijnstraat kunnen worden verlicht. In bijlage 6 staat een overzicht van de gehanteerde begrippen, bijlage 7 bevat een straatnamenkaart.

2. DE BINNENSTAD NADER BEKEKEN

2.1 Een lange geschiedenis kort beschreven

De stad Woerden heeft een lange historie, voor een belangrijk deel door de ligging binnen twee historische verdedigingslinies. Dit betreft ten eerste de Limes (de vroegere noordgrens van het Romeinse Rijk, gevormd door de Oude Rijn). Woerden was in de Romeinse tijd een militaire verdedigingspost. Er was een fort en een bijbehorend dorp. Op de plaats waar nu Hoochwoert ligt, rondom het Kerkplein, bevond zich in de tijd van het Romeinse Rijk het "Castellum Laurii". Dit was een grensfort voor de bescherming van de noordgrens van het Romeinse Rijk. Verder is er uit deze tijd weinig bekend.

Rond het jaar 1000 ontstond ten behoeve van ontginning dubbele dijkbebouwing aan weerszijden van de Oude Rijn. Vanaf de veertiende eeuw werd Woerden versterkt door wallen en grachten (1371), in 1372 kreeg Woerden stadsrechten. In 1415 werd een slot (het huidige Kasteel) gebouwd en in 1501 het Stadhuis, nu Stadsmuseum. Andere markante historische bouwwerken, van latere datum, zijn de stellingmolen 'De Windhond', de kerken en de Kazerne.

Verder ligt de stad aan de Oude Hollandse Waterlinie, die dateert van het eind van de 17^e eeuw en werd aangelegd ter bescherming tegen de Fransen. Woerden heeft ook een verleden als kaasstad. De weekmarkt was eind 19^e en begin 20^e eeuw de grootste kaasmarkt van Europa! Woerden was als het gaat om kaas overigens 'enkel' een handelsstad: de stad kende talrijke kaaspakhuizen, maar er is nooit 'echte' Woerdense kaas geproduceerd.

De Rijnstraat vroeger



2.2 Het centrum van Woerden als voorzieningencentrum

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 48.996 inwoners¹. De gemeente bestaat uit de kernen Woerden (34.326 inwoners), Harmelen (8.380), Kamerik (3.797) en Zegveld (2.365)².



De belangrijkste winkelconcentraties in de binnenstad zijn de Voorstraat, Rijnstraat en Kerkplein/Hoochwoert⁴. In deze gebieden zijn met name de branches gericht op het recreatief winkelen sterk vertegenwoordigd, met veel (landelijke) winkelketens. Het gaat hierbij dan om de branches kleding & mode, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek en huishoudelijke en luxe artikelen.

⁴ Zie bijlage voor straatnamenkaart

De branches sport en spel, hobby, media en bruin/witgoed worden volledig ingevuld door filiaalbedrijven. In de andere branches is het aantal filiaalwinkels en zelfstandige aanbieders evenwichtig verdeeld. De Hema en C&A zijn de belangrijkste trekkers. Andere voorbeelden als V&D en H&M ontbreken in Woerden, mede door de diverse concurrerende hoofdwinkelcentra in de omgeving.

De Voorstraat is een lange straat waar autoverkeer verboden is. Ook fietsverkeer is verboden in deze straat, maar niet iedereen houdt zich aan dit verbod. De bestrating en het straatmeubilair is netjes en modern. Ook zijn er op diverse plekken fietsenrekken geplaatst. Wel staan er op diverse plekken uitstallingen op straat, wat rommelig overkomt.

Figuur 2.1 Impressie Voorstraat



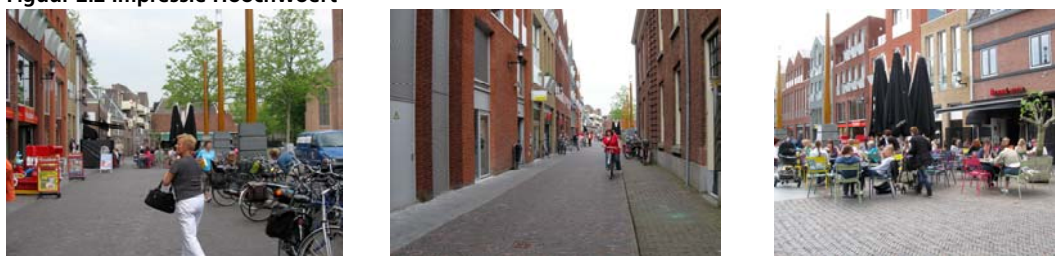
Het druktebeeld in de Voorstraat wisselt nogal. Het westelijk deel is wat rustiger dan het oostelijk deel en er is wat meer leegstand, met de verplaatsing van de Hema als een belangrijke oorzaak. Opening van modezaak Vögele zal hier waarschijnlijk leiden tot meer passanten en nieuwe winkels.

Het winkelaanbod in de Voorstraat wordt afgewisseld met daghoreca en dienstverlening. De daghoreca bestaat uit een bakkerij die ook broodjes etc. verkoopt, een broodjeszaak en een ijssalon. Aan de westzijde van de Voorstraat ligt de Haven, in gebruik als jachthaven en passantenplaats voor de recreatievaart. De Haven maakt echter een rommelige indruk, mede door de matige staat van onderhoud van de vaste liggers.

Het Kerkplein en omgeving (projectnaam Hoochwoert) vormen het nieuwe stadshart van Woerden. In dit stuk van de binnenstad, in 2006 geopend, zijn o.a. de Hema, de C&A en een Xenos gevestigd. De uitstraling van Hoochwoert is redelijk. Het plein is groot en uitgestrekt, waardoor het er op niet-marktdagen wat leeg uitziet. De bestrating en het straatmeubilair zijn modern. Hoochwoert heeft een belangrijk bronpunt: de ingang naar de parkeergarage Castellum. Er liggen diverse horecazaken met terrassen. Deze bedrijven hebben zowel een dag- als een avondfunctie; men kan er de hele dag terecht. Ook in de Kazerne liggen verschillende horecazaken. Dienstverlening is in dit gebied nauwelijks aanwezig, alleen enige kappers. Het Stedsmuseum is ook op het Kerkplein te vinden.

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

Figuur 2.2 Impressie Hoochwoert



De Rijnstraat

Tussen de Voorstraat en het Kerkplein/Hoochwoert ligt de Rijnstraat. Ook in deze straat behoren veel winkels tot het recreatieve segment, maar het grote verschil met de Voorstraat is dat het aanbod voornamelijk uit zelfstandige aanbieders bestaat. De straat heeft een opvallend gevarieerd branchepatroon, met relatief veel dienstverlening en is ook per auto bereikbaar. Mede daarom heeft de straat nog steeds het karakter van een zogenaamde 'aanloopstraat': een nogal gemengd functiepatroon met veel doelgericht bezochte, zelfstandige zaken en startende ondernemers, mede door de verhoudingsgewijs wat lagere huurniveaus. Overigens ontwikkelt de straat zich steeds meer tot een 'volwaardige' centrumstraat, met steeds meer mode. Albert Heijn aan de Wagenstraat is voor veel winkels aan de Rijnstraat een belangrijke trekker.

Opvallend is het grote aandeel modezaken: 12 van de in totaal 32 winkels. Verder bestaat ruim een kwart van het aanbod uit winkels gericht op boodschappen doen. Dit zijn de winkels in de branches levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Ook in deze sector bestaat het aanbod voornamelijk uit zelfstandige, specialistische aanbieders. Daarnaast zijn er nog diverse aanbieders in de branches die gericht zijn op doelgericht winkelen.

Het soms redelijk drukke autoverkeer en het laden en lossen levert een nogal rommelig straatbeeld op. Volgens de gemeente komen er dagelijks gemiddeld circa 1.000 personenauto-eenheden vanaf de Westdam en 500 vanaf de Oostdam de Rijnstraat/Wagenstraat in. Ondernemers in de Rijnstraat schatten dat hiervan circa 80 tot 100 voertuigen als bevoorradingsverkeer kunnen worden aangemerkt. De omvang varieert van reguliere personenwagens tot opleggers (bijvoorbeeld voor Kruidvat, Trekpleister, Zeeman, Expert), waarvan er dagelijks 10 à 15 door de straat rijden. Zij

kunnen vervolgens alleen via de Wagenstraat-Wilhelminaweg-Prins Hendrikkade het centrum weer verlaten.

Dit zorgt niet alleen frequent voor opstoppen in de straat en de Wagenstraat, maar verstoort ook de uitstraling op het winkelend publiek. Er is ogenschijnlijk veel (sluip)verkeer van auto's: de Rijnstraat is de kortste verbinding tussen de Westdam en de Oostdam. Ook wordt de Rijnstraat volop door fietsers, hoewel verboden, gebruikt in twee richtingen. Dit komt mede doordat fietsen in de Voorstraat verboden is.

Er bestaat geen eenheid in de externe presentatie van de winkels en de inrichting van de buitenruimte voor de zaken. Elke winkel heeft zijn eigen type reclame-uiting en uitstallingen. Op sommige plekken staan terrassen op straat, terwijl op andere plekken overvolle fietsenstallingen of losstaande fietsen staan. Vaak zijn deze hinderlijk voor voetgangers en het duidt op een tekort aan fietsparkeerplaatsen. Naast het winkelaanbod is er aanbod van (afhaal)horeca en dienstverleners in de straat te vinden. Recent zijn verschillende uitzendbureaus gesloten.

Figuur 2.3 Impressie Rijnstraat



Via de Kerkstraat is de Rijnstraat verbonden met het Kerkplein en Hoochwoert. Vele steegjes zorgen voor een verbinding met de Voorstraat, maar de Kruisstraat, het verlengde van de Kerkstraat, is de belangrijkste verbinding voor winkelend publiek.

2.3 Aanbod kwantitatief

Centrum in totaal

In het centrum van Woerden is in totaal ca. 23.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) detailhandel aanwezig, waarvan ruim 3.900 m² wvo in de dagelijkse en bijna 19.300 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector. Het aanbod is verdeeld over 170 winkels, waarvan 32 in de dagelijkse artikelen en 138 in de niet- dagelijkse artikelen.

De dagelijkse sector is in het Woerdense centrum qua vloeroppervlak een vijfde minder vertegenwoordigd dan in referentiecentra. Dit komt vooral door het relatief sterke supermarktaanbod elders in Woerden en in beperkte mate wellicht door het nogal beperkte inwonertal van het centrum. In de niet-dagelijkse sector ligt het aanbod dicht bij het gemiddelde. Met name het aanbod aan levensmiddelen, warenhuizen, sport en spel en wonen is beperkt aanwezig in het centrum. Relatief goed vertegenwoordigd zijn de branches persoonlijke verzorging (drogisterijen etc.), kleding & mode, huishoudelijke- & luxe artikelen en media.

Tabel 2.1 Aanbod centrum Woerden t.o.v. centra van referentiesteden

	Aanbod centrum Woerden (34.326 inw)				Gemiddeld aanbod referentie winkelgebieden ⁵		
	aantal winkels	m ² wvo	m ² wvo per winkel	m ² wvo per 1.000 inw.	aantal winkels	m ² wvo	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	22	2.210	100	64,4	19	3.845	203
Persoonlijke verzorging	10	1.715	172	50,0	6	1.098	179
Totaal dagelijkse artikelen	32	3.925	123	114,3	25	4.943	197
Warenhuis	1	1.176	1.176	34,3	1	1.785	1.786
Kleding & mode	54	7.328	136	213,5	40	6.900	170
Schoenen & lederwaren	9	1.979	220	57,7	9	2.025	228
Juwelier & optiek	13	769	59	22,4	10	721	72
Huishoudelijke- & luxe art	7	1.525	218	44,4	6	1.339	212
Sport & spel	6	917	153	26,7	6	1.339	240
Hobby	6	511	85	14,9	5	446	97
Media	7	1.013	145	29,5	6	892	145
Plant & dier	5	493	99	14,4	5	584	121
Bruin & witgoed	13	1.262	97	36,8	9	1.407	158
Auto & fiets	2	475	238	13,8	2	446	194
Doe-het-zelf	2	244	122	7,1	2	343	221
Wonen	13	1.583	122	46,1	10	2.918	301
Detailhandel overig	-	-	-	-	5	652	125
Totaal niet- dagelijkse artikelen	138	19.275	140	561,5	115	21.797	189
Totaal	170	23.200	136	675,9	141	26.740	190

Bron: Locatus retailverkenner, maart 2009

⁵ Het centrum van Woerden behoort tot de categorie klein hoofdwinkelgebied. Door een gemiddelde te nemen van alle kleine hoofdwinkelgebieden, kan Woerden vergeleken worden met referentiecijfers: gemiddeld winkelaanbod per 1.000 inwoners in centra van kernen van 30.000-50.000 inwoners, teruggerekend naar 34.326 inwoners.

Het centrum van Woerden heeft vergeleken met referentiecentra veel winkels, maar ze zijn opvallend klein. In de dagelijkse artikelen is een winkel gemiddeld 123 m² wvo groot, in de niet- dagelijkse artikelen is dit ca. 140 m² wvo. In referentiesteden is een dagelijkse winkel gemiddeld 197 m² wvo groot en in de niet- dagelijkse artikelen 189 m² wvo. In de dagelijkse sector is een belangrijke oorzaak van de kleinschaligheid het relatief beperkte supermarktaanbod in het centrum. In de niet-dagelijkse sector speelt het ontbreken van grote winkels als V&D en H&M een rol. Voor de referentiecentra bestaan geen cijfers over het gemiddelde lokale verzorgingsgebied, zodat ook geen vloeroppervlak per 1.000 inwoners beschikbaar is.

Leegstand

In het centrum stonden ten tijde van onze inventarisatie 24 winkelruimten leeg, samen goed voor 3.360 m² wvo. Met 14% van het totale beschikbare winkelvloeroppervlak is het aandeel leegstand hoger dan gemiddeld: normaliter bedraagt dit cijfer in dit soort centra 7 à 10%. Waarschijnlijk komt de leegstand in Woerden vooral voort uit de minder optimale ligging van verschillende winkelruimten in Hoochwoert, de huidige economische laagconjunctuur en de voor Woerden relatief hoge huurprijzen van het winkelvastgoed in Hoochwoert. Overigens zijn dit soort cijfers altijd een momentopname.

In de Rijnstraat stonden ten tijde van onze inventarisatie (februari 2009) zeven winkelruimten (1.130 m² wvo) leeg. Anno september 2009 blijkt de leegstand overigens al fors te zijn afgenomen, het betreft nu nog slechts vier zaken. Leegstand is echter een continu aandachtspunt. Waarschijnlijk zijn de recente toevoeging van nieuwe winkelruimte in Hoochwoert, de verplaatsing van de Hema en de recessie een belangrijke oorzaak, maar ook de momenteel matige verblijfskwaliteit van de straat kan een rol spelen. Opening van modezaak Vögele zal waarschijnlijk leiden tot een grotere levensvatbaarheid voor commerciële functies in het westelijk deel van de Rijnstraat en minder leegstand.

Overige commerciële functies

Het centrum van Woerden bestaat uit meer dan alleen winkels. Hieronder hebben we het aanbod onderverdeeld in leisure en particuliere dienstverlening. Onder leisure valt het aanbod in horeca, cultuur en ontspanning. Voorbeelden zijn een kroeg, museum of fitnesscentrum. Het aanbod dienstverlening is onder te verdelen in de branches verhuur, ambacht, financiële instelling en particuliere dienstverlening. Een videotheek valt bijvoorbeeld onder verhuur, een kapper of schoenmaker onder ambacht, een bank onder de branche financiële instelling en een fotostudio of reisbureau is particuliere dienstverdeling. Deze indeling is hetzelfde als dataleverancier Locatus landelijk gebruikt.

Tabel 2.2 Aanbod leisure en dienstverlening centrum Woerden, vergeleken met referentiesteden

	Centrum Woerden	Referentie- steden
Horeca	30	33,6
Cultuur	5	3,5
Ontspanning	2	2,0
Totaal leisure	37	39,1
Verhuur	1	0,9
Ambacht	21	14,9
Financiële instelling	9	8,4
Particuliere dienstverlening	26	15,2
Totaal dienstverlening	57	39,4
Totaal overig aanbod	94	78,5

Bron: Locatus retailverkenner, maart 2009

In het centrum van Woerden zijn er totaal 94 bedrijven die leisure of dienstverlening aanbieden. Ten opzichte van referentiegebieden is dit vrij veel, gemiddeld zijn er 79 zaken. Branches die eruit springen zijn ambacht en particuliere dienstverlening. Het centrum heeft wel minder horeca dan andere plaatsen, al is het aanbod recent verrijkt met enige bedrijven.

Rijnstraat uitgelicht

Onderstaande tabel toont het winkelaanbod “met de voordeur aan” de Rijnstraat.

Tabel 2.3 Aanbod Rijnstraat

Branch	Aantal winkels	m ² wvo	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	8	551	68,9
Persoonlijke verzorging	1	185	185,0
Totaal dagelijkse artikelen	9	736	81,8
Kleding en mode	12	930	77,5
Juwelier en optiek	1	54	54,0
Huishoudelijke en luxe art.	2	268	134,0
Sport en spel	1	155	155,0
Plant en dier	3	138	46,0
Bruin en witgoed	2	100	50,0
Wonen	2	168	84,0
Totaal niet-dagelijkse artikelen	23	1.813	78,8
Totaal	32	2.549	79,7

Bron: Locatus retailverkenner maart 2009

Ook de Rijnstraat biedt veel dienstverlening. In totaal zijn er 13 bedrijven: zes horecazaken, vier ambachtelijke bedrijven, vier particuliere dienstverleners en een financiële instelling. De horeca bestaat o.a. uit een grillroom, lunchroom, café-restaurant en een restaurant. Het aanbod in de branche ambacht bestaat uit twee kappers, een lijstenmaker en een schoenmaker. Verder zijn enige uitzendbureaus, een financiële intermediair en een 'gebedswinkel' in de straat gevestigd.

Tabel 2.4 Aanbod horeca en dienstverlening Rijnstraat

Horeca	6
Ambacht	4
Financiële instelling	1
Particuliere dienstverlening	4
Totaal horeca en dienstverlening	15

Bron: Locatus retailverkenner, maart 2009

De meeste horeca en dienstverlening in de Rijnstraat ligt aan de westzijde, richting de Westdam. In het midden van de straat, rond de kruising met de Kerkstraat en de Kruisstraat is ook horeca gevestigd, met terras.

2.4 Cultuur en vrije tijd

Op diverse plekken in Woerden zijn archeologische vondsten gedaan, ook uit de Romeinse tijd. Het verleden van Woerden als vestingstad is nog goed te herkennen in de stadsstructuur: de singels, het kasteel, het stratenplan en overblijfselen van de stadswal. Andere bezienswaardigheden zijn het Stadhuis (1501, nu Stadmuseum), molen de Windhond (1755), het Kasteel (1410), het Arsenaal (1762), de Pastorie (1672), de Petruskerk (1673), Kazerne (1790), Klooster (1899), de watertoren (1906), de Lutherse kerk (1646) en de Sint-Bonaventurakerk (1892).

Het Stadmuseum ligt midden in het centrum. De beschikbare ruimte is op de huidige locatie echter beperkt. Jaarlijks komen er 6.000 bezoekers. Het 'Drive-in Museum' in de Castellumgarage is uniek in Nederland en misschien wel in de wereld. Sinds kort kunnen rondvaarten worden gemaakt met een replica van een Romeins vrachtschip.

Woerden beschikt niet over een bioscoop of een groot theater, al worden in Het Klooster wel frequent voorstellingen geprogrammeerd. Grootschalige voorzieningen voor indoor-vermaak zijn in Woerden niet aanwezig. Er is één hotel juist buiten de oude binnenstad: Best Western Woerden.

2.5 Het centrum vanuit ruimtelijk perspectief

De relatief hoge ligging in de buurt van de Oude Rijn heeft waarschijnlijk de aanleiding gevormd voor het ontstaan van de nederzetting Woerden en de aanleg van een Romeinse legerplaats rond 40 na Christus. Het centrum vormt een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid door de singel, de karakteristieke vorm en het historische stratenpatroon van een versterkte stad. Dwars door deze eenheid loopt de Rijnstraat, vanuit stedenbouwkundig en historisch oogpunt het hart van de stad Woerden. Parallel hieraan lopen de Havenstraat, Voorstraat, en de Achterstraat. Aan de Voorstraat en de Achterstraat bevinden zich verschillende functies en er is dan ook veel activiteit waarneembaar op straat. De Havenstraat kenmerkt zich ondanks de ligging tussen de belangrijkste winkelstraten van Woerden en Hoochwoert door een verstillend beeld.

Het centrum heeft een zogenaamde "tripolaire structuur", met het Kasteel, de Haven en het Kerkplein als polen. Er zijn drie manieren om het centrum binnen te komen. Vanuit het oosten via de Oostdam die langs de Oude Rijn loopt, vanuit het zuidwesten via de Chrysantstraat/Oranjestraat en vanuit het noordwesten via de Leidsestraatweg/Westdam. Automobilisten die het centrum van Woerden in gaan worden door middel van een éénrichtingscircuit rondom de stad naar de parkeerplaatsen geleid. De Rijnstraat is de enige straat die overdag nog toegankelijk is voor autoverkeer en waar doorlopend gelaad en gelost mag worden.

