

Notitie De Hallen te Woerden t.b.v. politieke besluitvorming



8 november 2016

Samenvatting

In deze notitie wordt ingegaan op het initiatief voor het ontwikkelen van “De Hallen” in Woerden, gelegen aan de rand van het centrum. Hiermee wordt een lokale en regionale trekker gecreëerd waarmee Woerden haar ambities als regionale trekker in het Groene Hart kan waarmaken. Door middel van dit plan worden meerdere problemen in één keer opgelost en is Woerden een attractie rijker.

De locatie is de huidige groothandel van Gerritse op het terrein De Honthorst, naast de huidige Aldi. Het plan is gebaseerd op drie pijlers in combinatie met herontwikkeling van de bestaande Albert Heijn in het centrum.

1: Vershal/Streekhal

Dagelijks aanbod van verse lokale en biologische producten. De aanbieders komen zoveel mogelijk uit de omgeving van Woerden, maar kunnen ook ondernemers uit het centrum zijn die hier een extra verkooppunt krijgen.

2: Innovatiehal

Dit is een “playground” voor leerlingen van technische opleidingen die hier ervaring op kunnen doen. Het vormt een smeltkroes tussen bedrijven, scholen en investeerders in samenwerking met Woerdens Techniek Talent (WTT). Voorts zal deze ruimte gebruikt kunnen worden als conferentieruimte, meetings enz. voor het bedrijfsleven.

3: Supermarkt

De ruime supermarkt vormt de drager voor het geheel en zal door een combinatie van een ruime winkel met voldoende parkeren een permanente stroom bezoekers naar dit gebied trekken. Dit is essentieel voor het functioneren van de streek/vershal. De supermarkt zal een aanvulling gaan worden voor de bestaande AH in het centrum van Woerden. De relatie tussen De Hallen en het stadscentrum zal geoptimaliseerd worden door bijvoorbeeld de aanleg van een voetgangers-/fietsbrug en door signing.

Ontwikkelen nieuwe centrumsupermarkt in Woerden

Als vervanging voor de bestaande AH aan de Wagenstraat zal er een nieuwe, échte centrumsupermarkt komen op de huidige locatie of in één van de winkelstraten. Daarmee kan ook het combinatiebezoek met de overige bewinkeling gestimuleerd worden.

Naar onze overtuiging zal de realisatie van dit plan een verrijking gaan vormen voor Woerden als hoofdstad van het Groene Hart.

Graag willen wij dit plan toelichten in de commissie Ruimte en de verschillende raadsfracties.

Inhoudsopgave

Samenvatting

1	Inleiding	1
2	Het plan	2
	1: Streek-/Vershal/markthal	2
	2: Innovatiehal	2
	3: Supermarkt	2
	Ontwikkelen nieuwe centrumsupermarkt in Woerden	3
3	Argumenten	4
	3.1 Voorstel plan	6
4	Besluitvorming	8

1 Inleiding

In deze notitie wordt ingegaan op de voorgeschiedenis, het plan en de argumenten met betrekking tot de plaatsing van het project “De Hallen” op het terrein van Gerritse ijzerwarengroep. Te zijner tijd zal deze groothandel vertrekken van het terrein De Honthorst. Dit biedt de mogelijkheid voor herontwikkeling naar andere functies binnen de contouren van het bestaande monumentale gebouw. Dit document kan gebruikt worden als onderlegger voor de politieke besluitvorming omtrent de gewenste functiewijziging naar een combinatie van Streek/Vershal, Innovatiehal en supermarkt.

In de visie supermarktenstructuur voor de gemeente Woerden wordt bevestigd dat er binnen de gemeente Woerden voldoende distributieve ruimte is voor de toevoeging van meerdere supermarkten. Wij willen in dit verband aandacht vragen voor ons plan, omdat hiermee kansen ontstaan om een nieuwe regionale attractie voor Woerden te creëren. Dit plan kan een belangrijke impuls zijn om de ambitie van Woerden om dé hoofdstad van het groene hart te worden waar te maken. Op basis van het invullen van (een deel) van de behoefte aan supermarkten kan er namelijk ook een Streek/Vershal met verse, lokale producten worden geëxploiteerd. In combinatie met een ruime supermarkt en de Innovatiehal zal de trekkracht en positie in de regio versterkt worden. Hiermee kan Woerden haar rol als regionale kern in het Groene Hart (weer) waarmaken.

