

From: Arjan Konincks <arjan@konincks.nl>
Sent: dinsdag 8 november 2016 10:22:44
To: Baggen, Ingrid; Stadhuis; !Griffie; !Raadsleden
Cc: egbert@viosvastgoed.nl; dim@gerrit.se; Ard Lanting (ard.lanting@ahold.com); Peter ter Hark
Subject: Notitie Woerden De Hallen tbv politieke besluitvorming 8 november 2016.pdf
Attachments: Notitie Woerden De Hallen tbv politieke besluitvorming 8 november 2016.pdf; Rapportage marktmogelijkheden Woerden De Hallen.pdf; image001.jpg; 20151120 Brochure markthallen 260x260 versie 2.pdf; Markthallen 260x260 brochure 2.pdf

Aan het college en de raadsfracties in de Gemeenteraad van Woerden

Per mail verzonden aan het college, fractievoorzitters cc raadsleden

Datum: 8-11-2016

Betreft : Notitie Woerden De Hallen t.b.v. politieke besluitvorming

Geacht college, raadsleden en commissie ruimte,

Als initiatiefnemers van “ De Hallen” in Woerden, richten wij ons tot u, als hoogste orgaan van de Gemeente Woerden.

In deze notitie wordt ingegaan op het initiatief voor het ontwikkelen van “De Hallen” in Woerden, gelegen aan de rand van het centrum. Hiermee willen we Woerden nog beter op de kaart zetten, er 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 unieke attractie rijker. De locatie is de huidige groothandel van Gerritse op het terrein De Honthorst, een prachtige iconisch pand 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.