De Rijnstraat wordt op meerdere plekken gekruist door (soms zeer smalle) stegen en straten die naar de Voorstraat en Hoochwoert lopen. Belangrijkste en breedste hiervan is de Kruisstraat. Deze straat ligt waarneembaar hoger (ca. 1,70 + NAP) dan de Rijnstraat (ca. 1,30 + NAP bij de Haven en 0,20 + NAP bij de Havenstraat). De kruisingen zijn allemaal hoger, hier hebben bruggen gelegen over Oude Rijn. De waterstand in de Haven is ongeveer 0,55 – NAP.

Westelijke entree van de Rijnstraat, zicht richting Wagenstraat en richting Haven.



De oostelijke entree van de Rijnstraat wordt gevormd door het Kasteel, maar door de diffuse ruimte rondom de Wagenstraat is deze entree niet goed waarneembaar. Het "einde" van de Rijnstraat wordt gevormd door de Haven. Het zicht op het water wordt echter weggenomen door een horecapaviljoen en de drukke kruising met de Meulmansweg. De bebouwing op de kop van de Rijnstraat heeft een relatief lage beeldkwaliteit.

Duidelijke niveauverschillen tussen Rijnstraat en kruisende straten.



De opvallendste gebouwen die structuur geven aan het stedelijk weefsel zijn in Woerden vooral de historische gebouwen, waaronder het Kasteel, de Kazerne, het Arsenaal, de Petruskerk, de Bonaventurakerk en het voormalige Stadhuis aan de Westdam.

De bebouwing bestaat veelal uit twee lagen met een kap, soms uit drie lagen. De blokken zijn dichtbebouwd, de architectuur zeer divers. Zoals in de meeste historische steden is er relatief weinig openbaar groen. De buitenkant van de historische stad is wel groen, zoals de bomenrijke singels rondom het centrum. In de buurt van de molen staan hoge en oude bomen. De openbare ruimte in het centrum van Woerden is redelijk tot goed van kwaliteit. Positieve uitschieter is Hoochwoert met een hoogwaardige inrichting en de verwijzingen naar het Castellum. Aardig detail zijn de tegels met informatie over het Romeinse verleden, die verwerkt zijn in de bestrating. In de Rijnstraat is echter ondanks de gebruikte hoogwaardige materialen in de openbare ruimte het algemene beeld door de vele reclame-uitingen en het autoverkeer rommelig en onoverzichtelijk.

2.6 Woerden in regionaal perspectief

Woerden ligt in het oosten van het Groene Hart en wordt ook wel beschouwd als de (historische) Poort naar dan wel Hart van dit gebied. De stad wordt omringd door diverse andere steden, met veelal grotere hoofdwinkelcentra als Woerden.

Met name vanuit Utrecht, Alphen aan de Rijn en Gouda (op de kaart blauw omcirkeld) ondervindt de Woerdense binnenstad veel concurrentie. De andere centra in de omgeving hebben een lagere verzorgingsfunctie en zijn dus aanmerkelijk minder concurrerend.

Figuur 2.1 Concurrerende centra voor Woerden



Utrecht

Utrecht is een historische stad en staat bekend als één van de beste winkelsteden van Nederland. Utrecht trekt dan ook de gehele week door mensen. Het winkelaanbod in Utrecht hoort kwantitatief en kwalitatief bij de top van Nederland. Het centrum bevat bijna 775 winkels en is ruim 137.000 m² groot. Vanuit Woerden is men met de trein binnen een kwartier in Utrecht. Met de auto is het ongeveer 20 km.

In de gemeente Utrecht bestaan vele plannen. De grootste en relevante plannen worden hieronder kort toegelicht.

- **Stationsgebied:** Het gehele stationsgebied in Utrecht wordt ingrijpend herontwikkeld. Daarmee zal de binnenstad beter op het station aangesloten worden. De verwachting is dat het gehele project in 2030 is afgerond en dat het dan 42.800 m² winkelgebied omvat. Opvallend is de prominente rol van water in de planvorming, middels reconstructie van de Catharijесingel met gracht.
- **Centrum Leidsche Rijn:** Er zijn al gedurende een lange tijd diverse plannen voor de bouw van een stadshart in deze Vinexwijk. Vanuit Woerden is het nieuwe centrum snel bereikbaar: per auto in een kwartier en per trein in tien minuten. De laatste bekende initiatieven zijn de plannen voor de bouw van een winkel-

centrum van 45.000 m² bvo. In het centrum zouden 120 tot 130 winkels komen en diverse horecazaken. Ook is er woningbouw in het huidige plan opgenomen, net als 1.300 m² kantoorruimte. Daarnaast zullen er parkeergarages gebouwd worden. Omdat er nog geen definitief besluit is genomen over de plannen, zal het centrum van Leidsche Rijn pas na 2013 klaar zijn.

- De wijk *Vleuterweide*, deel van Leidsche Rijn, krijgt binnen enige jaren een winkelcentrum met daarin o.a. twee supermarkten en een Hema.
- *The Wall (Leidsche Rijn)*: Dit is een markant, perifeer gelegen winkelcentrum aan de A2. Het winkelcentrum is 800 meter lang en bevat ongeveer 20.000 m² wvo. The Wall wordt ingevuld door winkels als Toys XL, Topshelf, BCC, Karwei, Saturn en Leef trends. The Wall is halverwege 2008 geopend.
- *Woonboulevard Utrecht*: Er zijn plannen om de woonboulevard in Utrecht uit te breiden. Zo zal de Ikea, die hier ook gelegen is, verdubbelen qua oppervlakte. De nieuwe Ikea met 40.000 m² zal dan tot de grootste Ikea's van Nederland horen.

Gouda

Het aanbod in het centrum van Gouda is met ruim 350 winkels en bijna 50.000 m² wvo ook redelijk groot te noemen. Het is ruim twee keer zoveel als het aanbod in centrum Woerden. Met de trein staat men binnen een kwartier in het centrum van Gouda en met de auto is het iets meer dan 20 km. Voor de Kleimarktpassage bestaan plannen voor uitbreiding. Ook wil men er winkels gaan samenvoegen, zodat een nieuwe trekker als de H&M of de Zara zich er kan vestigen. Ondernemers die nu gevestigd zijn in de Kleimarktpassage zouden hiervoor moeten wijken.

Alphen aan de Rijn

Dit centrum is met bijna 43.000 m² wvo en 220 iets kleiner dan Gouda, maar nog altijd flink groter dan Woerden. Met de trein is het ruim een half uur naar Alphen aan de Rijn, met de auto 25 km.

Bodegraven

Het centrum van Bodegraven is weliswaar met ca. 90 winkels en ca. 14.775 m² wvo flink kleiner dan het centrum van Woerden, maar genereert toch enige concurrentie. Bodegraven is met de trein binnen 8 minuten te bereiken en met de auto is het ook slechts 12 km.

3. BELEIDSKADER EN ONDERNEMERSVISIE

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Decentralisatie centraal in de Nota Ruimte

De hoofdlijn in de nieuwe Nota Ruimte (vastgesteld in 2006) is decentralisatie. De verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid worden meer dan voorheen bij de provincies en gemeenten neergelegd. Het rijk benoemt slechts de kaders. Het locatiegerichte beleid heeft plaats gemaakt voor een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen en kent daarmee op rijksniveau geen specifiek ruimtelijk beleid meer voor de detailhandel. Het integrale locatiebeleid richt zich op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.

Nieuwe locaties niet ten koste van detailhandelsstructuur

De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft middels het aannemen van een motie geleid tot een aanscherping van de Nota Ruimte op het gebied van de perifere detailhandel⁶:

- Nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel mogen niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in binnensteden en wijkwinkelcentra.
- Gemeenten hebben de mogelijkheid gekregen om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen.

De provincies hebben gezamenlijk richtlijnen opgesteld met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel⁷. Daarin staat dat ook in de toekomst het accent zal blijven liggen op het behoud van het kernwinkelapparaat en het voorkomen van weidewinkels.

3.1.2 Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht geeft ten aanzien van detailhandel aan in haar beleid⁸ de bewegingen in vraag en aanbod beheersbaar te willen houden. Voor de toekomstige detailhandelsstructuur zijn de volgende kernopgaven gegeven:

- Het behouden en versterken van de positie van *recreatieve centra* (zoals Woerden) en het versterken van het samenhangende en onderscheidende vermogen van deze centra (nationaal en stedelijk werkmilieu).

⁶ Bron: MKB Nederland, Locatiebeleid Detailhandel, april 2005.

⁷ Brief IPO, 23 februari 2006.

⁸ Provincie Utrecht (2004) Streekplan 2005 – 2015, vastgesteld 13 december 2004

- Het creëren van een evenwichtig en op de behoefte afgestemd aanbod van *gemakscentra* (gemengd woon/werkmilieu, bijvoorbeeld winkelcentrum Snel en Polanen).
- Het bieden van mogelijkheden voor *doelgericht winkelen* (specifiek voorzieningenmilieu, veelal PDV-clusters).

Op perifere locaties wordt alleen detailhandel toegestaan, die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen, moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Op perifere locaties zijn onder voorwaarden thematische ontwikkelingen toegestaan, Weidewinkels zijn niet toegestaan en de provincie is zeer terughoudend ten aanzien van megasupermarkten. Na 1 juli 2008 is het Streekplan Utrecht omgezet naar een Provinciale Structuurvisie Utrecht, zoals voorgeschreven in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro).

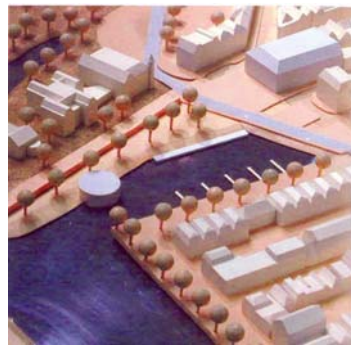
3.1.3 Lokaal beleid

De afgelopen jaren zijn er diverse nota's en beleidstukken verschenen waarin het ontwikkelingskader van Woerden centrum wordt omschreven. Hieronder wordt een aantal van deze stukken beschreven, inclusief de meest relevante punten voor Woerden centrum en de Rijnstraat. De documenten worden behandeld op volgorde van verschijnen.

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 Bonaventurakwadrant 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.



Herontwikkeling Defensie-eiland

Voor dit gebied aan de zuidoostzijde van de binnenstad is een voorlopig plan gemaakt met plaats voor ruim 240 woningen en cultuur. Een aantal beeldbepalende gebouwen blijft (deels) behouden, zoals de wasserij, de schoorsteen en de karakteristieke bakstenen gebouwen tegenover de Prins Hendrikkade (gebouw B en C). Ook gebouw Q met het halfronde dak blijft deels behouden. Op drie markante plekken komen volgens de huidige planvorming hogere gebouwen; de precieze vormgeving daarvan moet nog uitgewerkt worden. Alle parkeerplekken komen (half)ondergronds. Voetgangers en fietsers daarentegen krijgen alle ruimte: er komt een brug voor langzaam verkeer over de Singel naar het station. Ook komt er een wandelroute langs delen van de oevers. Over de verbinding van deze belangrijke woningbouwlocatie met de Wagenstraat en de Rijnstraat is nog weinig concreets bekend.

Economische Visie tot 2025

Woerden vervult een belangrijke regionale functie als koopcentrum, maar een *bescheiden rol op het vlak van uitgaan en overige vrijetijdsbesteding*. Het voorzieningenaanbod hiervoor is onder de maat. Voor de toekomst is het van belang de *positie als streekstad te versterken*. Om dit te kunnen bereiken wil de gemeente onder andere het volgende doen:

- Effecten van Hoochwoert goed monitoren. Dit wil men bereiken door jaarlijks een onderzoek naar de effecten te laten uitvoeren.
- Versterken van de winkelfunctie door het aanboren van consumentenpotentieel uit de Leidsche Rijn. Hiervoor wil de gemeente samen met de ondernemers bekijken hoe een en ander vormgegeven kan worden naar een gerichte stads promotie.
- De gemeente wil een overkoepelend detailhandelsbeleid opstellen. Hiermee is men al bezig. De verwachting is dat deze in het najaar van 2009 vastgesteld wordt.

Nota Recreatie en Toerisme gemeente Woerden; Poort naar de toekomst (2008)

Woerden, zo stelt deze nota, is heel gewoon en tegelijkertijd heel bijzonder. Het is een vestingstad met een fraai opgeknapt binnenstad op loopafstand van een aantrekkelijk polderlandschap. De stad heeft een dorps karakter en veel lokaal initiatief, in het hart van het Groene Hart. Woerden moet 'gewoon goed' worden. Prioriteit van deze nota ligt bij de Woerdense bevolking en bewoners uit de regio, waaronder Utrecht en Leidsche Rijn. Motto van de visie is het versterken van Woerden als Poort naar het Groene Hart, ook om bezoekers te verleiden de historische binnenstad te bezoeken. Basis daarvoor is een goed functionerend toeristisch-recreatief routenetwerk met voldoende rustpunten en horeca.

Als prioriteiten zijn de thema's vertellen, verbinden en vernieuwen geformuleerd. Vertellen: verbeteren zowel fysieke als de digitale informatievoorziening over het toeristisch-recreatieve aanbod verbeteren, evenals de representativiteit van een aantal sleutellocaties. Verbinden: verbeteren van de recreatieve verbindingen binnen en het beter verbinden van de gemeente met nabijgelegen aantrekkelijke locaties en omliggende stedelijke gebieden. Vernieuwen: innovatie in het toeristisch product die bijdraagt aan de uitstraling en die bezoekers de mogelijkheid biedt om het bijzondere van Woerden op een speciale manier te beleven.

Voor de komende jaren maakt de nota een duidelijke keuze: *projecten op het snijvlak van water en historie*. Historische vaarroutes, authentiek Woerdense vaartuigen en archeologische vondsten van Romeinse schepen. Nieuwe, onderscheidende evenementen.

Horecabeleid

De gemeente Woerden heeft de volgende doelstelling in haar horecabeleid:

"Woerden is een stad waar je veilig en gezellig kunt uitgaan. In samenwerking met alle partijen streven we naar weinig tot geen horecagerelateerde overlast. Wet- en regelgeving worden gehandhaafd."

De horeca in de gemeente, zo stelt de nota, heeft een economische betekenis en speelt een belangrijke rol in sociaal-culturele, recreatieve en toeristische activiteiten. De gemeente streeft naar een balans tussen het stimuleren van positieve horeca-activiteiten enerzijds en handhaving van overlastgevende aspecten anderzijds. Voor wat betreft uitbreiding van de (avond)horeca ligt het accent op het plan Hoochwoert, waar recent diverse nieuwe zaken zijn geopend. Elders in het centrum is nu nog slechts 250 m² uitbreidingsruimte beschikbaar voor avondhoreca. Daghoreca is overal binnen de bestemming centrumdoeleinden mogelijk. Woerden heeft nu één horecacoördinator voor horeca-ondernemers, die de gemeentelijke horecavergunningen behandelt en de gebruiksvergunning van de brandweer en melding bij de milieudienst coördineert.

Cultuurnota (2008)

De nieuwe cultuurnota kent een aantal inhoudelijke speerpunten:

- bevorderen van meer samenhang en verbindingen;
- stimuleren van cultuurparticipatie;
- versterken van de cultuurhistorische waarden van Woerden;
- stimuleren van vernieuwing, waaronder cultureel ondernemerschap.

Er wordt gestreefd naar een sterkere profilering van het Stadsmuseum om meer bezoekers te trekken.

Evenementenbeleid

Het motto van het nieuwe evenementenbeleid (Leisure Result, april 2009) is: "Samen maken we het nog leuker." De doelstellingen van dit nieuwe evenementenbeleid zijn als volgt geformuleerd:

- Voortbouwen op de evenementennota 'Samen houden we het leuk', de bijbehorende evaluatie en het volgen van de uitgangspunten uit het Regelsnoeiplan.
- Behoud en vernieuwing van bestaande evenementen en deze aanvullen met extra (kleinschalige) evenementen.
- Versterken van de positionering van Woerden als woon-, werk- en recreatiestad onder het motto 'Woerden, stad waar het Groene Hart klopt'.
- Betere spreiding van evenementen over het jaar heen en over de verschillende locaties.

Visie 2022

Deze visie bestaat uit vele aspecten rond wonen, werken en recreëren in de gemeente. De visie streeft naar een plezierige en levendige historische binnenstad in 2022: "Binnen de singels van de oude vesting slingert zich een lint van gezellige pleinen en terrassen en op en langs de Oude Rijn, die weer teruggebracht is in de stad, mengen Woerdenaren zich met toeristen."

Een ander relevant punt uit deze uitdagende visie voor het centrum van Woerden en de Rijnstraat is punt 6 "*Wat voor recreatie en toerisme gaan we op de markt zetten?*". Hierin staan onder andere de volgende punten beschreven:

- De gemeente zal initiatieven van onderop ondersteunen, zeker als ze voor vernieuwende en aanvullende voorzieningen zijn.
- De kwaliteiten van Hoochwoert en het Defensie-eiland moeten uitgedragen worden met evenementen, activiteiten en promotie.
- Projecten die cultuurhistorische waarden versterken, verdienen de steun van de gemeenten. De gemeente kan en wil daarvoor allianties sluiten met de omgeving en de ondernemers.



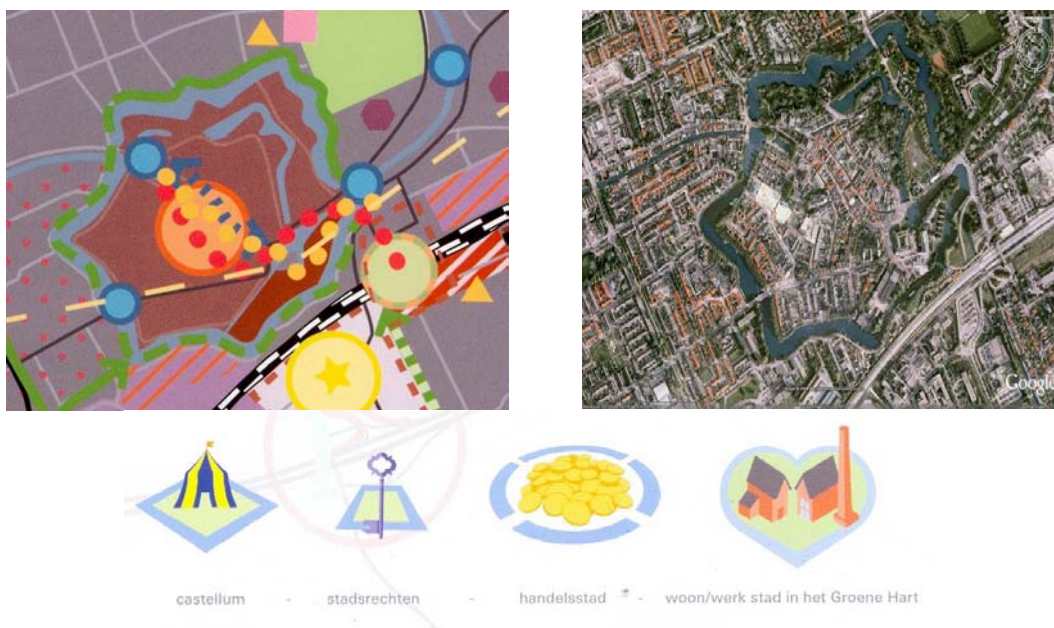
Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

Deze visie⁹ 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.
- 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.

⁹ Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2009.



Bestemmingsplan Binnenstad Woerden

Het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad Woerden (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2009, treedt dit najaar in werking) besteedt aan alle reeds genoemde facetten aandacht. Voor winkels en horeca wordt gesteld dat versterking van de centrumfunctie van de binnenstad, in al haar facetten, essentieel is. De Voor- en Rijnstraat zijn, zo stelt het plan, de ruggengraat van de tripolaire structuur.

Voor nieuwe horeca is Hoochwoert de primaire locatie. De stad moet zich sterker profileren als recreatieve bestemming voor de lokale bevolking en inwoners uit de rondom gelegen Randstad. Als 'Stad waar het Groene Hart klopt', met bijvoorbeeld toeristische invullingen oorspronkelijke kaaspakhuizen en nieuwe elkweervoorzieningen, kan de stad veel meer profiteren van toerisme.

Op grond van het verkeerscirculatieplan uit 1995 is de hele binnenstad aangemerkt als verblijfsgebied. Beleid is om het kernwinkelgebied autovrij te maken en het gebied omsloten door Meulmansweg, Kruittorenweg, Wilhelminaweg, Wagenstraat en Voorstraat autoarm (ontmoediging autogebruik, weren doorgaand autoverkeer, vermindering bestemmingsverkeer) te maken.

3.2 De visie van ondernemers op het onderwerp

Tijdens het onderzoek is op diverse manieren gecommuniceerd met ondernemers uit de Rijnstraat en elders in het centrum. Behalve een ondernemersenquête werd een drukbezochte workshop georganiseerd. Tevens werden met zes ondernemers persoonlijke gesprekken gevoerd. Weergaven hiervan staan in de bijlagen 2, 3 en 4.