2 Het plan

Binnen de contouren van de bestaande bebouwing van de huidige groothandel en met een verdere verbetering van de huidige uitstraling is een plan gemaakt om hier een lokale en regionale attractie te maken met een grote trekkracht voor de gehele regio rond Woerden. Het plan voor De Hallen is gebaseerd op drie pijlers. Dit wordt gecombineerd met een vernieuwde stadssupermarkt in het centrum van Woerden als vervanging voor de bestaande AH. Dit kan op de huidige plek of direct aansluitend op de winkelstraten om combinatie bezoek te bevorderen.

1: Streek-/Vershal/markthal

De versmarkt/markthal zal een concentratie worden van lokale en biologische producten. De aanbieders komen zoveel mogelijk uit de omgeving van Woerden, maar kunnen ook ondernemers uit het centrum zijn. Uiteraard worden hier de huidige streekmarkt exploitanten bij betrokken. Hiermee kunnen ze hun dagelijkse versproducten met minder inspanningen aanbieden en zijn ze verzekerd van een constante passantenstroom. Voorbeelden zijn imkers met honing, veehouders met (biologisch) vlees, kaasboeren met hun eigen kazen, fruittelers met appels. Maar ook een lokale wijnboer of bierbrouwer kan hier zijn eigen wijn of bier etaleren, laten proeven en verkopen. Met de huidige winkeliers uit het centrum van Woerden kan bijvoorbeeld gekeken worden naar verkoop van lokale specialiteiten vanuit de Vershal. Bezoekers kunnen de gekochte waren ter plekke consumeren onder het genot van een kop koffie of een drankje en voor de kinderen is er speelgelegenheid. Verbinding met het platteland, meat & eat en versterking van de binnenstad door een verrassende regiotrekker zijn kernbegrippen bij deze Vershal. Tevens wordt in de Vershal medewerkers met een achterstand op de arbeidsmarkt een kans geboden.

2: Innovatiehal

Deze ruimte zal benut worden als playground, waar leerlingen van technische opleidingen stages kunnen lopen, projecten kunnen doen, een productieomgeving nagebootst worden, hier produceren wat weer verkocht kan worden. Of bijvoorbeeld een innovatieve start-up die iets “lokaal” produceert. Een smeltkroes tussen bedrijven, scholen, investeerders in samenwerking met Woerdens Techniek Talent (WTT). De bezoekers hebben zicht op alle activiteiten op het gebied van techniek. Voorts zal deze ruimte gebruikt kunnen worden als conferentieruimte, meetings enz. voor het bedrijfsleven.

3: Supermarkt

Deze supermarkt vormt de drager voor het geheel en zal door een combinatie van een ruime winkel met voldoende parkeren een permanente stroom bezoekers naar dit

gebied trekken. Dit is essentieel voor het functioneren van de streek/vershal. Uit onderzoek blijkt dat een “stand-alone” streek/vershal zonder ondersteunende publiekstrekker niet rendabel kan opereren. De supermarkt zal een aanvulling gaan worden voor de bestaande AH in het centrum van Woerden.

De relatie tussen De Hallen en het stadscentrum zal geoptimaliseerd worden door bijvoorbeeld de aanleg van een voetgangers-/fietsbrug en door signing

Ontwikkelen nieuwe centrumsupermarkt in Woerden

Als vervanging voor de bestaande AH aan de Wagenstraat zal er een nieuwe, echte centrumsupermarkt komen op de huidige locatie of in één van de winkelstraten.

Deze centrumsupermarkt zal meer een “mandjeswinkel” gaan worden, die beter aansluit op de behoefte van de winkelende klant. Op termijn zou de winkel wellicht beter verplaatst kunnen worden om dichterbij de centrum/foodwinkels te zitten. Een echte centrumsupermarkt heeft een hoge bezoekfrequentie en een lager bestedingsbedrag. Mede hierdoor zal er meer combinatiebezoek gaan optreden en is er sprake van een win/win situatie voor zowel de bewoners/bezoekers van het centrum als de winkeliers in het centrumgebied.

3 Argumenten

In de visie supermarktenstructuur voor de gemeente Woerden wordt bevestigd dat er binnen de gemeente Woerden voldoende distributieve ruimte is voor de toevoeging van meerdere supermarkten.

Zoals alom bekend, heeft Albert Heijn een matig functionerende supermarkt aan de Wagenstraat. Al ruim 15 jaar tracht AH deze vestiging te verbeteren c.q. te reloceren naar een betere locatie. De huidige locatie is te klein, slecht bereikbaar, slecht zichtbaar en heeft als enige supermarkt in Woerden betaald parkeren voor de deur. Tevens is er een matige aansluiting op de rest van de centrumwinkels, waardoor combinatie-aankopen niet of nauwelijks worden gedaan.