Met vriendelijke groet,

Arjan Konincks



Konincks Retail B.V.
Amsterdamsestraatweg
56 3513 AH Utrecht

Konincks Koudekerk B.V.
Prins Bernhardstraat 9
2396 GA Koudekerk aan den Rijn

Mobiel 06-12994089
arjan@konincks.nl
www.konincks.nl



WOERDEN

HOOFDSTAD VAN HET GROENE HART





FRESH FARM'S

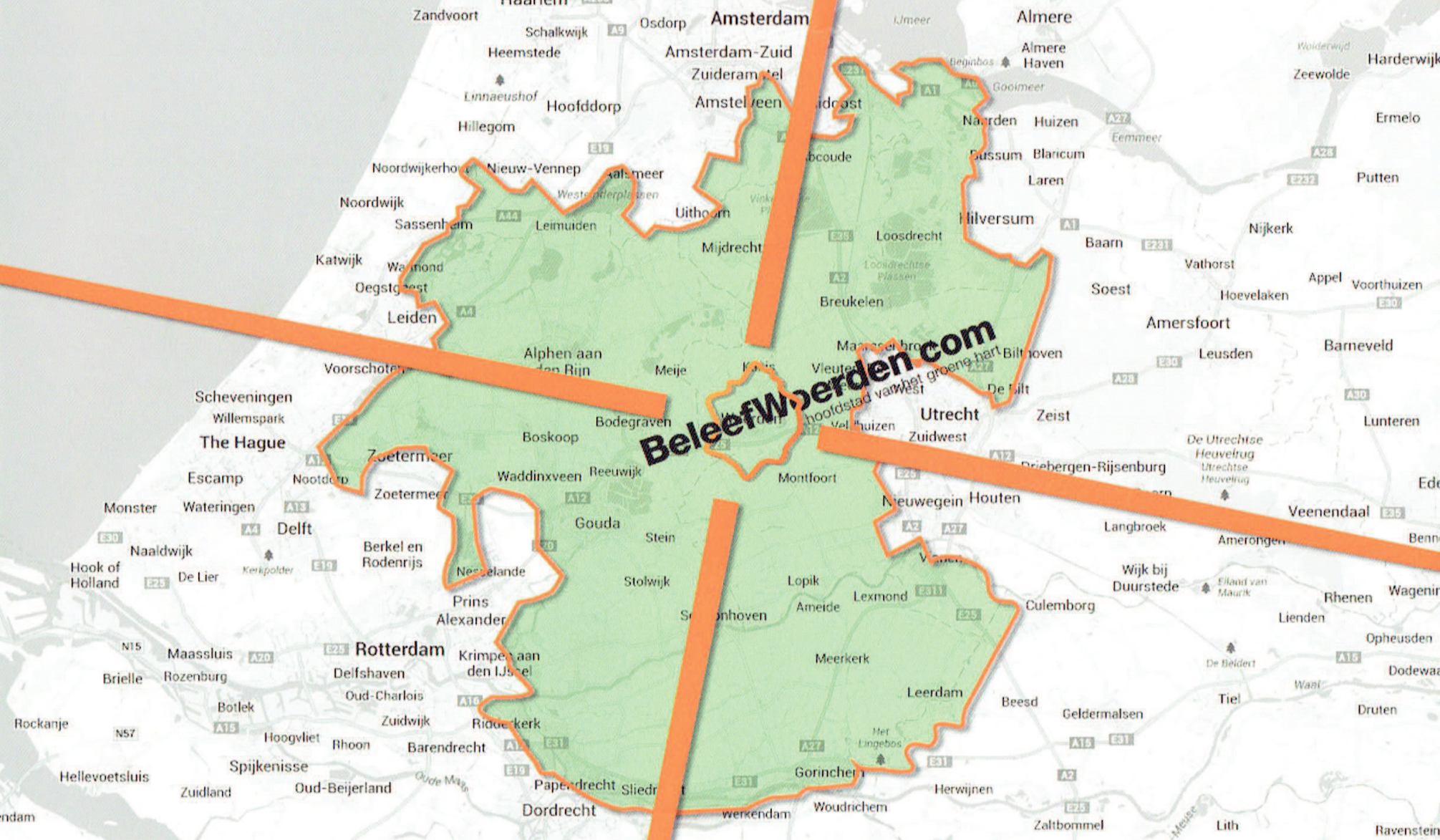
CHICKEN

FRESH FARM'S

SUSHI

Available Made
NOW - ROLL

Pick up your favorite items at market and building market



Woerden, de hoofdstad van het Groene Hart, raakt steeds meer verbonden. Verbonden met haar eigen inwoners, verbonden met de regio. Verbonden met bezoekers en toeristen.

Hoe wordt nu echt een volgende grote stap voorwaarts gemaakt? Een stap voorwaarts naar de hoofdstad van het groene hart.

Wat zijn de ideeën, visies en wensen van de Gemeente Woerden?

1

CITAAT UIT: LEADER 3 (2015-2020)

Doel : verstevigen relatie stad-dorp-land

Structurele veranderingen teweegbrengen via:

- *Groen Doen à maakindustrie en innovatieve technieken*
- *Circle of Life à circulaire economie, hergebruik, verduurzamen*
- *Meet & Eat à streekproducten, stadslandbouw, betere logistiek*

2

CITATEN UIT: NOTITIE 'DE KLOPPENDE BINNENSTAD 2014'.

- a) *Concurrentie aangaan met de grootschaligheid van het nieuwe Hoog Catharijne en het nieuwe grootschalige winkelcentrum in Leidsche Rijn. Dit doen wij door een hoogwaardige en unieke beleving in Woerden. Publiek toegankelijke historische gebouwen.*
- b) *Versterking van de binnenstad, zonder belasting van de binnenstad. Compact, compleet en parkeergemak. Eén geheel en voldoen aan een hoge klantverwachting.*
- c) *Bij winkelbezoek hangt het gedrag van de consument vooral samen met het bezoeksmotief.*
1/ Boodschappen doen
2/ Recreatief winkelen
3/ Gerichte aankopen.