Belangrijke conclusies uit de enquête en de gesprekken zijn:

- Vrijwel iedereen, ondernemers en gemeente, vindt dat de Rijnstraat een kwaliteitsimpuls moet krijgen, al denkt men zeer wisselend over de terugkeer van water.
- De meeste Rijnstraatondernemers staan zeer sceptisch tegenover de terugkeer van de Rijn in de historische breedte (zes meter), vooral vanwege minder loopruimte voor winkelend publiek, een lagere toegankelijkheid, zichtbaarheid en verwachte bevoorradingsproblemen. Terugkeer van water zal in hun ogen, ook in een smallere vorm, leiden tot opheffing van veel gevestigde winkels.
- Waterobjecten trekken altijd mensen, zo stellen andere ondernemers, ook uit de Rijnstraat. Een Rijnstraat met verschillende samenhangende, 'ludieke' waterobjecten verwijst naar het verleden en kan een attractie op zich worden.
- Water in de Rijnstraat mag in geen geval leiden tot een (nog) grotere scheiding tussen de winkelgebieden Voorstraat en Hoochwoert.
- Herinrichting van de Rijnstraat moet binnen het totale winkelhart van Woerden gezien worden. De meerwaarde van de straat voor het centrum moet sterker.
- De Rijnstraat heeft behoefte aan meer zaken die winkelend publiek aantrekken en een inrichting die daarop aansluit. Een hogere inrichtingskwaliteit en voldoende loopruimte voor voetgangers kan leiden tot hogere winkelomzetten.
- Van de ondernemers uit de Rijnstraat die de ondernemersenquête ingevuld hebben, wil bijna de helft met het bedrijf verhuizen als het water, met de voormalige breedte van zes meter, terug zou komen in de straat. Overlast door bouwwerkzaamheden is voor 70% van hen niet toelaatbaar. Een kwart vindt beperkte overlast toelaatbaar.
- Ondernemers staan overwegend positief tegenover het autovrij maken van de straat, mits de bevoorrading van bedrijven (ook in de Voorstraat) op adequate wijze wordt geregeld.

4. VRAAGPOTENTIEEL EN FUNCTIONEREN

4.1 Bevolking gemeente Woerden

Huidige bevolking

De gemeente Woerden had op 31 mei 2009 48.996 inwoners¹⁰. Hiervan woonden er ruim 34.300 in de kern Woerden en ruim 14.500 in de andere gemeentelijke kernen: Harmelen, Kamerik en Zegveld.

Bevolkingsontwikkeling tot 2015

In de nabije toekomst zal de omvang van het primaire verzorgingsgebied naar verwachting licht stijgen. De bevolkingsprognose van de gemeente Woerden schetst een beeld van de bevolkingsontwikkeling tot 2015.

Tabel 4.1 Bevolkingsontwikkeling gemeente Woerden

Gemeente Woerden	Aantal inwoners
2009	48.996
2010	49.600
2015	50.600

Bron: www.woerden.nl / Adviesbureau Companen 2006

4.2 Binding en toevloeiing

Voor de binding en toevloeiing gaat BRO uit van de cijfers die beschreven staan in het Randstad Koopstromenonderzoek 2004¹¹. Uit dit onderzoek is gebleken dat de koopkrachtbinding vanuit de gemeente Woerden naar het centrum Woerden 28% in de dagelijkse artikelen is en 43% in de niet- dagelijkse artikelen. De koopkracht-toevloeiing van buiten de kern naar het centrum van Woerden is voor de dagelijkse artikelen 12% en voor de niet- dagelijkse artikelen 33%. Het Randstad Koopstromenonderzoek is uitgevoerd in 2004. Sindsdien zijn er in Woerden diverse ontwikkelingen geweest. De Centrumring is aangepast en Hoochwoert is geopend. Het winkelaanbod is hiermee gegroeid, voornamelijk in de niet- dagelijkse artikelensector. BRO schat in dat de binding in de dagelijkse artikelensector niet veranderd is, net als de toevloeiing. De binding van de niet-dagelijkse sector wordt door BRO op basis van bovenstaande gegevens geschat op 45%. De toevloeiing neemt hierdoor absoluut gezien ook toe.

¹⁰ www.gemeentewoerden.nl

¹¹ Goudappel Coffeng/Intomart GfK.

Volgens het bezoekers- en ondernemersonderzoek, gedaan door Locatus eind 2008, is bijna 70% van de bezoekers van het centrum Woerden afkomstig uit de kern Woerden. 5,2% is afkomstig uit de overige kernen, behorende tot de gemeente Woerden. Daarnaast komt 10,5% van de bezoekers van de binnenstad uit de rest van de provincie Utrecht en 12,2% uit de provincie Zuid-Holland. Dit komt ook redelijk overeen met de omzetverdeling. Volgens alle ondernemers gezamenlijk komt 70% van de omzet uit de kern Woerden zelf, 14% uit de overige kernen in de gemeente Woerden, 10% uit de naburige gemeenten en 6% van elders. Voor een hoofdwinkelcentrum als dat van Woerden zijn de gesignaleerde percentages van koopkrachtbinding en -toevloeiing aan de lage kant. Referentiecentra van vergelijkbare omvang tonen aan dat een toename van enige procenten goed haalbaar is, mits de aanbodstructuur en omgevingskwaliteiten ingrijpend worden versterkt.

4.3 Inkomen en bestedingen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in de gemeente Woerden is ca. € 13.700 per jaar. Dit is bijna 8% hoger dan het landelijke cijfer van € 12.700,- per jaar¹². In de distributie planologie is het gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen indien het inkomensniveau meer dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde¹³. De gecorrigeerde gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking in de dagelijkse artikelensector bedragen € 2.439,- voor de gemeente Woerden. In de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt de besteding per hoofd van de bevolking € 2.783,-.

4.4 Economisch functioneren commerciële publieksfuncties

Detailhandel

In deze paragraaf is voor het onderzoeksgebied het huidige economisch functioneren van de dagelijkse en niet-dagelijkse sector benaderd door vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Het huidige functioneren wordt uitgedrukt in omzet per m² vvo (vloerproductiviteit) en afgezet tegen landelijke referentie gemiddelden. De inzichten vormen een belangrijke basis voor het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden van het winkelaanbod.

¹² Bron: CBS, Regionale inkomensverdeling, 2007

¹³ Hierbij is uitgegaan van een inkomenselasticiteit van 0,25 in de dagelijkse- en 0,5 in de niet-dagelijkse artikelensector.

Tabel 4.2 Benadering economisch functioneren detailhandel centrum Woerden

	dagelijkse sector		niet-dagelijkse sector	
	2009	2015	2009	2015
Inwoners gemeente Woerden	48.996	50.600	48.996	50.600
Bestedingen per hoofd	2.439	2.439	2.783	2.783
Bestedingspotentieel (in mln. €)	119,5	123,4	136,4	140,8
Koopkrachtbinding	28%	28%	45%	45%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	33,5	34,6	61,4	63,4
Koopkrachttoevoeiing (aandeel omzet)	12%	12%	33%	33%
Omzet door toevoeiing (in mln. €)	4,6	4,7	30,2	31,2
<i>Totale omzet (in mln. €)</i>	<i>38,0</i>	<i>39,3</i>	<i>91,6</i>	<i>94,6</i>
Huidig aanbod (m² wvo)	3.925	3.925	19.275	19.275
<i>Omzet per m² wvo</i>	<i>9.685</i>	<i>10.025</i>	<i>4.750</i>	<i>4.925</i>
Referentie vloerproductiviteit (in €) ¹⁴	7.700	7.700	4.200	4.200
<i>Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)</i>	<i>+1.000</i>	<i>+1.175</i>	<i>+2.530</i>	<i>+3.250</i>

De detailhandel in het centrum van Woerden genereert jaarlijks een omzet van circa 38 miljoen euro in de dagelijkse artikelen sector en 91 miljoen in de niet-dagelijkse artikelensector. Met een totaal van 129 miljoen euro scoort het centrum dus beduidend hoger dan vóór de opening van Hoochwoert. In het Koopstromenonderzoek Randstad 2004 werd de omzet nog geraamd op 104 miljoen euro. Het Woerdense centrum stond daarmee destijds op de zesde plaats van hoofdwinkelcentra in de provincie Utrecht.

In stedelijke regio's als de Randstad liggen de huisvestingslasten doorgaans hoger dan gemiddeld zodat de normatieve omzet per m² wvo (omzetclaim) voor winkels ook relatief hoog moet zijn om rendabel te functioneren. Het is voor de specifieke situatie in Woerden realistisch om in de dagelijkse artikelensector € 7.700,- en in de niet-dagelijkse artikelensector € 4.200,- als vergelijkbare vloerproductiviteit te hanteren.

We kunnen stellen dat het winkelaanbod in Woerden gemiddeld redelijk goed functioneert. Dat komt ook overeen met de resultaten van de enquête die onder de ondernemers van het centrum is uitgevoerd. De meeste ondernemers zijn positief over de huidige omzet en hebben vertrouwen in de toekomst. Uitgaande van de beschreven ramingen¹⁵ bestaat er in het centrum van Woerden tot 2015 vanuit distributieplanologische optiek nog een uitbreidingsruimte van + 1.175 m² wvo in de dagelijkse sector en + 3.250 m² wvo in de niet-dagelijkse sector. Grotendeels kunnen deze zaken zich vestigen in nu leegstaande winkelruimte in het centrum (zie paragraaf 2.3), maar een deel daarvan ligt op minder kansrijke locaties, ook in Hoochwoert.

¹⁴ Rekenkundig landelijk gemiddelde op basis van totale bestedingen en winkelvloeroppervlak (2007).

¹⁵ Op basis van 50.600 inwoners en een procentueel gelijkblijvende koopkrachtbinding en -toevoeiing.

Branches waarin bij uitstek uitbreiding mogelijk is zijn levensmiddelen, warenhuizen, sport en spel en wonen. De ruimte moet bij voorkeur worden ingezet om trekken en bijzondere (winkel)formules aan te trekken, die het onderscheidende karakter van Woerden versterken.

Uitgangspunt is een centrum dat blijvend investeert in haar wervingskracht. Een versterkte Rijnstraat kan hier een wezenlijke rol in spelen. Indien dergelijke investeringen achterwege blijven zal de wervingskracht van Woerden onder druk van een actieve concurrentie afnemen.

Overige diensten

Er zijn in het centrum van Woerden 94 bedrijven binnen de categorie leisure en dienstverlening (zie paragraaf 2.3). Daarvan zijn er ongeveer 90 als commercieel te kenschetsen. Uitgaande van een gemiddelde omzet voor de dertig horecazaken van 0,20 miljoen euro en voor de overige bedrijven (een nogal pluriforme categorie, waaronder kapsalons) eveneens van 0,20 miljoen realiseren de overige diensten een jaaromzet van circa 18 miljoen euro. Deze omzet ligt beduidend lager dan in de detailhandel, wat vooral komt door het feit dat het aandeel inkoop (van bijvoorbeeld artikelen) voor dit type zaken doorgaans fors lager is en de brutowinst hoger.

De Rijnstraat

Het huidige omzetniveau van de publieksgerichte bedrijven in de Rijnstraat op jaarbasis hebben we als volgt geraamd:

- Dagelijkse artikelen: $736 \text{ m}^2 * 9.675,-^{16}$ = 7,1 mln. euro
- Niet-dagelijkse art.: $1.813 \text{ m}^2 * 4.750,-^{17}$ = 8,6 mln. euro
- Horeca, overige diensten: 15 zaken à 0,20 miljoen = 3 mln. euro

De totale jaaromzet van de Rijnstraat bedraagt volgens onze raming bijna 19 miljoen euro.

4.5 Toerisme en recreatie in de regio

Toerisme en recreatie nemen in de regio snel in betekenis toe. De gemeente Woerden maakt geen deel uit van een specifiek benoemd toeristengebied, zoals afgebakend door het CBS/NRIT, maar het grenst wel aan het gebied Hollands-Utrechtse Meren. In die regio werden in 2007 in totaal 160.000 vooral korte vakanties doorgebracht door Nederlanders, met totaal ruim 1 miljoen overnachtingen. In de provincie Utrecht werden 384.000 toeristische vakanties geteld en ruim 2 miljoen overnachtingen¹⁸. In 2007 waren er bijna 70 miljoen dagtochten naar de provincie, wat resulteerde in bijna 1 miljard euro aan bestedingen, een bedrag dat in tien jaar tijd meer

¹⁶ Gemiddelde omzet per m² vwo dagelijkse artikelen in het centrum van Woerden.

¹⁷ Gemiddelde omzet per m² vwo niet-dagelijkse artikelen in het centrum van Woerden.

¹⁸ NRIT/GfK; Trendrapport Toerisme, recreatie en vrije tijd 2007/2008.

dan verdubbelde¹⁹. Toerisme en recreatieve in de provincie groeien dus sterk, al is het nog steeds in hoge mate gericht op de stad Utrecht en de Utrechtse Heuvelrug.

Het Groene Hart is het grootste Nationale Landschap van Nederland. De Stichting Groene Hart Kloppend Hart wil dat bezoekers langer in de regio blijven en nog eens terugkomen. In 2008 waren er 1,3 miljoen overnachtingen²⁰. De mensen verbleven vooral in hotels (43 procent) en op campings (31 procent). Bezoekers komen vooral voor de 'Hollandse' omgeving (56 procent) en om te fietsen (47 procent). Twintig tot dertig procent brengt een bezoek aan omliggende steden, attracties en bezienswaardigheden. Van de bezoekers van het Groene Hart komt 13 procent uit het gebied zelf, 21 procent uit de rest van de Randstad en bijna de helft uit overig Nederland. De toeristische bestedingen stegen sinds 2005 met 17 procent en bedragen nu ruim 220 miljoen euro. Vooral de verblijfsrecreatie (38 procent) en de regionale horeca (25 procent) profiteerden. De werkgelegenheid steeg met bijna 6 procent.

¹⁹ Bron: Provincie Utrecht

²⁰ ZKA; Nulmeting economische betekenis verblijfstoerisme Groene Hart (2009)

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	
Centrum Woerden			
• Gevarieerd aanbod, alle winkelbranches aanwezig. • Veel zelfstandige speciaalzaken, hoge klantgerichtheid. • Een ruim en divers aanbod in overige diensten. • Monumentale sfeer, doch niet in de gehele binnenstad. • Van oudsher marktplaats met regionale functie. • 'Drive-in Museum' in parkeergarage Castellum • Steeds meer evenementen, vanuit lokaal initiatief.	• Weinig grotere trekkers, beperkt supermarktaanbod in centrum. • Relatief veel leegstand van winkelpanden. • Hinderlijke reclame-uitstallingen in het centrum, met name in de Voorstraat en Rijnstraat. • Cultuurhistorisch profiel is onduidelijk. • Beperkt aanbod (onderscheidende) vrijetijdsvoorzieningen. • Kwaliteiten Woerden worden nauwelijks uitgedragen. • Beperkte profilering Woerden in Groene Hart verband. • Verkeerssituatie bij de Bonaventurakerk en parkeerplaats Wagenmakersstraat.		
Rijnstraat			
▪ Centrale ligging in binnenstad. ▪ Gevarieerd branchepatroon. ▪ Veel zelfstandige ondernemers. ▪ Relatief veel mode. ▪ Bereikbaar per auto, parkeergelegenheid. ▪ Breed straatprofiel.	• De straat heeft geen duidelijk 'eigen gezicht' of profiel. • Autoverkeer tast verblijfskwaliteit voor voetgangers aan. • Geregeld verkeersopstoppen. • Maakt nauwelijks deel uit van consumentenrouting in centrum, mede door matige verblijfsklimaat en ontbreken trekkers. • Leegstand.		
KANSEN		BEDREIGINGEN	
• Sterkere integratie Rijnstraat binnen Stadshart. • Lange geschiedenis van Woerden als vesting- en handelsstad, diverse historische elementen. • Toenemende belangstelling voor cultuur en geschiedenis. • Groeiende belangstelling voor combinatietrips winkelen, cultuur, uitgaan en evenementen in sfeervolle omgeving. • Toeristische populariteit en productversterking Groene Hart. • Ontwikkeling Defensie-eiland (wonen en cul-	• Productversterking omliggende centra, extra concurrentie voor Woerden. • Twee aparte Stadsharten (Hoochwoert, Voorstraat) met secundaire positie voor de Rijnstraat. • Gedateerde inrichting, presentatie en ontsluiting Albert Heijn in Wagenstraat. • Verkeersproblematiek in Wagenstraat, Rijnstraat. • Beperkte belangstelling grotere winkelketens voor Woerden (concurrentie eigen zaken in na-		

tuur), mits goede verbinding met Wagen-
straat/Rijnstraat

- Herontwikkeling Bonaventurakwadrant en omgeving Haven.
 - Een verkeersvrij kernwinkelgebied en verkeersluwe overige binnenstad.
 - Bevolkingsgroei Leidsche Rijn.
-

bijgelegen centra)

- Bezoekcijfers in binnensteden staan onder druk, centra die niet fors investeren verliezen marktaandeel.

6. ECONOMISCHE EFFECTEN VAN BINNENSTEDELIJK WATER IN PRAKTIJK

6.1 Algemeen

In veel plaatsen in Nederland, België en elders in West-Europa, bestaan plannen om eertijds gedempte, historische waterlopen en havens opnieuw open te leggen, in allerlei vormen en maten. Belangrijke motieven zijn de cultuurhistorische en toeristische betekenis en de verwachte economische meerwaarde voor wonen, detailhandel en vrijetijdsfuncties. Het terugbrengen van water in (binnen)steden is echter meestal een ingrijpende en kostbare opgave. Juist daarom wordt het (terug)brengen van water vaak gemotiveerd vanuit economische overwegingen.

Cijfers moeilijk te achterhalen

Onderzoek over de *daadwerkelijk gerealiseerde* economische effecten van waterprojecten in (binnen)steden is slechts beperkt aanwezig, zo blijkt uit onze studie. Er wordt op lokaal niveau nauwelijks onderzoek gedaan naar de feitelijke effecten van dit soort ingrepen, waarbij na een aantal jaren de economische balans wordt opgemaakt. Alleen in Breda zijn voorafgaand aan de uitvoering prognoses gemaakt van de economische effecten. De redenen hiervoor zijn uiteenlopend:

- Het is lastig om economische voordelen daadwerkelijk aan één bepaald waterplan toe te schrijven. Vaak gaat het om een combinatie van waterherstel, herinrichting van de openbare ruimte, renovatie van panden en monumenten, nieuwe bedrijfsruimten, infrastructuur, etc.
- Bij dit soort projecten gaan de kosten erg ver vooruit op de baten. Kosten worden al in een vroegtijdig stadium gemaakt, terwijl de baten pas op langere termijn zichtbaar worden. Voorbeelden van dit soort baten, sterk met elkaar verweven, zijn hogere omzetten bij winkels of horeca, stijgende vastgoedwaarden, hogere belastinginkomsten voor de gemeente, meer toeristische bezoekers, een sterker woonmilieu, etc.
- De economische impuls kan zich uitstrekken van kleine tot grote schaal. Het kan gaan om een nieuwe horecazaak aan de waterkant, maar ook om nieuwe grote trekpleisters in de binnenstad, zoals de Binnendieze in Den Bosch (rondvaarten) of 't Bassin in Maastricht (horeca).

Waarestijging omliggend vastgoed

Dé doorslaggevende factor voor het (terug) brengen van water in de binnenstad is doorgaans het upgraden van de openbare ruimte en het verblijfsklimaat voor bewoners en bezoekers. Het vastgoed wordt daardoor meer waard.

Haast alle steden die zich een (binnen)stedelijk waterproject realiseren houden rekening met een stijging van de OZB inkomsten door waardevermindering van het omliggend vastgoed en signaleren doorgaans ook dat dit het geval is. Ook dit kunnen gemeenten echter meestal niet staven met cijfers.

Weinig voorbeelden van waterrijke winkelstraten

Er zijn in West-Europa maar weinig voorbeelden van drukke “A1” winkelstraten met een brede waterloop of gracht in het midden. Nederlandse voorbeelden van ‘waterrijke’ winkelstraten (met water van minimaal zes meter breed) zijn de Utrechtse Oude Gracht, het Naauw in Leeuwarden en de Leidse Nieuwe Rijn/Botermarkt. De straatprofielen zijn meestal duidelijk breder dan in de Rijnstraat, alleen het Naauw is qua ruimtelijk profiel goed vergelijkbaar. De branchering langs dit soort straten varieert sterk. De Oude Gracht is het meest sprekende voorbeeld, met totaal 21.000 m² vvo verdeeld over 110 winkels, waarvan 44% in gebruik voor mode en schoeisel. Voetgangers hebben hier echter, in tegenstelling tot de Rijnstraat, veel loopruimte tot hun beschikking. Aan deze drukbezochte straat liggen bovendien 63 horecavakken. In het betrekkelijk korte, goed met de Rijnstraat vergelijkbare winkelgebied Naauw wordt 85% van de 1.200 m² vvo ingenomen door mode en schoeisel en aan de tamelijk brede Leidse Rijn/Botermarkt ruim een vijfde van de 3.700 m² vvo. Genoemde Leidse straten omvatten veel woonzaken, sport&spel en huishoudelijke artikelen, alsmede twaalf horecapanden. Andere Nederlandse voorbeelden van waterrijke winkelstraten zijn Elburg, Harlingen, Franeker en Bolsward.