De laatste jaren is mede door de versterking van het aanbod in de wijken de omzet fors terug gevallen en verliest deze winkel jaar na jaar marktaandeel. Een recente verbouwing heeft dit tij niet doen keren. Uit recente gegevens blijkt dat centrumbewoners zelfs steeds meer de supermarkten in de wijken bezoeken (dus met de auto vanuit het centrum naar de wijkwinkelcentra rijden) in plaats van hun “eigen” supermarkt.

Huidige situatie bij AH Wagenstraat



De inspanningen van de afgelopen 15 jaar om deze supermarkt te reloceren naar een betere locatie zijn steeds gestrand op diverse problemen, waardoor er tot op heden geen enkel resultaat is bereikt. Er zijn wel ideeën geformuleerd en schetsen gemaakt voor de huidige locatie. Hieruit bleek steeds dat de verbeteringen marginaal waren, zeker gezien de kosten die gemaakt moesten worden. De situatie met het parkeren en de oppervlakte/uitstraling van de supermarkt bleek geen substantiële verbetering. Vanuit bedrijfseconomisch opzicht was dit dan ook geen haalbare kaart, er zouden hoge kosten gemaakt moeten worden voor een marginale verbetering.

Deze patstelling is niet alleen slecht voor de bedrijfsresultaten van Albert Heijn, maar ook voor het centrum en de Woerdense consument die van oudsher al een sterke voorkeur blijkt te hebben voor Albert Heijn als primaire supermarkt. Met dit plan kan deze problematische situatie doorbroken worden én een waardevolle toevoeging gedaan worden voor de bewoners van Woerden en omliggende regio.

De opmerking in het rapport over de supermarktenstructuur (p.16) *“de deels historische omgeving maakt het in de binnenstad echter niet eenvoudig. Desondanks is het van groot belang alle mogelijkheden te onderzoeken om dit (op termijn) toch mogelijk te maken”* laat zien dat de opstellers van het rapport wel constateren dat de situatie complex is, maar zich vervolgens niet hebben verdiept in de materie. Een relocatie of nieuwbouw is namelijk al gedurende 15 jaar intensief onderzocht en de uitkomst was steeds negatief. Het *“toch mogelijk maken”* is onzes inziens een utopie en wensdenken. Te verwachten is daarom dat de huidige slechte situatie met de Albert Heijn nog jarenlang zal voortduren en dat hier geen oplossing voor gevonden kan worden. Ondertussen blijft de Woerdense consument verstoken van de Albert Heijn die ze willen hebben.

Verder zal op basis van de uitgangspunten in de supermarktvisie niet tegemoet gekomen worden aan de ambitie over de regionale positie zoals die door de gemeente in *“de kloppende binnenstad”* is geformuleerd. Hierin wordt gezegd dat Woerden de concurrentie aan wil gaan met o.a. Hoog Catharijne en Leidsche Rijn. De ambitie is dat het aantal bezoekers in Woerden stijgt waardoor de totale middenstand in het centrum profiteert.

Er is niets unieks aan versterking van wijkwinkelcentra met doorsnee supermarkten of een supermarkt die knel zit binnen het centrum. Daarmee zullen er niet meer bezoekers komen. Als Woerden zich echt wil profileren zal er een *“icoon”* moeten komen in de vorm van een hele sterke supermarkt met uitstekende randvoorwaarden in combinatie met onder andere een streek/vershal waarin lokale/biologische/verse producten van boeren uit de omgeving worden aangeboden in een mooie ambiance. In de streek/vershal zullen de bezoekers kunnen proeven, beleven en zo de stad in wandelen of fietsen.

De vraag is ook of het wel gewenst is om een grote supermarkt binnen de ring te willen hebben. Dit vereist immers tenminste 100 exclusieve parkeerplaatsen op maaiveld en zal op piektijden het centrum gaan belasten met tenminste 300 extra in- en uitrijdende auto's van supermarktklanten. Het ruimtebeslag van een grote supermarkt beslaat tenminste 5.000 m² en dat is binnen het stadscentrum niet voorhanden, zeker niet in de nabijheid van de winkelstraten. Het argument van combinatiebezoek met een supermarkt is alleen relevant als deze direct aangesloten is op de overige centrumbewinkeling. Grote supermarkten met veel parkeren passen echter niet in een oud en krap stadscentrum zoals Woerden. Daar komt nog bij dat een grote supermarkt in het centrum voor *“one-stop-shopping”* zorgt. Immers, hoe groter de supermarkt, hoe ruimer het assortiment en derhalve zal er minder combinatiebezoek zijn.