*Compleet assortiment en gemak (parkeren en openingstijden) spelen een belangrijke rol. **Kwaliteit en omvang supermarkt** sterk bepalend voor de aantrekkingskracht van een boodschappencentrum.*

3

CITAAT UIT: MERKENPASPOORT:

Winkelen, Beleven, Proeven, Wandelen, Varen.

Op bovenstaande wensen en ambities past onze spectaculaire stap die voldoet aan alle bovenstaande wensen en eisen van Woerden.

4

CITATEN UIT: POORT NAAR DE TOEKOMST (nota recreatie en toerisme)

Vertellen, verbinden en vernieuwen.
Recreatie en toerisme.
Bezienswaardigheden.
Regiofunctie.

Al is bovengenoemde nota al iets ouder (2008 - 2012), ook hierin worden exact dezelfde wensen uitgesproken, die naadloos aansluiten op ons project.

EEN SPECTACULAIRE STAP

Een spectaculaire stap waarin alle speerpunten van de hiervoor genoemde notities, visies en wensen van Woerden samenkomen. De stap is volledig geladen door streek-, en versproducten, kaas en de streekmarkt. Toerisme (ook uit het buitenland) en regiofunctie. Verbinding binnen Woerden en met de regio. Innovatief en gedurfd.

Deze stap wordt de volgende grote aanjager voor 'Project Woerden'. Een volgende 'trekker' als verbinding tussen het Groene Hart en de hoofdstad van het Groene Hart. Bovendien **een trekker voor de binnenstad.**

Woerden kent bijzondere en markante historische gebouwen. Het Kasteel, Stadshotel (voormalig Arsenaal), de pastorie, de kazerne, het stadsmuseum. En ook de molen 'de Windhond' en 'Het Klooster'. De Petruskerk met haar prachtige toren, die regelmatig voor evenementen open is. Wat deze gebouwen verbindt, is dat zij allen voor het publiek toegankelijk zijn.

In dit rijtje missen we nog één bijzonder en nog niet toegankelijk gebouw. De onder architectuur verbouwde voormalige opslagloodsen van Defensie aan de Industrieweg (Honthorst). Deze zijn onlosmakelijk verbonden met de historie van het 'defensie eiland'. Ook deze loodsen komen binnenkort beschikbaar voor een nieuw leven, en zijn een aanwinst voor Woerden als de loodsen publiekelijk toegankelijk worden.

Een nieuw leven voor dit grote pand met een machtige en verbluffende houten constructie. De huidige hallen zijn in onberispelijk, gerenoveerde, staat en nodigen Woerden uit om mee te gaan in een volgend leven.

De volgende bestemming, die bijdraagt aan de genoemde stap vooruit. En de verbinding kan leggen tussen alle eerder genoemde ambities en wensen van Woerden.

Dat is hergebruik, duurzaam en innovatie.

“DE HALLEN”

DE MARKTHAL

De loodsen krijgen nieuwe bewoners. Een ‘grootstedelijke’ markthal.



Waar volop ruimte is voor zeven dagen vers-, streek- en kaasmarkt. Dit is geen concurrent van de streekmarkt of kaasmarkt op zaterdag (of de eventuele ontwikkeling van 'kaas aan de Emmakade'), maar een **aanjager, een trekker van allure**. Er wordt samengewerkt **met** de streekmarkt en kaasmarkt. Markthal, streek- en kaasmarkt kunnen één verbonden geheel worden.

Zo zullen producenten en verkopers met hun unieke producten in de markthal ook aan de streek- en zaterdagmarkt deelnemen. Het aantal deelnemers aan de streekmarkt zal direct groeien. Koffie, smaken en proeven in de markthal zijn vanzelfsprekend.

De deelnemers aan de markthal hoeven slechts een (symbolisch) lage huur te betalen. Dit is de 'crux' om van de 'markthal Woerden' direct een succes te maken.

VIOS bv (eigenaar van de hal) coördineert en begeleidt de deelnemers.

Dat is streekproducten, verbinden met dat wat er al is, regiofunctie. Vers biologisch en groen.