Ook zijn er vooral in Nederland nogal wat ‘waterrijke’ straten met detailhandel als neven- of ondergeschikte functie. Belangrijke redenen dat in winkelstraten water veelal ontbreekt zijn:

- één grote passantenstroom (tweezijdige bewinkeling) biedt meer omzetpotentieel voor met name A1 formules (hoge omzetsnelheid, lage marges), dan twee ruimtelijk van elkaar gescheiden ‘halve’ stromen;
- de fysieke loopruimte in een straat is met water per definitie smaller, en voor sommige bezoekers onaantrekkelijker, als zonder water;
- bevoorradingsproblemen kunnen problematisch zijn, indien alternatieven ontbreken.

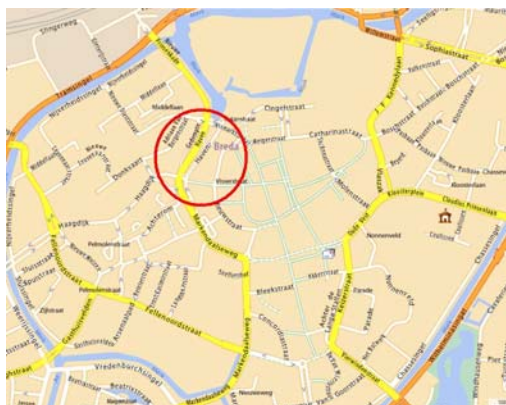
Vanwege het ontbreken van referentiecijfers over economische effecten van waterrijke winkelstraten, vergelijkbaar met bewinkeling als in de Woerdense Rijnstraat, moeten de ervaringscijfers in dit hoofdstuk over de economische effecten als indicatief en richtinggevend worden beschouwd. Bovendien hebben ze doorgaans betrekking op het centrum als geheel en niet op specifieke straten.

6.2 Voorbeeldprojecten

We geven hier inzicht in de economische effecten van een aantal voorbeeldprojecten in binnen- en buitenland, voor zover beschikbaar. De resultaten en bevindingen zijn voortgekomen uit studie van beschikbare onderzoeken en literatuur en een belronde onder de steden in kwestie. We benadrukken dat er nog veel meer voorbeeldsteden zijn waar Woerden inspiratie kan opdoen. Een voorbeeld is Verviers, 'Waalse Waterhoofdstad', met in de binnenstad in samenhangende vorm vele, markante waterobjecten. Zo is er een heus 'Fonteinencours'. Er zijn echter, zoals vermeld, geen praktijkvoorbeelden die direct vergelijkbaar zijn met de Rijnstraat.

Breda

In Breda is de oude stadshaven heropend en de vroegere waterloop van de Mark hersteld. De prijs van appartementen langs 'De Nieuwe Mark' steeg al toen het project bekend werd. Een maand na de opening waren de eerste positieve effecten al zichtbaar. Veel gevels rondom de haven waren inmiddels al opgeknapt, het aantal horecagelegenheden groeide en de nieuwe terrassen aan de haven werden goed bezocht. Het aantal betalende passagiers (rondvaartboten) is op de nieuwe ligplaats in drie jaar tijd verdrievoudigd tot ruim 15.000 in 2008. In die periode is ook het aantal horecazaken rondom de haven verdubbeld van tien tot twintig. Er zijn met name grotere cafés en restaurants bij gekomen, die ogenschijnlijk redelijk tot goed functioneren. De horeca moet dit positieve effect op termijn zelf in stand houden door ervoor te zorgen dat op en rondom het water iets gebeurt. Hoewel recente cijfers ontbreken bestaat bij de gemeente Breda de algemene indruk dat de door BRO in 2000 geraamde effecten op de binnenstad redelijk goed zijn uitgekomen.



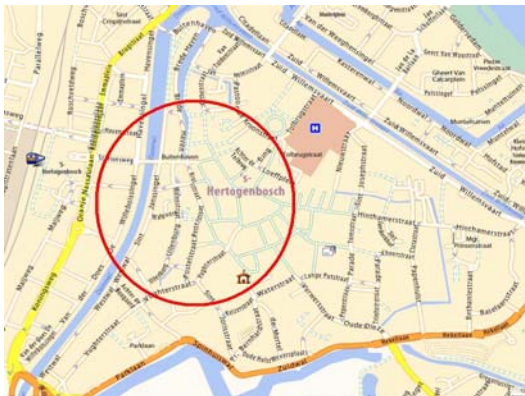
's-Hertogenbosch

In 's-Hertogenbosch spreekt men uit ondervinding als men zegt dat vooral het toerisme profijt trekt uit investeringen in waterprojecten. Het openstellen van de Binnendieze en het opknappen van de vestingwerken werkt daar namelijk als katalysator.

Sinds de opening in 2005 is 's-Hertogenbosch uitgegroeid tot de vijfde best bezochte stad van Nederland. De Binnendieze is nu een toeristische trekpleister die jaarlijks 150.000 à 200.000 bezoekers trekt, voornamelijk met boottochten, maar ook met diverse evenementen.

Toch wil men in 's-Hertogenbosch benadrukken dat de effecten, waaronder ook een stijging van OZB inkomsten, niet alleen zijn toe te schrijven aan het openstellen van de Binnendieze. Immers, in de (binnen)stad zijn meerdere waterprojecten uitgevoerd. Al deze projecten dragen hun steentje bij aan de aantrekkelijkheid en uitstraling van de binnenstad, de positieve associatie van 's-Hertogenbosch met water, de toename van het toerisme en de stijging van vastgoedwaardes. Ook draagt het volgens de stad bij aan het bestrijden van de uniformiteit (binnensteden lijken qua winkelaanbod steeds meer op elkaar) en de stijging van bezoekersaantallen. Voor de start van de (water)projecten bezochten jaarlijks ca. 3 miljoen mensen de binnenstad. Na de start (sommige deelprojecten lopen nog steeds) telde de binnenstad ca. 5,4 miljoen bezoekers, een toename van 80%.

De ontwikkelingen hebben, samen met enige nieuwe winkelprojecten, een fors effect gehad op de detailhandelsomzet in de binnenstad. Sinds 1997 groeide de niet-dagelijkse jaaromzet tot 2008 met 65%, i.c. bijna 200 miljoen euro! De toevloeiing van buiten de gemeente nam toe van 58% tot 68%.

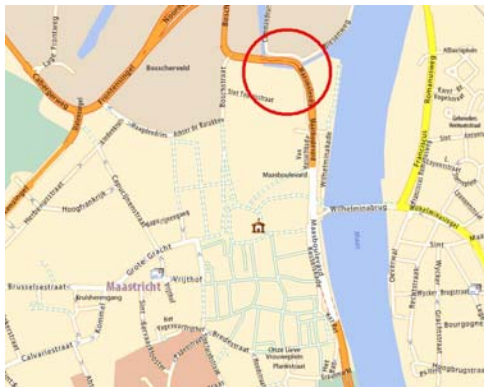


Maastricht

De historische Vaarroute Maastricht-Vlaanderen is in zijn oude glorie hersteld. Met het herstel van het vervallen en zwaar verontreinigde kanaal ten noorden van de Maastrichtse binnenstad komt voor de pleziervaart een verbinding tot stand tussen de historische binnenhaven in Maastricht ('t Bassin) en België. Doel van het project is het realiseren van een recreatieve vaarroute op vervallen en zwaar vervuilde waterwegen die dienden voor de industrie. Door de aanleg van deze vaarroute moeten leegstaande, vaak industriële gebouwen gemakkelijker een nieuwe functie kunnen krijgen.

De verschillende monumenten en de herstelde waterverbinding, ook weer een combinatie van meerdere projecten, trokken al een jaar na de opening veel toeristen. In 2003 bezochten ongeveer 200.000 dagtoeristen de haven in Maastricht en waren er 4.000 overnachtingen van schepen. Ongeveer een kwart daarvan vaarde ook daadwerkelijk de vaarroute. In de 24 leegstaande werfkelders langs de haven hadden zich al tien nieuwe horecabedrijven gevestigd. Het kanaal loopt door het ontwikkelingsgebied Belvédère waar uiteindelijk 4.000 woningen gebouwd zullen gaan worden en 150.000 m² kantoren. De uitstraling van de toeristische vaarroute en de haven zijn zeer belangrijk voor het investeringsklimaat. De bewoners participeren actief.

Mede door deze ontwikkelingen namen de bestedingen van buiten de regio Maastricht vanaf 2007 in slechts twee jaar tijd toe met 21%. Dit betekent jaarlijks 46 miljoen euro extra voor de binnenstad. Overigens speelde de opening van het winkelcentrum Mosae Forum in september 2007 ook een wezenlijke rol.



Gent

In het Belgische Gent wordt volop gewerkt aan de openlegging van de Nederschelde. De volledige realisatie van het openleggen maakt de rondvaart om de historische stadskern mogelijk en wordt gecombineerd met de herinrichting van de openbare ruimte en een jachthaven. Deze integraliteit vormt hét motto van de hele operatie. Water verbeteren en (terug) brengen in de stad gebeurt in samenhang met tal van andere maatregelen, bijvoorbeeld het opknappen van monumenten, een verkeerscirculatieplan, inrichting van de openbare ruimte, ecologische voorzieningen, etc.

Wat de stad voor ogen had, een investering in het publiek domein die uitstraalt op de wijk, begint te werken. Huizen worden opgeknapt, winkeliers durven het weer aan te investeren in de buurt, waardoor de prijzen van het vastgoed beginnen te stijgen, het horeca-aanbod toeneemt en het toerisme profiteert. Dit is in wezen hetzelfde proces als zich ook voordeed in Breda ten tijde van de herbouw van de haven.

Niet alleen het water draagt bij aan het succes, maar juist de combinatie van maatregelen en de gebundelde inspanning.

In de Gentse modebranche kwam in het jaar 2000 nog slechts 45% van de omzet van buiten de stad, in 2005 55%. Het gaat dan om een plus van 28 miljoen euro per jaar. Juist de integraliteit maakt het moeilijk om de effecten enkel aan het openleggen van de Nederschelde of andere waterprojecten toe te schrijven. Ook de heringerichte Graslei (een beeld dat in geen enkele toeristische brochure ontbreekt), het grote aantal rondvaarten en diverse nieuwe winkelprojecten spelen een rol.



Mechelen

In 1913 werd de waterloop de Melaan in Mechelen om hygiënische redenen gedempt. Tot 2007 was het plein waar het riviertje ooit liep niet meer dan een saaie parkeerplaats. Door de Melaan in oude staat te herstellen en het water opnieuw zichtbaar te maken, is de binnenstedelijke ruimte opgewaardeerd, de ruimtelijke kwaliteit van de stad verbeterd en de aantrekkelijkheid en relatie met de waterlopen verbeterd. Tegelijk met het openleggen werden nieuwe en sociaal veilige openbare ruimten gecreëerd en kreeg het mobiliteitsvraagstuk voor de Melaan een oplossing. De bereikbaarheid per auto veranderde, de wandel- en fietsmogelijkheden aantrekkelijker gemaakt, het waterbeheer en de verlichting verbeterd, de kademuuren gerestaureerd, bruggetjes geconstrueerd, groen aangelegd, straatmeubilair gerealiseerd, etc. Na de jachthaven en het Dijlepad was de ontdemping van de Melaan het derde grote waterproject in de stad Mechelen en tevens het sluitstuk van enkele belangrijke ingrepen in de binnenstad.



7. ONTWIKKELINGSMODELLEN EN ECONOMISCHE EFFECTEN

7.1 De ontwikkelingsmodellen

BRO heeft ter bepaling van de economische effecten drie ontwikkelingsmodellen voor de ‘toekomstige Rijnstraat’ opgesteld. Bij de modellen hebben we nadrukkelijk rekening gehouden met de vele, opbouwende maar ook kritische opmerkingen uit de interviews, de workshop, de ondernemersenquête en de begeleidingscommissie. In aansluiting op het gemeentelijk beleid gaan we uit van een autovrije Rijnstraat, maar wel met mogelijkheden voor bevoorrading. *Met name vanwege de geringe loopruimte voor winkelend publiek en de moeizame bevoorrading is de oorspronkelijke historische variant met een Rijn van zes meter breed en smalle kades losgelaten ten faveure van een smallere, maar in principe wel bevaarbare rivier met bredere kades. We noemen dit het Dynamische model.*

De modellen worden hieronder beschreven en in bijlage 1 geïllustreerd. Let wel: de modellen zijn indicatief en richtinggevend voor de effectenraming en beschrijven niet per definitie de visie van BRO. Ze kunnen in een later stadium nader worden uitgewerkt in een ontwerp. Om de economische effecten in perspectief te plaatsen beschrijven we de effecten van het zogenaamde **Nulscenario**, waarbij de straatinrichting en verkeersfunctie grosso modo gelijk blijft aan de huidige situatie. Er zullen dan wel mutaties in het aanbod blijven plaatsvinden, maar het betreft dan alleen zaken die kunnen functioneren binnen de huidige verblijfskwaliteit.

Ontwikkelingsmodel Conventioneel

Essentie model, meerwaarde voor de binnenstad

De Rijnstraat ontwikkelt zich tot een *autovrije winkelstraat, met meer verblijfskwaliteit (groen, straatmeubilair, bestrating) en meer ruimte voor voetgangers*. Het wordt een ‘verzorgde’ winkelstraat, maar zonder bijzondere inrichtingselementen. De straat onderscheidt zich dus niet wezenlijk van de Voorstraat, Hoochwoert of andere winkelstraten in de regio. Er ontstaat veel meer loopruimte dan nu in de straat. Meer fysieke ruimte voor ontmoeting, terrassen en kleinschalige evenementen. Dit model zal in de ontwerpfase verder moeten worden uitgewerkt

Functieprofiel op hoofdlijnen

Een accent op recreatieve branches in het middensegment: mode, schoeisel, cadeaus, media, etc. Overwegend meer recreatief en minder doelgericht niet-dagelijks aanbod dan nu aanwezig en wat minder filiaalbedrijf dan in de Voorstraat en Hoochwoert. Meer foodzaken, aansluitend aan het supermarktaanbod in de Wagenstraat. Doordat de Rijnstraat in deze variant geen wezenlijk ander vestigingsmilieu biedt dan de Voorstraat en Hoochwoert zijn verplaatsingen van winkels over en weer mogelijk, maar valt geen wezenlijke toename van (voor

Woerden) nieuwe winkelformules te verwachten. Dit model zal, los van autonome ontwikkelingen, nauwelijks leiden tot opheffing of verplaatsing van gevestigde bedrijven aan de Rijnstraat, maar het centrumaanbod daarentegen ook niet wezenlijk verrijken.

Parkeren en bevoorrading

Door de verdere 'verkleuring' tot recreatieve winkelstraat (met minder doelgerichte zaken) is opheffing van parkeergelegenheid in de Rijnstraat eerder een kans dan bedreiging. Wel moet dan elders in de binnenstad voldoende parkeergelegenheid worden geboden, liefst met een uitbreiding aan de Wagenstraat. De Rijnstraat blijft toegankelijk voor bevoorrading, liefst met venstertijden. Voor hulpdiensten is de straat de gehele dag bereikbaar.

Ontwikkelingsmodel Symbolisch

Essentie model, meerwaarde voor de binnenstad

De Rijnstraat ontwikkelt zich tot een brede, recreatieve '*Winkel- en Genietstraat met een eigen gezicht*'. Met water als *prominent inrichtingselement* (in 'liggende' of 'staande' vorm, hoogwaardig en uniek vormgegeven) ontstaat een unieke straat. Het is de meest veelzijdige en verrassende winkelstraat van Woerden, met naast mode veel dagelijkse specialiteiten en een keur aan andere branches. Bijzonder geschikt voor het uittesten van nieuwe winkelconcepten en daarom blijvend vernieuwend. De karakteristieke stegen worden beter met elkaar verbonden en gemarkeerd. Er ontstaat veel meer loopruimte dan nu in de straat, met per straatzijde in ieder geval een grotere breedte dan het water zal krijgen. Dit aspect zal in de ontwerpfase verder moeten worden uitgewerkt

Functieprofiel op hoofdlijnen

Een accent op recreatieve branches: hoogwaardige foodspecialiteiten (aansluitend aan het supermarktaanbod in de Wagenstraat), mode, schoeisel, sierraden, cadeaus, design, media, etc. Overwegend iets hoogwaardiger en minder doelgericht niet-dagelijks aanbod dan nu aanwezig. Veel zelfstandige zaken, minder filiaalbedrijf dan in de Voorstraat en Hoochwoert. Door de aanmerkelijk verhoogde verblijfskwaliteit biedt de Rijnstraat extra ruimte voor gastronomische specialiteiten aangeboden door winkels, horeca en hedendaagse mengvormen. Tevens meer fysieke ruimte voor ontmoeting, terrassen en kleinschalige evenementen. Dit model zal in beperkte mate leiden tot opheffing of verplaatsing van gevestigde bedrijven aan de Rijnstraat, gecompenseerd door nieuwe zaken.

Parkeren en bevoorrading

Ook hier is door de verdere 'verkleuring' tot recreatieve winkelstraat (met minder doelgerichte zaken) opheffing van parkeergelegenheid in de Rijnstraat eerder een kans dan bedreiging, mits elders in de binnenstad voldoende parkeergelegenheid wordt geboden, liefst met een uitbreiding aan de Wagenstraat. De Rijnstraat blijft toegankelijk voor bevoorrading, doch met venstertijden. Voor hulpdiensten is de straat de gehele dag bereikbaar.

Ontwikkelingsmodel Dynamisch

Essentie model, 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 drie tot zes meter) dan deze vroeger had.* De kades krijgen, afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp, een breedte van vier tot zes 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 veel verrassende winkels en horecazaken.* Met een groot aandeel zelfstandige zaken in alle denkbare branches onderscheidt de nieuwe Rijnstraat zich van de overige binnenstad. Intieme pleintjes en terrassen met zicht op het water voor aangenaam verpozen. Rondvaarten verhogen de recreatieve aantrekkingskracht. Ook omliggende straten (Voorstraat, Havenstraat) profiteren.

Functieprofiel op hoofdlijnen

Een groter accent op zelfstandige winkels in het bovenmodale marktsegment (hoge marges) en minder op filiaalbedrijven in het lagere- en middensegment (hoge omzetsnelheid). 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 zeer geschikt voor nieuwe horeca en kleinschalige dienstverlening met behoefte aan representativiteit. Dit model zal leiden tot opheffing of 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. Dan moet elders in de binnenstad wel voldoende, goed bereikbare parkeergelegenheid wordt geboden conform het Verkeerscirculatieplan, liefst met een uitbreiding aan de Wagenstraat. De mogelijkheden voor bevoorrading zijn sterk afhankelijk van de uiteindelijke breedte van de Oude Rijn en is een belangrijk aspect bij de uitwerking van dit scenario. Voor opleggers (drogisten, bruin/witgoed) is de Rijnstraat in deze variant niet meer toegankelijk. Producten uit opleggers zullen vanaf een bevoorradingshalte (bijvoorbeeld in de Wagenstraat, Haven, Havenstraat, Achterstraat) met rolcontainers moeten worden getransporteerd. Voor hulpdiensten met een voertuigbreedte tot drie meter kan in principe voldoende straatbreedte worden gerealiseerd.

7.2 Uitgangspunten voor de raming

Inleiding

In deze paragraaf worden de economische effecten van de beschreven ontwikkelingsmodellen en het nulscenario geraamd. We gaan daarbij uit van ervaringscijfers (voor zover aanwezig) en eigen inzichten en ervaringen met grote binnenstadsprojecten. Overigens vermelden we met nadruk dat de daadwerkelijke effecten op detailhandel, horeca en andere functies in de binnenstad in hoge mate afhankelijk zijn

van de wijze waarop het lokale bedrijfsleven, samen met de gemeente, inspeelt op de kansen die worden geboden. Herinrichting van de Rijnstraat, in welke vorm dan ook, biedt zo'n kans. Het kan een volgende fase zijn in de vernieuwing van de Woerdense binnenstad, die met de opening van Hoochwoert al een belangrijke ruimtelijke en economische impuls (zie paragraaf 4.5) kreeg.

Uit alle beschreven praktijkvoorbeelden blijkt het voor binnensteden essentieel te zijn om continu hun 'product' te versterken, in ruimtelijke en functionele zin. Alleen actieve steden weten hun omzetniveau te bestendigen of te verhogen. Elke stad kiest daarin haar eigen weg, toverformules bestaan niet. Wel is het duidelijk dat water in economisch opzicht een zeer waardevolle bijdrage kan leveren aan de binnenstad als geheel, vooral als hiermee het verblijfsklimaat voor bezoekers en bewoners wordt versterkt. Daarbij moet echter wel de kanttekening worden gemaakt dat er geen effecten bekend zijn van de terugkeer van relatief breed vaarwater in 'echte' winkelstraten.

Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten voor de effectenraming zijn als volgt:

- Na het gereedkomen van het ingrijpende plan Hoochwoert heeft de Woerdense binnenstad behoefte aan nieuwe kwaliteitsimpulsen, gericht op een veelzijdige, sterke binnenstad met hoge recreatieve waarden. Zonder een dergelijke ingreep zullen bindings- en toevloeiingspercentages afnemen ("stilstand is achteruitgang"); andere, nabijgelegen steden investeren immers eveneens in hun binnenstad qua aanbod, verblijfsklimaat, cultuurhistorie, leisure, etc.
- Door uitvoering van met name het Symbolische en het Dynamische model kunnen zowel bezoeken met een recreatief oogmerk als lokale bezoeken toenemen.
- De dagelijkse artikelensector is hier buiten beschouwing gelaten, omdat dit aanbod in de binnenstad verhoudingsgewijs beperkt is en de zaken veelal doelgericht worden bezocht, uitzonderingen daargelaten.
- We ramen hier alleen de effecten van een heringerichte Rijnstraat en laten de effecten van mogelijke andere ingrepen in ruimte of functiepatroon buiten beschouwing.
- Voor de Woerdense detailhandel bestaan betrouwbare, recente (omzet)cijfers. Voor de horeca ontbreken deze cijfers. Deze effecten zijn door ons geraamd op basis van normgetallen.
- Voor de gehanteerde ontwikkelingsmodellen verwijzen we naar de vorige paragraaf.
- We gaan uit van gelijkblijvende bestedingen (en omzet per m²) t.o.v. de huidige situatie. Doordat we de middellange termijn hanteren heeft de huidige economische recessie, net als de hoogconjunctuur van enige jaren geleden, geen wezenlijke invloed op de cijfers.

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 wer- vingskracht (koopkrachtbinding en/of –toevloeiing, procentueel) en het toekom- stige inwonertal. Dit laatste om een zuiverder beeld te krijgen van het effect van een ingreep in de Rijnstraat: het voorlopig nog groeiende inwonertal (beste- dingspotentieel) van Woerden kan leiden tot een (overigens beperkte) ‘autono- me’ omzetsijging in de binnenstad. Overigens is zo’n toename niet vanzelfspre- kend, zeker niet als in Woerden investeringen achterwege blijven, terwijl deze in concurrerende centra wel plaatsvinden.
- *Horecavoorzieningen* scheppen in hoge mate hun eigen vraag. Per model wordt een prognose gegeven van de extra omzet voor horecabedrijven.
- 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. Ditzelfde geldt voor hotelover- nachtingen in het centrum, hoewel hiervoor zeker extra kansen ontstaan bij ge- richte productontwikkeling en arrangementen.
- De vertaling in werkgelegenheid is op basis van landelijke normbedragen.
- Alle bedragen conform prijsniveau 2009.

Tabel 7.1: Uitgangspunten bestedingseffecten in de binnenstad conform de ontwikkelingsmodellen

	huidige situatie	Nulscenario (geen in- greep)	Conventio- neel Model	Symbolisch Model	Dynamisch Model
Detailhandel niet-dagelijks					
Koopkrachtbinding*	45%	44%	46%	48%	47%
Koopkrachttoevloeiing**	33%	31%	34%	34%	36%
Gemiddelde omzet per fte in euro	n.v.t.	200.000	200.000	200.000	200.000
Horeca					
Nieuwe zaken in gehele centrum	n.v.t.	0	0	+ 2-4 zaken	+ 3-5 zaken
Waarvan nieuwe zaken in Rijnstraat	n.v.t.	0	0	+ 2-3 zaken	+ 2-4 zaken
Gemiddelde omzet per fte in euro	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	75.000	75.000
Toerisme					
Entree, deelname activiteiten, etc.	n.v.t.	0	0	+ 0,1 – 0,3 mln. euro	+ 0,2 – 0,4 mln. euro
Draagvlak					
Ontwikkeling inwonertal gemeente	48.868	50.600	50.600	50.600	50.600
Accent herkomst bezoekers centrum	Primaire regio	Primaire regio	Primaire regio	Grotere regio	Meer toeristen

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

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

7.3 Raming economische effecten op de binnenstad

Bestedingseffecten

De hierboven genoemde uitgangspunten zijn in een rekenmodel als basisgegevens gebruikt voor de raming van de bestedingsontwikkelingen in de Woerdense binnenstad. De uitkomsten worden hieronder vermeld.

Tabel 7.2: Raming effecten op bestedingen en werkgelegenheid in Woerdense binnenstad bij uitvoering beschreven modellen Rijnstraat t.o.v. 2009 (cijfers op jaarbasis)

	Nulscenario (geen ingreep)	Conventioneel Model	Symbolisch Model	Dynamisch Model
Detailhandel (niet-dagelijkse art) (euro)	-/- 4,8 mln	+ 3,6 mln	+ 7,8 mln	+ 8,8 mln
Horeca (euro)	0	0	+ 0,6 – 1,2 mln	+ 0,9 – 1,5 mln
Entree en deelname (euro)	0	0	+ 0,1 – 0,3 mln	+ 0,2 – 0,4 mln
Bestedingseffecten totaal (euro)	-/- 4,8 mln	+ 3,6 mln	+ 8,5 – 9,3 mln	+ 9,9 – 10,7 mln
Effecten op werkgelegenheid (fte)	-/- 24 fte	+ 18 fte	+ 49 – 59 fte	+ 59 – 70 fte

Met name het Symbolische en het Dynamische model zullen leiden tot een *forse versterking van de binnenstadsfunctie* van Woerden. Een meer conventionele herinrichting, maar met meer verblijfskwaliteit leidt tot een relatief beperkte extra winkelomzet. Aan de andere kant *zal niet ingrijpen uitmonden in een geleidelijk lager omzetsniveau ten opzichte van nu in het centrum, met jaarlijks 5 miljoen euro minder*. De zeer matige verblijfskwaliteit en het overheersende autoverkeer zullen zich steeds meer keren ten nadele van de Rijnstraat en de binnenstad als geheel. Actieve binnensteden en andere winkelcentra in de omgeving zullen daarvan profiteren.

Een ingrijpend versterkte Rijnstraat kan per saldo leiden tot een omzet-plus van 9 à 11 miljoen euro per jaar in de Woerdense binnenstad. Dit betekent een toename van 8 à 9% t.o.v. de niet-dagelijkse omzet in 2015 uitgaande van de huidige weringskracht (koopkrachtbinding en -toevloeiing). Het Dynamische, op de historie geënte model genereert iets grotere effecten dan de Symbolische variant, met water als prominent inrichtingselement. Vooral de detailhandel in het centrum kan hiervan profiteren, maar ook de horeca en vrijetijdsvoorzieningen hebben er baat bij. Een conventionele herinrichting van de Rijnstraat, nauwelijks onderscheidend van andere winkelstraten in het land, genereert jaarlijks 3,6 miljoen euro extra winkelomzet in het centrum en dus minder extra mogelijkheden voor nieuwe zaken in de Rijnstraat. De effecten zijn exclusief de dagelijkse sector, waar bescheiden positieve effecten kunnen worden verwacht. Voor wat betreft de effecten op de Rijnstraat sec verwijzen we naar tabel 7.3.

Het effect op werkgelegenheid in de totale binnenstad is bij het nulscenario (niets doen) negatief: 24 voltijdsarbeidsplaatsen (fte's) worden dan bedreigd²¹. Aangezien in detailhandel en horeca veel in deeltijd wordt gewerkt is het bedreigde totale aantal arbeidsplaatsen in wezen nog beduidend hoger. *Het Symbolische model kan 50 à 60 nieuwe voltijdsarbeidsplaatsen creëren in de binnenstad, de Dynamisch variant zelfs 60 à 70. Een ingreep van meer conventionele aard levert minder dan 20 nieuwe banen op.*

Nogmaals: deze cijfers zijn indicatief en richtinggevend voor het gehele Woerdense centrum; de daadwerkelijke effecten zijn in hoge mate afhankelijk van de wijze waarop het lokale bedrijfsleven en de gemeente inspelen op de kansen die worden geboden. 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.

Economische effecten zijn breed

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

- Waardevermeerdering van het vastgoed in de Rijnstraat en omgeving. Dit geldt voor commercieel vastgoed (winkels, horeca, kantoren), maar nadrukkelijk ook voor woonappartementen. Een waardevermeerdering met minimaal een kwart in het plangebied is mogelijk.
- Investerings elders in de binnenstad als reactie op c.q. aanhakend aan de productversterking van de Rijnstraat. Voorbeelden zijn ruimtelijk-functionele gebiedsversterking van de Wagenstraat en de Haven e.o., maar ook in de Voorstraat en Hoochwoert. Dit kan een vliegwielen in gang zetten, leidend tot een verdere omzetverhoging en waardevermeerdering van vastgoed, ook elders in de binnenstad.
- Een sterker imago van Woerden als levendige woon-, werk- en winkelstad. In praktijk betekent dit ook een grotere aantrekkingskracht op bedrijven en hogere grondwaarden elders in de stad.
- Hogere OZB- en parkeerinkomsten voor de gemeente Woerden.
- Een nadrukkelijker onderscheid tussen vestigingsmilieus in de verschillende delen van de Woerdense binnenstad: de binnenstad wordt veelzijdiger. Mogelijk verplaatsing van bepaalde winkelformules uit de Rijnstraat naar andere centrumdelen of vice versa. Ook opheffing van zaken in de Rijnstraat is echter denkbaar.

²¹ Uitgaande van landelijke normcijfers.

- 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 forse omzetsderving bij bestaande zaken in de Rijnstraat. Dit is weliswaar een tijdelijk fenomeen, maar het kan wel leiden tot opheffing van zaken aan de Rijnstraat.

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 recreatieve bezoekers te trekken. De stad heeft weliswaar gevarieerde en uitdagende mogelijkheden als 'Stad waar het Groene Hart klopt', maar ontbeert een echte trekker op dit vlak. Continue investeringen in product (horeca, recreatie, cultuur, evenementen), verblijfsklimaat en marketing zijn noodzakelijk. Ook omliggende steden zijn immers alert en actief op dit vlak.

Ervaringen in Breda, Den Bosch en Gent leren dat zelfs van betrekkelijk kleinschalige rondvaarten, botenverhuur en passantenplaatsen veel (indirecte) spin-off kan worden verwacht. Dit soort activiteiten verlevendigen het stadsbeeld en verhogen de recreatieve aantrekkingskracht aanmerkelijk. In Woerden kunnen sinds kort bijvoorbeeld rondvaarten worden gemaakt met een replica van een Romeins vrachtschip. De Rijnstraat kan in dit opzicht een belangrijke rol spelen, als historische ontstaansbasis van Woerden met *minimaal* een 'knipoog' naar de voormalige Rijn en een attractief aanbod van voorzieningen.

7.4 Effecten op de Rijnstraat

Hoewel bestedingseffecten moeilijk zijn toe te delen aan een deelgebied geven we hier een indicatieve raming voor de Rijnstraat. We beschrijven overzichtelijk en indicatief de beschikbare uitbreidingsruimte voor zaken in de Rijnstraat *op langere termijn, die direct voortkomt uit de herinrichting van de straat*. Extra distributieve ruimte door structuurversterking elders in de binnenstad (ook anno 2009 is er al ruimte beschikbaar) laten we hier buiten beschouwing. In principe genereert detailhandel het hoogste omzetspotentieel per m². Horeca en dienstverlening hebben doorgaans een aanmerkelijk lagere vloerproductiviteit.

Tijdens de herinrichting van de Rijnstraat zullen vrijwel zeker negatieve effecten optreden voor het bestaande aanbod, wat kan leiden tot een (versnelde) opheffing van zaken. Ook zullen andere mutaties ('verkleuring') plaatsvinden binnen het bestaande aanbod, deels als gevolg van het terugbrengen van water.

Het onderstaande overzicht geeft het verwachte saldo aan van de ontwikkelingen, uiteraard indicatief. *We benadrukken dat ook een verwachte positieve ontwikkeling kan leiden tot opheffing of verplaatsing van gevestigde zaken aan de Rijnstraat, in dat geval gecompenseerd door nieuwe zaken*. De beide door BRO geschetste mo-

dellen zullen in ieder geval leiden tot mutaties in het aanbod. Met name bij het dynamische model verwachten we een aanmerkelijk groter aandeel van relatief kleine speciaalzaken met 'recreatieve' branches.

Tabel 7.3: Effecten op huidige branchering aanbod in Rijnstaat door herinrichting

	Conventioneel Model	Symbolisch Model	Dynamisch Model
Extra omzet detailhandel gehele binnenstad	+ 3,6 mln	+ 7,8 mln. euro	+ 8,8 mln. euro
Distributieve uitbreidingsruimte (o.b.v. omzetnorm 4.200 euro / m ² wvo)	+ 850 m ²	+ 1.850 m ²	+ 2.100 m ²
Potenties detailhandel Rijnstraat indicatief (wvo)	+ 850 m ²	+ 1.850 m ²	+ 500 m ²
Gemiddelde omvang per zaak (wvo)	150 m ²	150 m ²	100 m ²
Potentie aantal extra winkels	+ 6 zaken	+ 12 zaken	+ 5 zaken
Verwachte effecten op huidige branchering winkelaanbod Rijnstraat:*			
Algemeen, alle formules	Meer filiaalbe- drijf	Mix filialen en zelfstandigen	Meer specialis- tisch aanbod
Dagelijkse artikelen (kleinschalig)	0	0	+
Kleding en mode	+	+	0
Juwelier/optiek/sieraden	+	+	+
Huishoudelijk/luxe	+	+	+
Sport en spel	0	+	0
Plant en dier	0	+	+
Bruin/witgoed	-	-	-
Wonen (kleinschalig)	0	+	+
Potenties nieuwe branches in Rijnstraat:			
Schoenen/lederwaren	+	+	0
Antiek en kunst	0	0	+
Hobby	0	0	+
Media	0	+	0
Extra horeca	0	+ 2 – 3 zaken	+ 2 – 4 zaken
Extra dienstverlening (verplaatsing)	0	+ 2 – 4 zaken	+ 3 – 5 zaken

* Effect op aanbod: - vermindering; 0 gelijkblijvend; + vergroting

Elk ontwikkelingsmodel biedt haar eigen specifieke kansen en beperkingen voor nieuw commercieel aanbod in de Rijnstraat, ook naar branche. Aangezien het Symbolisch model voor de Rijnstraat de meeste mogelijkheden biedt voor (extra) winkelruimte, ook in het middensegment, genereert dit model de meeste extra omzet voor de straat voor bestaande en nieuwe zaken. Bovendien zullen de bouwwerkzaamheden waarschijnlijk (aanmerkelijk) minder hinder veroorzaken dan bij het waterrijke Dynamische Model. Voor veel van de gevestigde zaken biedt de vernieuwde Rijnstraat als beschreven een goede en vaak zelfs beter vestigingsmilieu dan er nu is.

Alleen voor bruin/witgoedzaken (relatief volumineuze goederen, halen/brengen t.b.v. reparaties) is het minder geschikt.

Bij het waterrijke Dynamisch model, met verhoudingsgewijs wat meer kleinschalige zaken, zullen de omzeteffecten in een wat ruimer gebied in de binnenstad plaatsvinden en zal de horeca meer profiteren. Er ontstaat in de Rijnstraat verhoudingsgewijs een kleiner accent op de winkelfunctie en meer op horeca en cultuur. Vooral winkels die baat hebben bij grote passantenstromen en veel loopruimte (A1-milieu), wat met name geldt voor modische en warenhuisachtige aanbod in het lagere- en middensegment, vinden in deze variant een beter vestigingsmilieu in andere centrumdelen als de Voorstraat en Hoochwoert. Voor bruin-witgoedzaken is het eveneens minder kansrijk. De bouwwerkzaamheden zullen waarschijnlijk wel meer hinder veroorzaken dan bij het Symbolische Model.

8. CULTUURHISTORIE EN WATERHUISHOUDING

8.1 Kansen vanuit cultuurhistorie

Woerden: een rijk verleden, maar nauwelijks een historisch imago

De belangrijkste cultuurhistorische 'dragers' van de Woerdense binnenstad zijn:

- Het voormalige tracé van de Rijn (de ontstaansbron van de stad).
- De nog grotendeels intacte historische straten- en stegenstructuur.
- Voormalig Castellum.
- Vestingwerken (Kasteel, diverse restanten wallen, grachten).
- Overige relictten militaire geschiedenis (Kazerne, Defensie-eiland, Arsenaal, etc.).
- De geschiedenis als handels- en marktstad voor een grote regio (Groene Hart).



De vestingwerken (inclusief het unieke Kasteel) en veel andere objecten uit het militaire verleden en de geschiedenis als handels- en marktstad zijn nog duidelijk zichtbaar en 'beleefbaar' in Woerden. Het Castellum is in bescheiden vorm zichtbaar gemaakt in het museum en de gelijknamige parkeergarage. Woerden heeft een rijk verleden en veel monumenten, maar profileert zich in verhouding tot andere steden (toeristisch) nog maar nauwelijks als historische vestingstad dan wel 'Stad waar het Groene Hart klopt'. Wel vindt er een inhaalslag plaats, bijvoorbeeld door de reconstructie van een Romeins vrachtschip, exposities in het Stadsmuseum en diverse evenementen rondom Woerdens historie. Van de 'historische' Rijn is het centrale deel, in de Rijnstraat, helemaal niet meer zichtbaar.

Geschiedenis leeft

Geschiedenis staat volop in de belangstelling van mensen en media. Binnen de vrijetijdseconomie is cultuurhistorie tegenwoordig een belangrijke trekker. Veel Nederlandse steden profileren zich met hun historisch erfgoed, en er worden zelfs complete vakantieparken in historische stijl gebouwd.

Voorbeelden zijn Landal Esonstad en Marinapark Volendam. Cultuurhistorie versterkt niet alleen het imago, maar kan ook economisch veel spin-off genereren.

Het rijk wil in haar beleid, zoals verwoord in de Nota Belvedere, cultuurhistorie meer richtinggevend laten zijn in de ruimtelijke inrichting van Nederland. Binnen dit uitgangspunt zijn al vele projecten gerealiseerd, met subsidie van de rijksoverheid. Vaak betreft het een eigentijdse invulling van monumentale panden, stedenbouwkundige ensembles (beschermde stads- en dorpsgezichten) of stedelijke structuren. Maar het kunnen ook de minder zichtbare elementen zijn die getuigen van een bewogen geschiedenis. Voorbeelden hiervan zijn Het Land van Woerden (het moerasland langs de Oude Rijn) en de Limes; beide aangewezen als Belvedereprojecten.

Het Woerdense Structuur- en Beeldkwaliteitplan uit 2000 heeft een nadrukkelijk cultuurhistorische insteek: de historische structuur van de binnenstad is een dominant verbindend element. Het revitaliseren van de Oude Rijn in de Rijnstraat, in welke vorm ook, kan een katalysator zijn voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de Woerdense binnenstad. De historisch handelsfunctie en centrale ligging van de Rijnstraat kan zo nieuw elan krijgen. Door de betere aansluiting kunnen vooral de Haven en de Wagenstraat hier (ook in economische zin) sterk van profiteren. Deze gebieden liggen nu zowel in het gebruik als de beeldvorming van bezoekers aan de “rand van het centrum”, maar maken er niet integraal deel van uit. De Rijnstraat kan hierin de verbindende schakel vormen.

Cultuurhistorie als basis voor een heringerichte Rijnstraat

In weinig Nederlandse steden loopt een betrekkelijk grote rivier ‘dwars’ door de binnenstad, meestal liggen de centra aan de rand van een waterweg. Het is verwonderlijk dat de Rijnstraat qua inrichting nu niet of nauwelijks verwijst naar de historische Oude Rijn. Herinrichting van de Rijnstraat, waarbij wordt teruggekeken naar haar historische context, kan de rijke geschiedenis van Woerden tastbaarder maken voor een breed publiek. De gehele binnenstad kan van een herinrichting met cultuurhistorische insteek profiteren en komt daarmee letterlijk beter op de kaart!

De ligging van de Rijnstraat tussen de cultuurhistorische ‘polen’ Kasteel en de Haven biedt extra potenties. Als het Kasteel nog sterker wordt geprofileerd en opengesteld als cultuurhistorische trekker en de Haven aantrekkelijk wordt heringericht kan de Rijnstraat een belangrijke doorgangsroute worden voor met name recreatieve bezoekers met een cultureel-historisch bezoekmotief. Dit biedt in de straat extra vestigingskansen voor winkels en horecazaken die zich op deze, in omvang sterk groeiende, doelgroep richten. Een andere belangrijke voorwaarde is dat ook de Wagenstraat een ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteitsslag maakt, met oog voor de historische structuur.