3.1 Voorstel plan

Ons voorstel voor een optimaal aanbod aan centrumsupermarkten is dan ook als volgt:

1. Binnen het centrum van Woerden zal op de huidige of een andere beter geschikte locatie in of aan de rand van de centrumbewinkeling een moderne supermarkt van een beperkt formaat moeten komen (circa 1.000 m²) die zich specifiek richt op de inwoners en bezoekers van het centrum. Dit zal de vervanger gaan worden van de huidige Albert Heijn. Met een beperkt parkeeraanbod en een gunstige ligging zal dit een moderne, zogenaamde “mandjeswinkel” gaan worden zoals die ook in andere steden gevestigd zijn. Deze supermarkten hebben een hoge bezoekfrequentie en een lager bestedingsbedrag;
2. Aan de rand van het centrum op het terrein van “De Hallen” komt een grotere supermarkt waar inwoners van Woerden en omgeving naar toe komen met de auto. Hier is een ruim aanbod aan parkeerplaatsen op maaiveld. Het bestedingsbedrag is hoger en de bezoekfrequentie lager. Dit bezoek kan gecombineerd worden met een bezoek aan de Streek/Vershal met lokale producten en eventueel de Aldi. Ook is het mogelijk om deze boodschappen te combineren met een bezoek aan het stadscentrum. De nog aan te leggen brug zorgt voor een snelle verbinding, en als extra service kan er bijvoorbeeld een leenfiets worden ingezet. Duidelijke signing zorgt ervoor dat ook de regio-bezoekers snel hun weg kunnen vinden.

Met dit voorstel wordt een aantal probleem in één keer opgelost, namelijk:

- De inwoners en bezoekers van het centrum van Woerden krijgen een mooie, frisse centrumsupermarkt die combinatiebezoek met de overige bewinkeling stimuleert;
- Het jarenlange probleem en tevens onoplosbare opgave om een grote supermarkt met ruim parkeren in het centrum te ontwikkelen is van de baan;
- De extra verkeers- en parkeerdruk in het stadscentrum door de komst van een grote centrumsupermarkt zal niet gaan plaatsvinden;
- De inwoners van geheel Woerden krijgen een ruime supermarkt met een compleet assortiment waar ze eenvoudig de wekelijkse boodschappen met de auto kunnen doen;
- De streek/versmarkt zal een regionale trekker gaan worden waardoor Woerden haar rol van regionaal voorzieningencentrum beter kan waarmaken. Hiermee kan ook de ambitie “De hoofdstad van het groene Hart” samen met de ondernemers in en rond Woerden waargemaakt worden;
- Voor de (vers)ondernemers uit het centrum is dit een ideale mogelijkheid om hun lokale producten een extra platform te bieden;
- De exploitatie van een streek/vershal blijkt in de praktijk zeer lastig te zijn zonder aanvullende trekker. Door de combinatie te maken met een grote supermarkt als publiekstrekker gaat dit wél lukken;
- Vanaf het terrein van De Hallen kunnen (regionale) bezoekers en toeristen een combinatiebezoek gaan maken met het centrum van Woerden;
- Met de versmarkt in combinatie met een grote supermarkt (“icoon”) kan Woerden haar ambities gaan waarmaken als aantrekkelijk winkelgebied van het groene hart met nadruk op lokale en biologische producten.

Ondernemer in vershal het Veem te Eindhoven



4 Besluitvorming

In deze notitie is ons plan heel kort toegelicht. Naar onze overtuiging zal de realisatie van dit plan een verrijking gaan vormen voor Woerden als hoofdstad van het Groene Hart. Een meer diepgaande analyse kunt u vinden in de rapportage van adviesbureau Retail Prospect (Haalbaarheid nieuwe supermarkt in de Hallen te Woerden, maart 2016). Meer impressies en een uitgebreid beeld van ons plan voor De Hallen kunt u vinden in de bijbehorende brochure.

Graag willen wij dit plan toelichten in de commissie Ruimte en de verschillende raadsfracties.

Luchtfoto Centrum-Honthorst en toekomstige aansluiting van de Hallen met het centrum