DE INNOVATIEHAL

De innovatiehal, de 'playground', waar innovatieve start-ups hun plek krijgen. Het wordt een 'hub' waar start-ups beginnen en investeerders kunnen ontmoeten. Waar investeerders geholpen kunnen worden door creatief talent. Ruimte en plek voor workshops en leerervaring. Een plek voor lezingen, inspirerende vergaderingen. Een creatieve plek met een 'buzz' waar gewerkt en gecreeërd wordt. De historische, indrukwekkende hal is de locatie die inspireert.

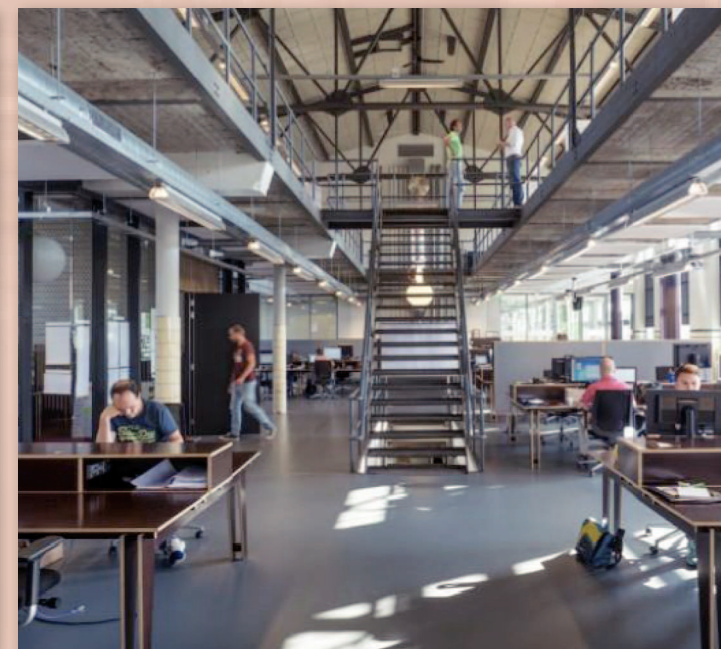
Een start-up start eerder als een unieke plek beschikbaar is.

Wij willen samenwerken met Woerdens Techniek Talent (WTT), bedrijven, scholen en overheid. Verder is er ruimte voor bedrijfsscholen (denk aan de 'Spijker Academie' van Gerritse IJzerwaren, de huidige gebruiker).

Ook voor deze gebruikers kunnen lage of zelfs symbolische huren worden gerekend. Dit zal het succes garanderen.

VIOS bv zorgt voor het managen van de innovatiehal.

Dat is innovatie en creatie.
Verbinden van talent, bedrijven en scholing.



“Concurrentie aangaan met de grootschaligheid van het nieuwe Hoog Catharijne en het nieuwe grootschalige winkelcentrum in Leidsche Rijn.

Dit doen wij door een hoogwaardige en unieke beleving in Woerden. Publiek toegankelijke historische gebouwen.”

DE SUPERHAL



Naast de 'markthal' en de 'innovatiehal' wordt een 'full-service' (hoog segment) supermarkt in hetzelfde gebouw gerealiseerd. Dat verzekert succes én is noodzakelijk voor het slagen van de 'markthal' en de 'innovatiehal'.

Deze superhal zal maximaal de helft van de beschikbare ruimte in beslag nemen. Uitgebreid onderzoek toont aan dat Woerden nog geen 'full service' supermarkt heeft.

(Ons onderzoek toont aan dat er in de stad Woerden ruimte én behoefte is voor een dergelijke supermarkt. U treft dit onderzoek als bijlage aan.)