Voorwaarden

Vanuit de cultuurhistorische betekenis moeten volgens BRO de volgende basisvoorwaarden worden gesteld aan de herinrichting van de Rijnstraat:

- Er moet tenminste een verwijzing worden geboden naar het verleden (de rivier), in welke vorm dan ook.
- De historische straten- en stegenstructuur als basis voor de ruimtelijke planvorming, bijvoorbeeld t.b.v. locaties voor ontmoetingsplekken en bruggen.
- Een sterke ruimtelijke aanhaking op de Haven, Kasteel, Kerkplein en Voorstraat.
- De historische uitstraling en belevingswaarde van de straat en aanliggende panden moet aanzienlijk worden versterkt.
- Een accent op een voetgangersvriendelijke inrichting, ook t.b.v. winkelend publiek. Fietsers en eventuele motorvoertuigen (bevoorrading) zijn te gast.
- Opname in lokale en regionale recreatieve routes (wandelen, fietsen, varen) en arrangementen.
- Ruimte in de Rijnstraat voor passende evenementen en activiteiten.

8.2 Waterhuishouding

Algemeen

Bij een ruimtelijke herontwikkeling van de Rijnstraat is het in alle gevallen belangrijk om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn voor de waterhuishouding. Voor een scenario met een duidelijke watercomponent is dit des te meer het geval.

In vele Nederlandse steden zijn om uiteenlopende redenen binnenstedelijke watergangen, waterlopen, havens en kanalen gedempt. Bij de afweging om tot dempen over te gaan speelde de waterkwaliteit vaak een belangrijk rol. Immers; de wateren waren vaak van slechte kwaliteit, omdat in die tijd (nog) veel afvalwater ongezuiverd op oppervlaktewater werd geloosd. Dempingen waren in het verleden dus ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding positief, omdat water dat over het algemeen van slechte kwaliteit was, werd weggenomen. Dit resulteerde in (binnen)steden waarin water naar de achtergrond werd verdrongen. Het initiatief om water terug te brengen in de binnenstad van Woerden wordt hoofdzakelijk gemotiveerd met argumenten van niet-waterhuishoudkundige aard. De argumenten zijn met name economisch en cultuurhistorisch, al zijn ook beleefbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad belangrijk.

Karakterisering Oude Rijn

De Oude Rijn is een overblijfsel van de loop van de vroegere Rijn. Deze loop begint bij Wijk bij Duurstede als Kromme Rijn (een zijtak van de Nederrijn). Na Utrecht vervolgt deze loop zijn weg als de Leidse Rijn en stroomt vanaf Harmelen als de Oude Rijn naar de Noordzee.

De Oude Rijn heeft een totale lengte van 52 km en begint bij de spoorbrug bij Harmelen. Vervolgens loopt de rivier in westelijke richting verder door Woerden, waar eerst de Korte Linschoten zijwaarts aftakt en de Oude Rijn vervolgens deel uitmaakt van de singelgracht. Duidelijk is zichtbaar dat de Rijnstraat in het verlengde ligt van de huidige loop van de Oude Rijn. Sinds de demping van de Oude Rijn in de Rijnstraat, stroomt de rivier alleen nog via de singelgracht verder westwaarts.



Tegenwoordig is de Oude Rijn niet meer een onder vrij verval stromende rivier. Al bij Wijk bij Duurstede (begin van de loop) is de rivier afgedamd van de Nederrijn. De Oude Rijn is in de huidige situatie dan ook een boezemwater, waarin het peil wordt beheerst door het waterschap. Hoge waterstanden als gevolg van hoge rivierafvoeren zijn dan ook uitgesloten. Peilfluctuaties worden met name veroorzaakt door plaatselijke hevige neerslag. Het waterschap voert het peilbeheer en hanteert een streefpeil van -0.47 meter NAP.

In Woerden stroomt de Oude Rijn om de stad via de singelgracht. De vesting van Woerden vormt hier een boezemwaterkering om de binnenstad te beschermen tegen wateroverlast. Met het terugbrengen van water in de Rijnstraat wordt water binnen de vesting gebracht, waardoor de waterkering op enig moment moet worden gekruist.

Effecten

Het ontdempen van de Rijnstraat heeft de volgende effecten op de waterhuishouding (niet uitputtend):

Meer ruimte voor water

In het Waterplan stelt de gemeente Woerden dit uitgangspunt als een van de belangrijke algemene speerpunten. Met name in stedelijk gebied is open water naar de achtergrond verdrongen. Het mogelijk maken van extra water haakt aan bij de beleidsgedachte van het waterschap.

Het terugbrengen van het oppervlaktewater kan ook een rol vervullen bij de afvoer van hemelwater. Hemelwater van daken is in het algemeen relatief schoon. De trend in het huidige waterbeheer is om dit relatief schone watersysteem niet langer af te voeren naar de rioolwaterzuivering, maar te behouden voor het watersysteem. Dit kan door het hemelwater plaatselijk te bergen in oppervlaktewater of te infiltreren in de bodem. Hemelwater dat valt op daken van omliggende bebouwing kan bij ontdemping van de Rijnstraat worden afgekoppeld van de riolering en in oppervlaktewater worden geborgen. Belangrijk hierbij is dat er bovenop het 'normale' waterpeil genoeg verticale ruimte is om het vaak grote volume van piekbuien te kunnen opvangen, zonder dat de oevers overlopen.

Bovendien kan door een juiste inrichting worden voorkomen dat na piekbuien water op straat komt te staan. In de huidige situatie blijft hemelwater na hevige regenval buiten tijdelijk op straat staan. Door realisatie van water in de Rijnstraat ontstaat een plek waar regenwater kan worden geborgen, zonder hinder te veroorzaken.

Bij het bergen van hemelwater (afkoppelen) in het nieuw aan te leggen oppervlaktewater dient te allen tijde te worden voorkomen dat het elders in het watersysteem (benedenstrooms) tot problemen leidt. Dit vergt kennis van het watersysteem en maatwerk. Op basis hiervan dient te worden bekeken in hoeverre (en in welke omvang) afkoppelen haalbaar is.

Grotere beleefbaarheid van water;

Bij dit initiatief is dit de belangrijkste peiler waarop wordt voortgeborduurd. Water heeft immers een algemeen ervaren hoge belevingswaarde. Met name in stedelijk gebied kan hier een aantrekkelijk omgevingsklimaat worden geschapen om de stad in algemeen zin meer beleefbaar te maken. Dit kan leiden tot een toeristische en economische impuls voor de stad.

Positieve invloed op binnenstedelijke klimaat;

Toevoegen van water (en groen) in de stedelijke leefomgeving heeft ook een invloed op het binnenstedelijke micro-klimaat. Met name in stedelijke gebieden wordt de laatste jaren een micro-klimaat waargenomen waarbij temperaturen hoger zijn dan in het nabijgelegen landelijk gebied. Steden en stedelijke gebieden worden met name in de zomers 'warmte- eilanden'. Door het toevoegen van water (en groen) in de stad kan een matigende invloed op dit effect worden bereikt. Het terugbrengen van water in de Rijnstraat is echter van een dermate beperkte omvang dat op dit vlak geen grote effecten zijn te verwachten. Wel is waarneembaar dat mensen zich op zomerse dagen graag in de nabijheid van water begeven.

Naast deze punten zijn ook een aantal aandachtspunten waarbij in technische zin rekening mee dient te worden gehouden:

Bodem en geohydrologie

Het terugbrengen van water in de Rijnstraat betekent in feite het terugbrengen van de oorspronkelijke situatie van voor 1960. Hiermee is niet gezegd dat de meest optimale geohydrologische toestand wordt bereikt. Met name bij het Dynamische (historische) model dient in de uitvoeringsfase rekening te worden gehouden met de bodem en geohydrologie. Uit ervaring in Breda kan worden geconcludeerd dat mogelijk negatieve effecten (verzakkingen, grondwateroverlast) door het nemen van technische maatregelen kunnen worden voorkomen.

Waterkwaliteit

Indien wordt gekozen voor de realisatie van water van beperkte omvang in de Rijnstraat dient rekening te worden met de waterkwaliteit. Open water van een beperkte omvang en met beperkte doorstroombmogelijkheden loopt een grotere kans om verontreinigd te raken. Om hinder te voorkomen (stank) moet in dergelijke gevallen veel aandacht worden besteed aan de waterkwaliteit. Met name het creëren van doorstroombmogelijkheden is een goed middel om de waterkwaliteit duurzaam te garanderen.

Peilvoering

Met het oog op de beleefbaarheid van water in de Rijnstraat is de te hanteren peilvoering een aandachtspunt. Wil water beleefd worden, dan moet het zichtbaar zijn. Een te lage waterstand is vanuit deze optiek minder wenselijk. Een te hoge waterstand kan problemen opleveren voor aangrenzende bebouwing. Het te kiezen waterpeil is maatwerk, waarbij argumenten vanuit het oogpunt van beleefbaarheid moeten worden afgewogen tegen argumenten van beheertechnische aard.

9. BOUWPROCES

9.1 Het bouwproces

Bij herinrichting of het terugbrengen van water in de Rijnstraat zal de bereikbaarheid tijdelijk afnemen en kunnen bezoekers in de straat gedurende bepaalde tijd overlast ondervinden van de werkzaamheden. Hinder van bouwwerkzaamheden kan leiden tot een forse omzetsderving bij gevestigde zaken en is voor een belangrijk deel onontkoombaar, maar kan wel worden verlicht. Met name bij het waterrijke Dynamische Model zullen de bouwwerkzaamheden hinder veroorzaken gedurende een relatief lange periode, afhankelijk van de organisatie van het bouwproces. Het Conventionele en het Symbolische model vergen waarschijnlijk een minder ingrijpend bouwproces, ook weer sterk afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp en de organisatie van de bouwwerkzaamheden.

Belangrijk is dat ondernemers al in een vroeg stadium hierop anticiperen. Uit ervaring met dit soort processen en gesprekken met betrokken beleidsmakers en straatmanagers kunnen we de volgende aanbevelingen doen om het bouwproces zo voor spoedig mogelijk te laten verlopen.

9.2 Lasten verlichten

Om de 'pijn' tijdens het bouwproces te verzachten kunnen meerdere acties en maatregelen genomen worden.

Interne communicatie

Door regelmatig werkoverleg tussen gemeente, uitvoerder en ondernemers kan overlast en omzetschade voor bedrijven in zekere mate worden beperkt. Betrek hier ook de transportsector (TLN/EVO/individuele vervoerders) bij: bedrijven moeten tijdens de werkzaamheden bereikbaar blijven. Tijdens gezamenlijk overleg, dat al plaatsvindt voordat de werkzaamheden aanvangen (ontwerpfase), moeten onder andere de volgende zaken aan bod komen:

- planning en einddatum van de werkzaamheden;
- fasering met per fase inzicht in de werkzaamheden;
- uitvoerende instantie(s);
- werkzaamheden direct voor de deur van de winkels;
- mogelijke overlastverminderende tussenoplossingen en noodvoorzieningen, zoals loopplanken en tijdelijke parkeerplaatsen;
- oplossingen en tijdelijke stopzetting werkzaamheden door eventuele (water)schade en wegverzakkingen;
- omleidingen en logistieke oplossingen;

- eindresultaat,
- etc.

Tussentijds overleg ondernemers Rijnstraat

Door voorafgaand aan het werkoverleg met de gemeente en uitvoerder als ondernemers collectief te overleggen, kunnen de ondernemers pro-actief oplossingen en verbeteringen aandragen. Zowel ten aanzien van de reeds in gang gezette werkzaamheden als ten aanzien van toekomstige werkzaamheden. Want tijdens drukke periodes, 'koopmomenten' als moederdag, sinterklaas en kerst willen de ondernemers immers bereikbaar zijn. Daarnaast kan gesproken worden over het treffen van tijdelijke promotionele acties of bijvoorbeeld bezorgacties.

Externe communicatie en promotie

Werkzaamheden zorgen voor een barrière voor bezoekers. De straat nodigt minder uit om te winkelen. En indien de producten ook elders in de binnenstad te koop zijn, kiest de consument veelal voor de makkelijkste weg. De klantentrouw aan winkels in de Rijnstraat is redelijk tot goed, maar het is een landelijke trend dat de klantentrouw afneemt. De negatieve spiraal die dreigt door afname van het aantal klanten, kan echter worden doorbroken. Met de juiste externe communicatie wordt de Rijnstraat gepromoot. Verschillende vormen zijn mogelijk en vullen elkaar aan:

- Op lokale websites (gemeente, ondernemers) worden middels het thema "Rijnstraat bereikbaar" de werkzaamheden aangekondigd en gemotiveerd.
- Verkeersborden geven omleidingen aan. Onder het motto "ook tijdens werkzaamheden heten de ondernemers van de Rijnstraat u welkom", kan de consument met borden worden verwelkomd.
- Een folder brengt de winkels in de Rijnstraat voor het daglicht en geeft tegelijkertijd informatie over de geplande werkzaamheden. Op een plattegrond zijn de dichtstbijzijnde parkeermogelijkheden aangegeven met bijbehorende tarieven. De folder ligt onder andere in de winkels in de Rijnstraat en bij de VVV.
- Een advertentie in plaatselijke gratis weekbladen met informatie over de werkzaamheden, aangevuld met informatie over tijdelijke promotie-acties of bijvoorbeeld bezorgacties.

Vast aanspreekpunt gemeente en coördinatieteam Rijnstraat

Een vast aanspreekpunt bij de gemeente werkt positief in de communicatie. Dit zorgt ervoor dat de gemeentelijke organisatie effectief en slagvaardig naar buiten treedt. De coördinator draagt ook zorg voor de integrale afstemming binnen het gemeentelijk apparaat over de diverse beleidsvelden heen. Dit vaste aanspreekpunt zorgt tevens voor de afstemming binnen de gemeentelijke organisatie. Dit is nodig omdat naast de uitvoeringsteams diverse andere beleidsafdelingen (RO, Verkeer, Beheer) betrokken zijn bij de herinrichting.

Financiële ondersteuning gemeente ter bevordering ondernemersklimaat

Financiële ondersteuning vanuit de gemeente is in de meeste gevallen gewenst om de straat positief in het nieuws te brengen. Zo kunnen extra promotie-acties worden opgetuigd. Met deze extra middelen kan tevens professionele ondersteuning worden ingehuurd die het werk van de ondernemers uit handen neemt²² en straatacties coördineert en afstemt met de promotie voor de gehele binnenstad.

9.3 Toch lasten?

Ondanks verzachting van de pijn, kunnen ondernemers soms forse lasten ondervinden van de werkzaamheden. Van belang is dat ondernemers goed bijhouden welke extra kosten zij maken en in hoeverre de omzet afneemt, zodat eventuele omzetsderving aantoonbaar is.

Financiële compensatie

Een eventuele schadevergoeding is in de regel moeilijk vast te stellen. Want hoe bepaal je de omvang van de schade? En zijn de werkzaamheden de enige oorzaak van de omzetsderving? En wie is de veroorzaker van de schade? De gemeente of een externe uitvoerder? De ondernemers kunnen bijvoorbeeld de gemeente in een civiele procedure aansprakelijk stellen en schadeclaims indienen. In de praktijk blijkt dit echter een lange weg, zonder de zekerheid van daadwerkelijke schadevergoeding. Naarmate de tijdsduur van de werkzaamheden langer is, kan de omzetschade dermate groot zijn dat deze uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico. Als stelregel kan hiervoor een tijdsduur van 1 jaar worden gehanteerd. Indien de werkzaamheden langer duren, is vaak financiële compensatie wenselijk. Hieraan kunnen regels worden verbonden.

De Nieuwe Mark in Breda

Bij de aanleg van de Nieuwe Mark in Breda heeft de gemeente een nadere compensatieregeling getroffen voor ondernemers. Hiervoor is tevoren het gebied afgebakend waarbinnen naar verwachting de negatieve effecten zouden optreden. Ondernemers dienden de omzetsderving aan te tonen en de gemeente heeft, na aftrek van een percentage van 15% (ondernemersrisico), het meerdere vergoed. Twee bedrijven, die vanwege de werkzaamheden genoodzaakt waren om te verplaatsen, zijn ook financieel tegemoet gekomen. In totaal is ca. 200.000 euro uitgekeerd.

In de praktijk blijkt dat gemeenten veelal positief staan tegenover compensatie van ondernemers door budgetten beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld kwaliteitsverbetering, promotie, etc.. Dit geldt ook indien de tijdsduur van de werkzaamheden korter dan een jaar is. Directe uitkeringen aan ondernemers zoals in Breda komen minder vaak voor.

²² De Rijnstraat kent immers geen winkeliersvereniging op straatniveau en het ontbreekt ondernemers veelal aan tijd om naast het bedrijf activiteiten te organiseren.

Compensatie door flankerende maatregelen Utrecht

Als gevolg van het Actie Plan Luchtkwaliteit (ALU) zal de stad Utrecht in vier sectoren worden verdeeld en wordt doorgaand verkeer geweerd uit de oude stad. Verkeer dat zich wil verplaatsen naar een andere sector, wordt geleid via een verdeelring. Uitgangspunt is dat de binnenstad vanuit alle richtingen bereikbaar moet blijven. Wel is een economische effectrapportage opgesteld en is in het ALU een compensatiebudget opgenomen, bedoeld om positieve acties op te zetten waarmee de kwaliteiten van de binnenstad voor het voetlicht worden gebracht. In een van de stedelijke radialen en tevens winkelstraat, de Biltstraat, is bij de herinrichting in 2004/2005 een dergelijke maatregel genomen. De gemeente heeft hier bijvoorbeeld bijgedragen aan de feestverlichting.

Signalen over economische schade voor winkeliers Voorstraat

In Utrecht hebben de afgelopen jaren meerdere malen werkzaamheden plaatsgevonden aan de Voorstraat, een van de belangrijke aanrijstraten naar hartje binnenstad. De straat is heringericht, vernieuwing van nutsvoorzieningen heeft plaatsgevonden en de HOV-baan is aangelegd. Deze straat kenmerkt zich door de aanwezigheid van een variëteit aan winkels, cafés, dienstverlening, een bioscoop, afgewisseld met enkele woonhuizen. Als gevolg van de werkzaamheden werd de VVD benaderd met signalen over economische schade voor winkeliers. Naar aanleiding hiervan heeft de VVD vragen gesteld aan het college. Uit de antwoorden blijkt dat middels het instellen van een klankbordgroep vooraf en tijdens de werkzaamheden regelmatig overleg is geweest met de ondernemers, zowel over de werkzaamheden als over de omrijroutes en bevoorrading. Van een direct verband tussen het vertrek van ondernemers en de herinrichtingswerkzaamheden is bij het college niets bekend. Enkele winkeliers zouden in die periode zijn vertrokken, maar er is ook een nieuw restaurant gekomen. Ook is aangegeven dat de herinrichting als noodzakelijk werd gezien om de uitstraling van de straat te verbeteren en voldoende tegenwicht te kunnen bieden aan de ontwikkelingen aan de westkant van de binnenstad (aanpak stationsgebied, etc.). Zowel winkeliers als bewoners zijn vanaf geïnformeerd en betrokken bij de werkzaamheden en de duur ervan. Omdat het reguliere herinrichtingswerkzaamheden betrof zijn vooraf geen afspraken gemaakt met ondernemers over omzetschade. Bij voorbaat stond volgens de gemeente niet vast dat de omzetschade zou uitstijgen boven het normale maatschappelijke risico. Ondanks de mogelijkheid van het indienen van een schadeclaim is hier geen gebruik van gemaakt door de ondernemers.

9.4 Samen een lokale regeling treffen

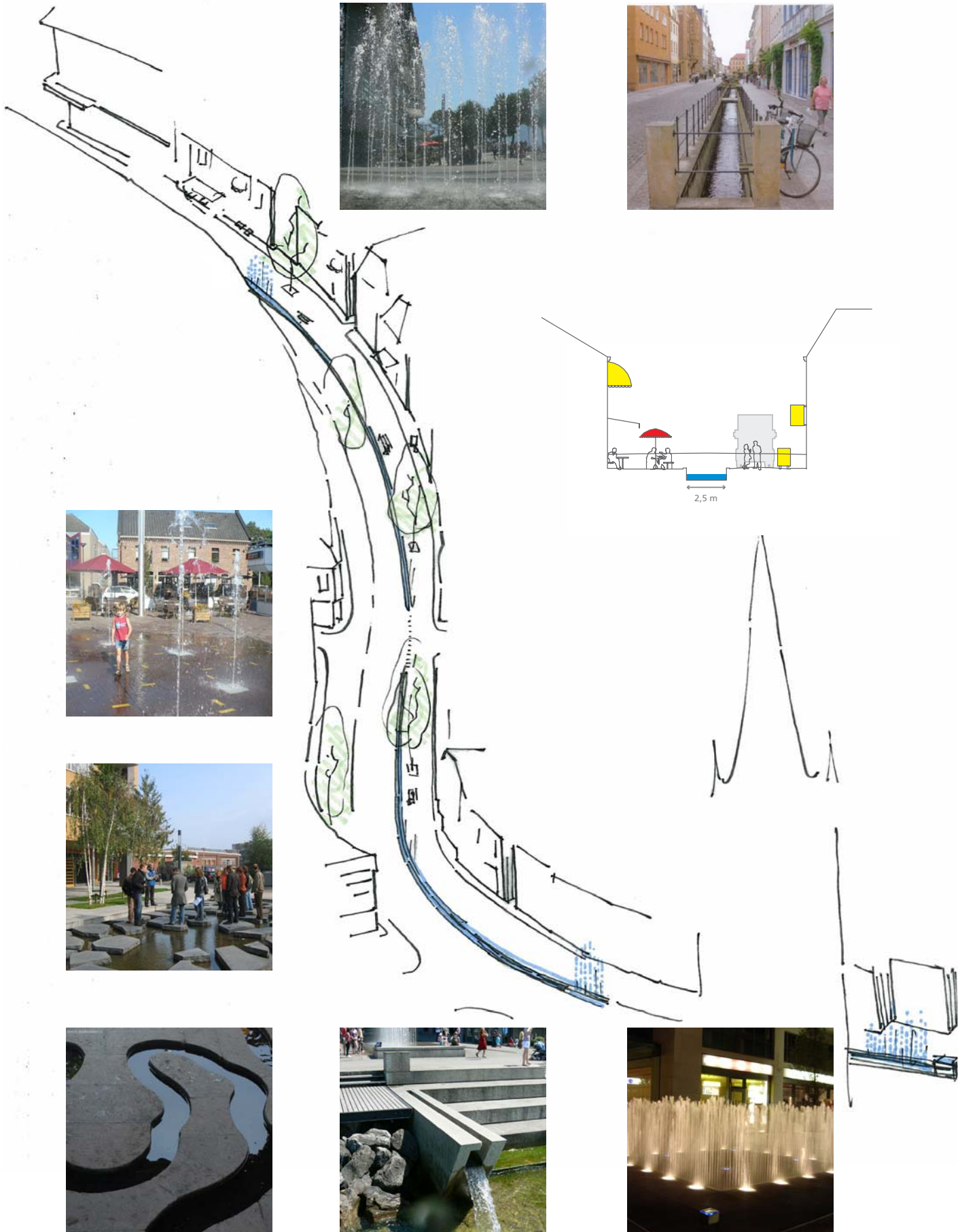
Er bestaan in Nederland geen 'standaard' (schade)regelingen voor ondernemers bij ingrijpende herontwikkelings- of herinrichtingsprocessen. De betrokken ondernemers zullen samen met hun belangenorganisaties en de gemeente Woerden middels een daartoe aangestelde commissie een *specifieke, doelgerichte regeling voor de Rijnstraat* moeten treffen, inclusief heldere voorwaarden en toereikende budgetten. De commissie kan toezien op de noodzaak voor en hoogte van eventuele schadevergoedingen.

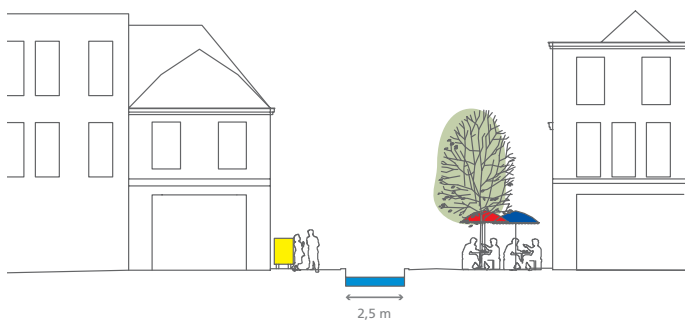
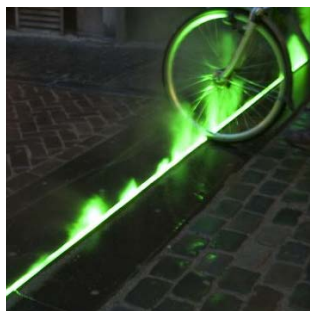
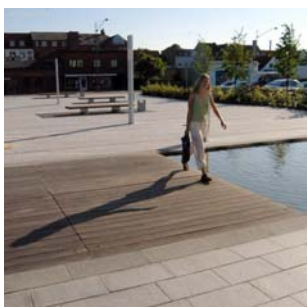
De hiervoor genoemde, maar ook andere 'flankerende' maatregelen en activiteiten kunnen de noodzaak voor financiële compensatie overigens sterk verminderen. Herinrichting van winkelstraten is soms pure noodzaak om ook op termijn consumenten te blijven trekken. Dit is in de Rijnstraat zeker ook het geval. Goede ondernemers zullen hiervan de voordelen weten te plukken.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. ILLUSTRATIE ONTWIKKELINGSMODELLEN

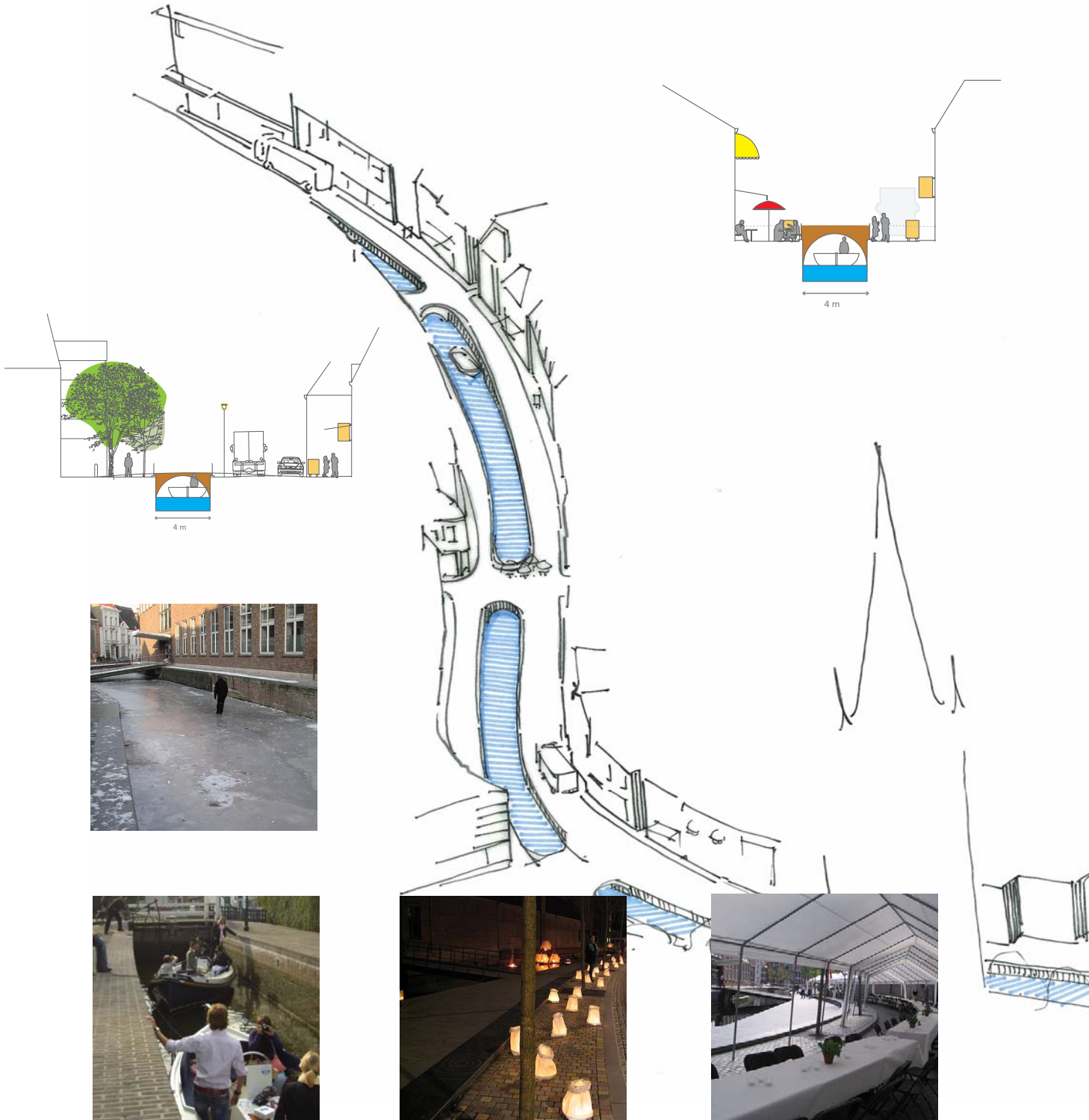
ontwikkelingsmodel SYMBOLISCH

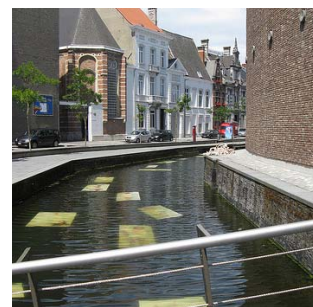
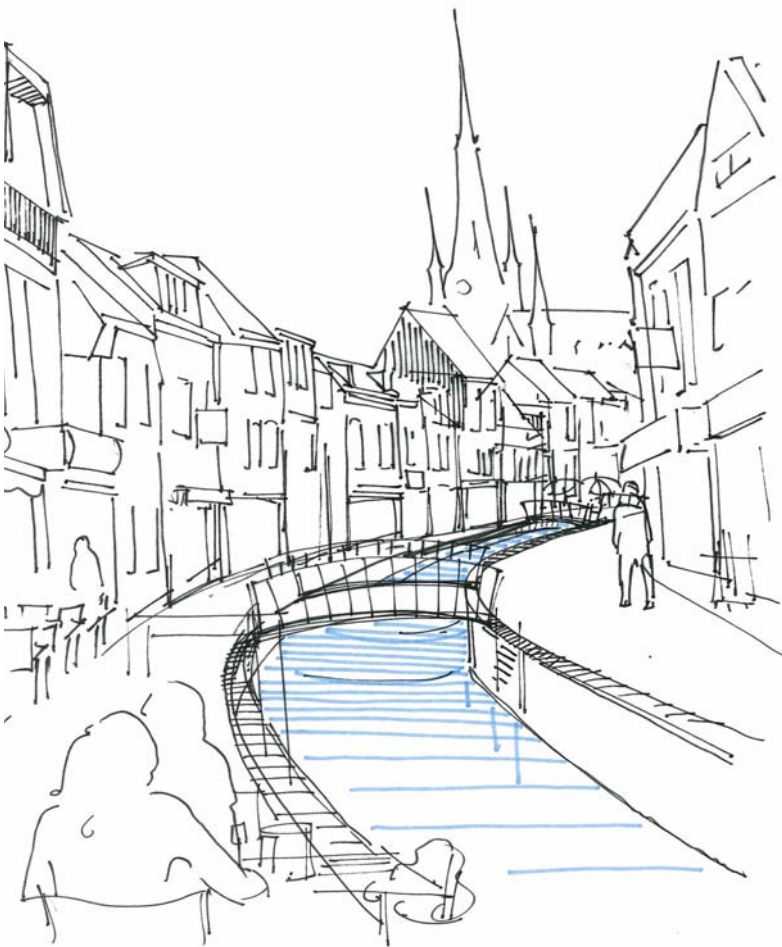




Uitgangspunt van dit model is de vertaling van Oude Rijn in de openbare ruimte. Afmetingen en ligging van het water zijn indicatief. NB: Deze beelden dienen ter inspiratie, en vormen geëen uitgewerkt plan.

ontwikkelingsmodel DYNAMISCH





Uitgangspunt van dit model is een bevaarbare Oude Rijn van ca. 4 meter breed. Afmetingen en ligging van het water zijn indicatief. NB: Deze beelden dienen ter inspiratie, en vormen geëen uitgewerkt plan.

BIJLAGE 2. RESULTATEN ONDERNEMERSENQUÊTE

1. Ondernemersenquête

Alle ondernemers in het centrum van Woerden (ca.265) hebben van BRO in het voorjaar van 2009 een ondernemersenquête ontvangen. Deze enquête is samengesteld in samenwerking met de werkgroep en met een begeleidende brief aan alle lokale bedrijven verstuurd. Door de retour ontvangen enquêtes (in totaal 61 stuks) verkregen we dieper inzicht in het functioneren van de bedrijven, de herkomst en kenmerken van bezoekers, de toekomstplannen van ondernemers en hun mening over het winkelgebied. Deze uitkomsten leverden een belangrijke basis voor de visie en het plan van aanpak.

Respons

In totaal heeft BRO 61 ingevulde enquêtes ontvangen. Er zijn 267 enquêtes verstuurd. De respons is dus 23%. Van de ingevulde enquêtes kwamen 23 van de 61 ondernemers uit de Rijnstraat. Van alle ingevulde enquêtes is dus 38% ingevuld door ondernemers uit de Rijnstraat.

Onderzoeksresultaten

Onderstaande gegevens hebben betrekking op de respons van de ondernemersenquête en geven dus niet per definitie een representatief gemiddelde weer voor het centrum. De resultaten zijn uitgesplitst voor ondernemers uit de Rijnstraat en ondernemers uit de rest van het centrum.

Ondernemerschap:	Filiaal		Franchise		Zelfstandig		Overig	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Totaal	8	13%	5	8%	42	69%	6	10%
Waarvan Rijnstraat	4	17%	1	4%	18	78%	0	0%
Waarvan Centrum overig	4	11%	4	8%	24	63%	6	16%

Eigendomsvorm:	Huur		Eigendom		Onbekend	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Totaal	36	59%	14	23%	11	18%
Waarvan Rijnstraat	14	61%	4	17%	5	22%
Waarvan Centrum overig	22	58%	10	26%	6	16%

Bedrijfssector	Dagelijkse art.		Niet-dagelijkse art.		Dienstverlening		Horeca		Overig	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Totaal	12	20%	29	48%	14	23%	5	8%	1	2%
Waarvan Rijnstraat	5	22%	12	52%	4	17%	2	9%	0	0%
Waarvan Centrum overig	7	18%	17	45%	10	26%	3	8%	1	3%

Het grootste gedeelte van de ondernemers die de enquête teruggestuurd hebben, zijn zelfstandige ondernemers.

2. Huidig functioneren en toekomstplannen ondernemers Rijnstraat

Aan de ondernemers van de Rijnstraat zijn ook vragen gesteld over hun huidige functioneren en de verwachting voor de toekomst. In onderstaande tabellen staat in percentages de respons weergegeven. De getallen erachter tussen haakjes zijn de absolute aantallen.

Functioneren				
	Positief	neutraal	negatief	Weet niet/ geen mening
Functioneren	52% (12)	17% (4)	26% (6)	4% (1)
Omzetontwikkeling	52% (12)	17% (4)	22% (5)	8% (2)
Toekomstperspectief	74% (17)	14% (3)	8% (2)	2% (1)

Meer dan de helft van de ondernemers uit de Rijnstraat is positief over hun huidige functioneren en hoe de omzetontwikkeling is geweest tijdens de afgelopen jaren. Driekwart van de ondernemers uit de Rijnstraat denken in de toekomst ook een positief functioneren te hebben.

Vestigingslocatie:

Positief:	61% (14)
Neutraal:	35% (8)
Negatief:	4% (1)

Investeringsplannen:

Nee:	70% (16)
Ja, interieur:	26% (6)
Ja, exterieur:	14% (3) ²³

Problemen met huisvesting:

Nee:	57% (13)
Bevoorrading:	13% (3)
Parkeren:	17% (4)

Bereikbaarheid:	13% (3)
Onvoldoende bedrijfsruimte:	8% (2)
Overig:	13% (3)

²³ Sommige ondernemers willen zowel aan interieur als aan exterieur investeren, vandaar dat het totaal boven 100% ligt.

Maar een klein deel van de ondernemers uit de Rijnstraat is negatief over de vestigingslocatie, het overgrote deel is of positief of neutraal. Dit uit zich het feit dat bijna driekwart van de ondernemers geen investeringsplannen heeft. Ook heeft meer dan de helft van de ondernemers geen problemen met de huisvesting. De problemen die er bestaan liggen voornamelijk in de bereikbaarheid en het parkeren in de Rijnstraat.

Eventuele terugkomst van water:

	Ja	Nee	Wellicht	Niet van toepassing
Reden voor verplaatsing	48% (11)	30% (7)	17% (4)	4% (1)
Reden investering	4% (1)	87% (20)	-	8% (2)

Overlast toelaatbaar:

Ja:	4% (1)
Nee:	70% (16)
Beperkt:	26% (6)

Van de ondernemers uit de Rijnstraat die de enquête ingevuld hebben, wil bijna de helft verplaatsen als het water, met de voormalige breedte ad zes meter, terug zou komen in de straat. Bijna 90% van de ondernemers uit de Rijnstraat wil ook niet investeren als er water zou komen in de Rijnstraat, terwijl in de huidige situatie maar 70% niet wil investeren. Overlast door bouwwerkzaamheden zijn voor 70% van de ondernemers uit de Rijnstraat ook niet toelaatbaar. Een kwart vindt beperkte overlast toelaatbaar.

Overige cijfers

Volgens de ondernemers uit de Rijnstraat komt er gemiddeld 66,5% van de omzet uit Woerden zelf, 25% uit de regio en 8,5% van buiten de regio. Niet alle ondernemers hebben deze cijfers ingevuld, drie ondernemers hebben deze vraag open gelaten. Deze cijfers zijn een gemiddelde en kunnen per zaak sterk uit elkaar liggen.

Van de ondernemers die de enquête hadden ingevuld, waren zeven ondernemers ouder dan 50 jaar. Hiervan hadden 43% van de ondernemers zeker een opvolging (3), 28,5% geen (2) en 28,5% wist het nog niet (2).

3. Meningen over de Rijnstraat

In de ondernemersenquête is aan alle ondernemers gevraagd wat men wel en wat men niet goed vond aan de Rijnstraat. Hier is als volgt op geantwoord:

Positieve aspecten (meerdere antwoorden mogelijk):

- Het autoverkeer door de straat (13 x);
- Het winkelaanbod (12x);
- De parkeermogelijkheden (10x);
- De levendigheid en de gezellige uistraling (9x);
- De brede stoepen (8x);
- Het éénrichtingsverkeer (3x);
- Dat er veel particuliere ondernemers in de straat gevestigd zijn (3x).

Het antwoord *niets* kwam het meest voor (16x).

Negatieve aspecten (meerdere antwoorden mogelijk):

- De verkeerssituatie bij de kerk en de Albert Heijn (15x);
- De verkeersveiligheid (onveilig) (15x);
- De leegstand (11x);
- De rommelige uistraling (9x);
- Het aantal parkeerplaatsen (8x);
- Het fietsverkeer (7x);

Het antwoord *niets* komt bij deze vraag slechts 7 x terug.

Mening plannen Rijnstraat:	Positief		Neutraal		Negatief		Geen mening	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Totaal	14	23%	13	21%	34	56%	1	2%
Waarvan Rijnstraat	3	13%	3	13%	17	74%	0	0%
Waarvan Centrum Overig	11	29%	10	26%	17	45%	1	3%

Vervolgens is de ondernemers gevraagd de ideeën voor de Rijnstraat waarderen, wat positief en wat negatief is aan de ideeën.

Positieve aspecten (meerdere antwoorden mogelijk):

- Verbetering van de straat (11x);
- Het autovrij maken van de Rijnstraat (10x);
- Water terug in de Rijnstraat (8x);
- Uitstraling en sfeer wordt beter (8x);
- Nostalgie (5x);

Het antwoord *niets* wordt bij deze vraag opvallend vaak gegeven: 20x.

Negatieve aspecten (meerdere antwoorden mogelijk):

- Verkeerssituatie is gevaarlijk (33x);
- Leegstand in de Rijnstraat (11x);
- Uitstraling van de straat (9x);
- Te weinig laad- en losplekken (6x);
- Parkeren (6x);
- Rijnstraat is geen winkelstraat meer (2x);

Het antwoord *niets* komt bij deze vraag 7 x terug.

Ook is aan alle ondernemers gevraagd om rapportcijfers te geven aan diverse aspecten van de Rijnstraat.

Rapportcijfers Rijnstraat	Winkel-aanbod	Overige functies	Uiterlijke presentatie	Straatinr. en groen	Parkeren	Verkeers-veiligheid
Totaal	6,3	5,8	5,9	5,3	6,0	5,3
Waarvan Rijnstraat	6,6	6,3	6,8	5,8	6,4	5,2
Waarvan Centrum overig	6,1	6,1	5,8	5,1	6,0	5,4

4. Suggesties voor verbetering

Als laatste mochten de ondernemers ook suggesties doen voor verbetering van de Rijnstraat en van het hele centrum.

Suggesties verbetering Rijnstraat (meerdere antwoorden mogelijk):

- Verkeerssituatie aanpakken (9x);
- Rijnstraat autoluw maken (8x);
- Meer groen in de Rijnstraat (7x);
- De straat opknappen (6x);
- De straat geheel autovrij maken (6x);
- Leegstand verhelpen (6x);
- Laden en lossen beperken (5x);
- Schuinparkeren i.p.v. fileparkeren (4x);
- Bepaalde tijden geheel autovrij (4x);
- Rijnstraat weer als onderdeel van winkelgebied maken (2x);
- Ondernemersorganisatie oprichten (2x);
- Overig (2x).