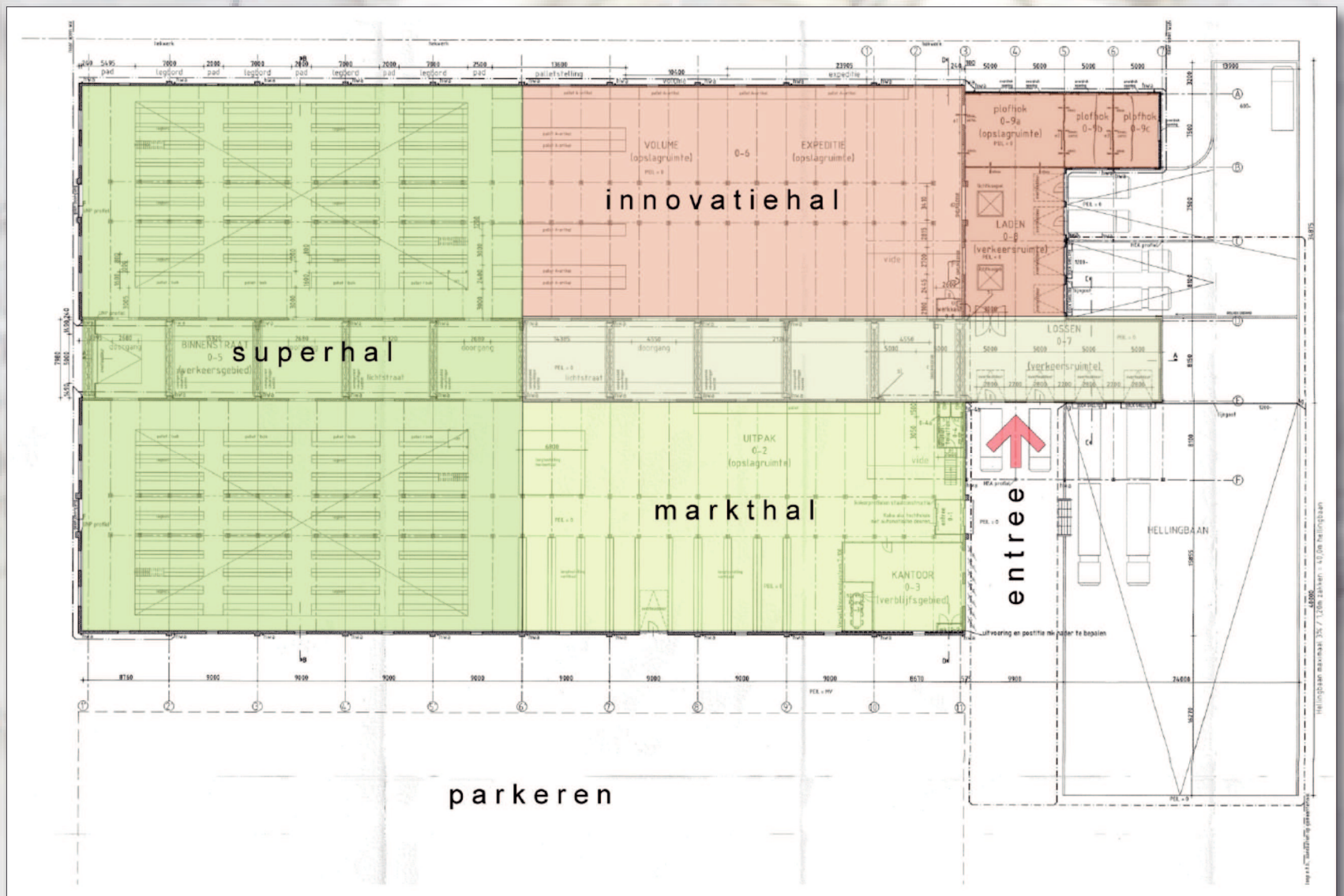
Wij noemen dit de 'superhal'. De superhal schept werk voor ca. 50 voltijd werkplekken (FTE's). Werk voor werkzoekenden die lager opgeleid zijn. Daar is grote behoefte aan.

Dat is ook verbinden. Werkzoekenden zijn weer verbonden met de maatschappij.