Suggesties verbetering hele centrum (meerdere antwoorden mogelijk):

- Meer variatie en verbetering winkelaanbod (8x);
- Meer groen in het centrum (6x);
- Meer uitgaansgelegenheid (o.a. bioscoop) (5x);
- Centrummanagement invoeren (4x);
- Meer samenhang in het centrum creëren (3x);
- Bereikbaarheid verbeteren (3x);
- Verkeerssituatie verbeteren (3x);
- Centrum opknappen en schoon houden (2x).

5. Quotes van ondernemers

De volgende opmerkingen uit de enquête geven een willekeurige weergave van de visie van ondernemers op het winkelgebied:

"De Rijnstraat mag meer een winkelstraat uitstraling krijgen."

"Er mogen wat meer winkels met niveau komen."

"Denkbeeldig water is prima, maar ga de Rijnstraat niet opengraven!"

"Geef ondernemers een WIJgevoel."

"Steek geld in een vrolijkere uitstraling van de stad!"

"Met water komt een stukje nostalgie terug in het centrum."

"Stukje tegenover de kerk is eenrichting, maar er wordt nog teveel tegen verkeer in gereden, dat levert heel gevaarlijke situaties op!"

"Heeft gemeente Woerden geld teveel??"

"Alles wordt nu gericht op Hoochwoert en de Voorstraat, dus het is een goed plan om iets te ondernemen"

"Water zou sfeer in de stad verhogen."

"Er is voldoende water in Woerden en de Rijnstraat is niet voor niets gedempt."

BIJLAGE 3. WEERGAVEN INTERVIEWS

Gesprekspartners:

- Commerciële voorzieningen Rijnstraat:
 - Gerits Herenmode (Huub Gerits)
 - Kwalitaria Romlies (Wilfred Pijnacker)
 - OOK (Dave Kortekaas)
 - Café-Restaurant De Reehorst (Meindert en Nicole van Breenen)
 - Verweij Computers (Aart Verweij)
 - Tweewielercentrum Hans Voorn (Hans Voorn)
- Gemeente Woerden:
 - Carolien van Dam (Coördinator Binnenstad)
 - Mariële van Luyt (EZ)
 - Jan Zwaneveld (RO)
 - Cees Vermeulen (RO)
 - Ben Beving (Verkeer)
 - Maarten Kamphuis (stedenbouw)
- Belangenvereniging Binnenstadsbewoners:
 - Marga Miltenburg
 - Frank van Laar
- Stichting Hugo Kotestein (Piet Brak)

Algemeen beeld

- Vrijwel iedereen vindt dat de Rijnstraat een kwaliteitsimpuls behoeft, maar men denkt wisselend over de terugkeer van water. Met name ondernemers staan hier zeer kritisch en soms afwijzend tegenover.
- Na de fikse beleidsmatige en fysieke inspanningen in Woerden t.b.v. Hoochwoert is nu de Rijnstraat aan de beurt!
- Dit verslag geeft een bondige, gestructureerde weergave van gemaakte opmerkingen. Soms zijn opmerkingen tegenstrijdig met elkaar, omdat er met name tussen ondernemers en gemeente nogal wisselend gedacht wordt over het onderwerp.

Oordeel over Rijnstraat nu

- Druk, onoverzichtelijk, lage beeldkwaliteit, wel redelijke inrichting openbare ruimte.
- Geen visitekaartje voor Woerden.
- Teveel leegstand, een toenemend probleem.
- Er is nu teveel hinder van (doorgaand) verkeer, hoewel dit vermindert.
- "Gezellig, kleinschalig, persoonlijk".

Visie algemeen

- De Rijnstraat is primair een commerciële (winkel)straat en moet dat ook blijven. Daarnaast moet de woonfunctie worden versterkt, deze is nu matig.
- Als kortste en verbinding tussen de historisch beeldbepalende gebieden Kasteel en Haven heeft de Rijnstraat unieke potenties.
- Het middendeel van de Rijnstraat (ter hoogte van de Kruisstraat) biedt middels een pleinruimte bijzondere kansen voor recreatief winkelen, verwante horeca, terrassen en kleine evenementen. De Vischbrug was altijd al een centrale handels- en ontmoetingsplek in de stad!
- Kijk uit voor een "Giethoornsfeer"!

Branchering

- Geef de straat een eigen gezicht, onderscheidend van Voorstraat of Hoochwoert.
- De zelfstandige ondernemers geven de straat een positieve uitstraling. Dit moet in de toekomst zo blijven: filialisering zoveel mogelijk tegengaan.
- "Leef en Ontdekstraat"
- Voor de meer exclusieve en luxe winkelketens bestaat nu en in de toekomst in Woerden nauwelijks markt. Er liggen diverse (grotere) winkelsteden op korte afstand.
- Woerden is c.q. wordt geen uitgaansstad: de potenties voor extra horeca, bijvoorbeeld in de Rijnstraat, zijn beperkt. Voor harde horeca is Hoochwoert aangewezen.
- De Rijnstraat kan een sleutelrol vervullen binnen de ambitie van Woerden als Stad waar het Groene Hart klopt (centrum voor streekproducten)
- Biedt in de straat kansen voor vestiging voor kunst en (eigentijdse) nijverheid. Zij geven kleur aan een winkelstraat. Houdt de ambities echter bescheiden: Woerden is geen stad Utrecht!

Oordeel over terugkeer van water

- De voormalige Rijn vormt samen met het Castellum de ontstaansbron van Woerden. Dit moet, op welke wijze dan ook, beter zichtbaar en 'voelbaar' worden gemaakt. Levende geschiedenis!
- De ondernemers staan zeer sceptisch tegenover de terugkeer van de Rijn, vooral vanwege een verminderde toegankelijkheid, zichtbaarheid en verwachte bevoorradingsproblemen.
- Water in de Rijnstraat mag in geen geval leiden tot een (nog) grotere scheiding tussen de winkelgebieden Voorstraat en Hoochwoert.
- Waterobjecten trekken altijd mensen (zie de fonteintjes in de Rotterdamse koopgoot). Een Rijnstraat die verschillende van dit soort 'ludieke' waterobjecten biedt verwijst naar het verleden en kan een attractie op zich worden.
- Wat is de meerwaarde van symbolisch water? ("Het levert geen extra omzet op").

Inrichting, verkeer en parkeren

- Voor de ondernemers moet een adequate bevoorrading worden gegarandeerd, in welke vorm ook. Verschillende zaken kunnen met smalle kades niet meer goed worden bevoorraad (w.o. bruin/witgoed, rijwielen, drogisterij) c.q. zijn niet meer bereikbaar voor automobilisten (o.a. aankoop en reparatie van bruin/witgoed en computers).
- Autoverkeer kan volgens de meeste gesprekspartners wel uit de Rijnstraat, dit is bovendien gemeentelijk beleid en het biedt veel extra verblijfsruimte en -kwaliteit.
- Groot en zwaar bevoorradersverkeer (opleggers) kan het wegdek zwaar aantasten.
- Indicatief komen er momenteel dagelijks 80 tot 100 bevoorradende motorvoertuigen in de Rijnstraat. De omvang varieert van reguliere personenwagens tot opleggers, waarvan er dagelijks 10 à 15 door de straat rijden. Zij kunnen vervolgens alleen via de wat omslachtige route Wagenstraat-Wilhelminaweg-Prins Hendrikkade het centrum weer verlaten.
- Een vernieuwde Rijnstraat altijd ontwikkelen in samenhang met de geherstructureerde 'uiteinden' Bonaventurakwadrant/Wagenstraat en Haven e.o..

Bouwproces

- Ondernemers vrezen langdurige bouwwerkzaamheden, hoge kosten en fors afnemende omzet tijdens de werkzaamheden.
- Is het een optie om het water gefaseerd terug te brengen, beginnend aan de beide uiteinden van de Rijnstraat?

BIJLAGE 4. WEERGAVEN WORKSHOP

Introductie

Op 16 juni 2009 werd in Concordia te Woerden een workshop georganiseerd over het toekomstperspectief voor de Rijnstraat. De aanwezigen, in totaal 55 personen, waren voor een belangrijk deel winkeliers uit de Rijnstraat, maar ook elders uit de stad. Verder waren er diverse binnenstadsbewoners, ambtenaren en bestuursleden van BIB.

Algemeen beeld

- De meeste aanwezigen vinden dat de Rijnstraat een kwaliteitsimpuls behoeft. Vooral de Rijnstraatondernemers zijn echter tegenstander van de terugkeer van water in een historische, brede vorm (zes meter).
- De stemming tijdens de workshop over terugkeer van het water in de Rijnstraat was kritisch.
- Dit verslag geeft een bondige, gestructureerde weergave van gemaakte opmerkingen. Zoals blijkt zijn veel opmerkingen tegenstrijdig met elkaar. Er wordt zeer wisselend gedacht over het onderwerp!

Oordeel over Rijnstraat nu

- De Rijnstraat is de afgelopen decennia uitgegroeid tot een belangrijke Woerdense winkelstraat, met geleidelijk steeds meer mode en recreatief winkelaanbod.
- De straat heeft een eigen unieke status door het veelzijdige en deels verrassende winkelaanbod en bedient nu een brede doelgroep.
- Wel is het voor een belangrijk deel nog steeds een doelgericht bezochte winkelstraat, die het minder van haar uitstraling moet hebben dan van de kwaliteiten van het winkelaanbod en de klantgerichtheid van ondernemers.
- Positief aan de Rijnstraat zijn de makkelijke bereikbaarheid per auto en de parkeerplaatsen.
- Slecht voor de uitstraling zijn de dichtgeplakte gevels van panden met de voorzijde aan de Voorstraat en het vaak drukke verkeersbeeld.
- De (toenemende) leegstand reflecteert negatief op de rest van de straat.

Visie algemeen

- Herinrichting van de Rijnstraat moet binnen het totale winkelhart van Woerden gezien worden. De meerwaarde van de straat voor het centrum moet sterker.
- Terugkeer van water zal leiden tot opheffing van diverse gevestigde winkels, over een breed branchepatroon.
- De Rijnstraat heeft behoefte aan meer zaken die winkelend publiek aantrekken en een inrichting die daarop aansluit.

- Albert Heijn aan de Wagenstraat is van groot belang voor de aantrekkingskracht van de Rijnstraat. Een nieuwe parkeergarage aldaar leidt tot een grotere trekkracht van dit centrumdeel. Verhuizing van AH naar elders is slecht voor de Rijnstraat.
- Beter vermarkten van de historie van Woerden.
- De Rijnstraat verdient veel beter! (dan de huidige situatie)

Branchering

- Juist het veelzijdige aanbod is de kracht van de Rijnstraat.
- Het zou goed zijn als er meer verswinkels komen in de Rijnstraat, aansluitend op de wervingskracht van Albert Heijn.
- Er moet een afwisseling zijn van winkels in het dure, modale en het budgetsegment.
- De huidige branchering van het aanbod is volgens diverse ondernemers prima.

Oordeel over terugkeer van water

- Het functioneren van een groot deel van de bestaande winkels komt volgens veel aanwezigen door de terugkeer van water sterk onder druk te staan, wat in hun ogen zal leiden tot opheffing van veel zaken.
- Er is in dit onderzoek totnogtoe te weinig aandacht besteed aan herinrichtingsmodellen waarin géén water voorkomt.
- De meeste aanwezigen kennen geen voorbeelden van goed functionerend winkelaanbod langs grachten.
- Hoe kan de toegankelijkheid voor hulpdiensten worden gewaarborgd met water?
- Velen vragen zich af wat de meerwaarde is van water in een smalle, 'symbolische' variant voor de straat c.q. de binnenstad.
- Als het water niet wordt onderhouden dreigt een open rioolachtige situatie.
- Toevoeging van water biedt wel degelijk kansen op verrijking, zoals bijvoorbeeld in het centrum van Utrecht.
- Het dempen van de Rijnstraat is volgens enige aanwezigen stedenbouwkundig gezien een historische vergissing geweest, daardoor heeft Woerden haar 'hart' verloren.
- Het symboliseren van water kan ook op artistieke wijze.

Inrichting, verkeer en parkeren

- De inrichting van de Rijnstraat is nu rommelig, vooral door wildparkerende auto's en bevoorradingsverkeer aan de linkerkant van de straat. Er is te weinig groen.
- De Rijnstraat dient niet alleen als bevoorrading van de Rijnstraat zelf, maar ook voor de Voorstraat. Bij de herinrichting dient hiermee *nadrukkelijk* rekening te worden gehouden.

- Het profiel van de Rijnstraat (inrichting) moet de commerciële functies ondersteunen en niet vice versa.
- Een goede inrichting en hoge ruimtelijke kwaliteit zullen leiden tot hogere omzet voor winkeliers.
- De meeste aanwezigen zijn voorstander van een autoluw milieu en minder parkeerplaatsen.
- De koppen van de Rijnstraat zijn zeer belangrijk voor de uitstraling, daar is nu sprake van een lage kwaliteit.
- Er moeten meer laad- en losplekken komen en minder parkeerplaatsen. Venstertijden voor laden en lossen zijn voor veel aanwezigen bespreekbaar.
- De Gemeente moet meer handhaven, nu wordt aan wildparkeren niets gedaan.

Bouwproces

- Langdurige bouwwerkzaamheden beïnvloeden het straatbeeld en de omzet zeer negatief, veel zaken zullen dit niet overleven.
- De bouwkosten zullen hoog zijn en men vreest overschrijding van de planning.

BIJLAGE 5. LANDELIJKE TRENDS

Consumententrends

Winkelen als vorm van vrijetijdsbesteding krijgt concurrentie

Winkelen krijgt steeds meer concurrentie van andere vormen van vrijetijdsbesteding. Vroeger gingen we naar een binnenstad om te winkelen. Tegenwoordig besteden we onze tijd ook meer en meer aan bijvoorbeeld sporten, een dagje pretpark of weekendje weg. Daarnaast blijft onze mobiliteit toenemen. De verschillende mogelijkheden om te recreëren komen daarmee ook steeds dichterbij. Kortom ons referentiekader neemt toe, terwijl onze vrije tijd afneemt. Dit leidt ertoe dat we kritischer worden in hoe en waar we onze tijd besteden. Voor onze 'spaarzame' tijd gaan we op zoek naar 'gegarandeerde beleving'. We bezoeken alleen nog winkelgebieden die kunnen voldoen aan onze wensen.

Toegenomen prijsbewustzijn

De prijsstelling van producten is en blijft een belangrijke factor bij de keuze voor een winkel of winkelgebied. De klantentrouw staat hierdoor mede onder druk. Wanneer we elders een product goedkoper kunnen krijgen, dan waar we dit 'gewoonlijk' kopen, kopen we het daar. Het prijsbewustzijn is het duidelijkst zichtbaar bij supermarkten. De discounters zijn zeer expansief en hebben marktaandeel gewonnen. Met internet is een prijsvergelijking bovendien snel gemaakt.

Internetgebruik en internetbestedingen

De 'e-commerce', het kopen via internet, wint steeds meer terrein. Het medium is vooral sterk in probleemloze en emotionele goederen, meestal van uniforme kwaliteit (boeken, CD's, reizen, e.d.). De bedreiging van internet is daarom vooral merkbaar voor deze artikelgroepen. Het aandeel van de online verkopen in de totale detailhandelsomzet stijgt echter wel snel.

Bezoekdoel versus verwachtingspatroon

Het verwachtingspatroon van een centrum wordt ingegeven door het bezoekdoel van de consument. Het gaat hierbij om elementen als de kwaliteit van het aanbod, de keuzemogelijkheden, prijsstelling, winkelinrichting, uitstraling, sfeer en (externe) omgevingskwaliteit.

Het bezoekdoel en de daaraan gekoppelde verwachtingspatronen kunnen in drie hoofdcategorieën worden ingedeeld:

- Het doen van boodschappen moet snel en eenvoudig kunnen. Voldoende parkeergelegenheid, liefst voor de deur, is daarbij een essentiële randvoorwaarde.

- Dit geldt ook voor de laagfrequente aankopen, zoals doe-het-zelfartikelen of woninginrichting. Efficiëntie, keuze en one-stop-shopping zijn belangrijke factoren.
- Gaat men recreatief winkelen waarbij het kijken en vergelijken centraal staan, dan stelt men hoge eisen aan comfort, sfeer, gezelligheid en keuzemogelijkheden. Het gaat hierbij immers veel meer om ontspanning, verrassing en beleving, dan om noodzaak en efficiëntie.

Aanbodtrends

De retail reageert op de veranderende consument

De traditionele winkelhiërarchie staat op de helling. De retail reageert namelijk op de veranderende consument met schaalvergroting, specialisatie en filialisering. Daarnaast komen nieuwe elementen van leisure en retailconcepten op, zoals de Factory Outlet Centra. Detailhandel wordt daarbij steeds vaker gecombineerd met horeca en leisure.

Herwaardering binnensteden

Binnensteden worden hoog gewaardeerd, met name door de functiemenging die hier van oudsher al sterk aanwezig is. De kwaliteit, sfeer en diversiteit staan daarbij voorop. Binnensteden combineren veelal de historische ambiance met een kwalitatief voorzieningenaanbod in brede zin. Winkelgebieden zonder een duidelijke historische achtergrond proberen andere kwaliteiten naar voren te brengen, zoals gemak, bereikbaarheid, service, kleinschaligheid c.q. overzichtelijkheid of juist grootschaligheid.

Uit recent onderzoek van Locatus blijkt weliswaar dat bezoekersaantallen in binnensteden onder druk staan, maar centra die fors investeren in product of marketing kennen juist duidelijke groeicijfers.

Onverminderde schaalvergroting

De schaalvergroting in de detailhandel zet onverminderd door, ook in Woerden. Niet alleen in de supermarkt- en doe-het-zelfbranche en op perifere locaties, maar ook in de binnensteden en wijkcentra. Naast omzetvergroting is deze trend ook gericht op de integratie van meerdere functies onder één dak, zoals de combinatie van horeca, dienstverlening en detailhandel. Maar ook een betere presentatie en meer comfort en service voor de klant kan met de schaalvergroting ruimte worden geboden. Esprit, Mexx en ICI Paris XL zijn voorbeelden hiervan.



Tegentrend van schaalverkleining en specialisatie

Tegenover de schaalvergroting is tegelijk een trend van schaalverkleining en (super)specialisatie waar te nemen. Steeds vaker duiken winkels op met een zeer specialistisch of bijzonder assortiment. Voorbeelden hiervan zijn de modeaccessoires winkels SIX en Accessorize, de koffiespecialzaak Simon Lévelt, maar ook Oil&Vinegar, Rituals, the Soap Story en speciaalzaken voor pijprokers.



Genieten en ervaren

Bedrijven zoeken blijvend naar vernieuwende elementen in de winkel. Tegenwoordig is een winkel niet alleen meer een verkooppunt, maar wordt ook getracht de klant op zijn gemak te stellen en bovendien actief de producten te laten ervaren. Voorbeelden hiervan zijn een zithoek in een kledingwinkel waar je rustig kan wachten op je metgezel die kleding past, een leestafel in een boekwinkel, of het proeven van producten in speciaalzaken.

Ruimtelijke hiërarchie

Onder invloed van de vraag- en aanbod ontwikkelingen is de traditionele winkelhiërarchie langzaam aan het veranderen. Voorheen domineerde de ruimtelijke hiërarchie van winkelgebieden op basis van de theorieën van Christaller de Nederlandse winkelkaart nog sterk. Nu verschuift het kaartbeeld steeds meer naar een functionele hiërarchie. Daarin zijn niet meer de ligging, omvang en verzorgingsgebied de centrale begrippen voor de typering van een winkelgebied, maar gaat het meer om de kwalitatieve en functionele invulling van een centrum.

Het centrum van Woerden is qua winkelaanbod te kwalificeren als recreatief winkelcentrum. De consument komt hier voor een belangrijk deel om zich te ontspannen en te vermaken. Voor het winkelen is mode daarbij de basis. Andere luxe producten, zoals juwelier, boeken, media, cosmetica zorgen voor een totaal pakket. Vermaak, sfeer, verrassing zijn kernbegrippen. Hierbij gaat het om de grote binnensteden, maar ook de stadsdeelcentra en de kleinere regionale centra, die een belangrijke verzorgingsfunctie hebben voor de eigen kern en omgeving.

BIJLAGE 6. BEGRIPPENLIJST

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.

Detailhandel

Verkoopkanaal voor goederen rechtstreeks aan de eindgebruiker.

Detailhandel (als activiteit)

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

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

Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

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).

Koopstromenonderzoek

Telefonische enquête onder de huishoudens van een bepaald gebied (zoals kern, gemeente, regio of provincie) om te bepalen waar (in welke winkels, concentraties) hun detailhandelsbestedingen terechtkomen. Het koopgedrag wordt uitgedrukt in 'koopkrachtbinding' en 'koopkrachtafvloeiing' voor een bepaalde aankoopplaats.

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Werkgelegenheid (fte)

De werkgelegenheid omgerekend naar fulltime-equivalent: de werkgelegenheid omgerekend naar volledige arbeidsplaatsen uitgaande van een werkweek van 38 uur.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

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

BIJLAGE 7. KAART EN TRIPOLAIRE STRUCTUUR