Aan bewoners van 'Reinaerde' (de burens) zal gevraagd worden om mee te werken in de 'markthal' en de 'superhal'. Denk daarbij ook aan hulp bij het parkeren op de grote parkeerplaats etc.

Dat is verbinden van mensen met en zonder beperking. Dat is maatschappelijk betrokken.

SITUATIESCHETS



GROEN EN DUURZAAM

Parkeren is op 150 eigen parkeerplaatsen (in de toekomst uit te breiden naar 300). Bezoekers die met de auto komen, blijven buiten de stadsring. Deze bezoekers zullen zeker (ook) uit de regio komen, net als de producten. Vanzelfsprekend is ook de gehele logistiek buiten de ring.

Ontlasting voor de binnenstad. Logistiek en parkeren buiten de stadsring. Dat terwijl we ook 'de Hallen' rechtstreeks gaan verbinden met de binnenstad.

Dat is slim, gewenst, innovatief, duurzaam en groen.

Op het dak komt een 100 - 200 Kwh **zonne-energie-installatie**. Een mega installatie die garandeert dat er een zo energieneutraal mogelijk gebouw ontstaat.

Dat is heel groen en duurzaam.

VERBINDEN

Hoe verbinden we 'de Hallen' met (de binnenstad van) Woerden?



Het hiervoor genoemde terrein heeft een bestaande uitrit aan de Singel. Daar wordt een ranke voetgangers-/fietsbrug gerealiseerd. Deze sluit aan de overzijde aan op de Julianastraat. Dat is één minuut fietsen of drie minuten lopen naar het midden van het Kerkplein. Bovendien sluit de groene tong in het vlekkenplan van Sketch & Match voor bedrijventerrein Middelland vloeiend aan op de locatie van deze brug. Ook biedt de voet van de brug een unieke kans om een mooie plek te creëren voor de sloepenverhuur.

(Op deze plek bevindt zich nu al de sloepenverhuur voor recreanten en toeristen.)

Dat is slim. Verbinden, innovatie.
Betrokken bij Woerden.

Hoogwaardig toerisme. Zij lopen in drie minuten over Woerdens rijksmonument de Singel (en langs of over de sloepenverhuur) naar 'de Hallen'. En weer terug natuurlijk.

Dat is de hoofdstad van het Groene Hart.





- **Welke wensen worden met dit realistische plan niet ingevuld?**

- **Realistisch?**

Ja. Wij als ondernemers kunnen aan de slag als het pand leeg komt. Dat is een belofte.

- **Uitdaging?**

- 1) Bestemming
- 2) Brug

Dat zijn, in onze ogen, de enige uitdagingen. VIOS vastgoed staat klaar en de commerciële exploitant wil het liefst morgen tekenen. Dus wij gooien niet 'een balletje op'. Samen met de gemeente Woerden kunnen wij deze grote stap waarmaken!

Ad 1)

Bestemming:

Op grond van artikel 4, lid 9 van bijlage II kan het Besluit Omgevingsrecht (kruimelgevallenlijst) burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de bepaling van het bestemmingsplan voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van het aansluitende terrein. In deze is er dan sprake van een reguliere procedure (oftewel een 8 weken procedure).

Dus als de gemeente durft, dan kan Woerden haar ambities met deze spectaculaire stap in één keer waarmaken.

Markthal Rotterdam, De Hallen Amsterdam, De Hallen Woerden. Waarom niet?

WWW.VIOSVASTGOED.NL - 2015

Brochureproductie: info@studioworks.nl / beeldmateriaal van Woerden is van de Gemeente Woerden

VIOS VASTGOED BV

Singel 64i

info@viosvastgoed.nl

BTW NL 0015.54.451.B.01

Kvk 30088006

3442 AM Woerden

www.viosvastgoed.nl

Bank NL20 TRIO 0390 1988 62



‘De Hallen’

verbindt woerden



DE DRIEHOEK VAN WOERDEN

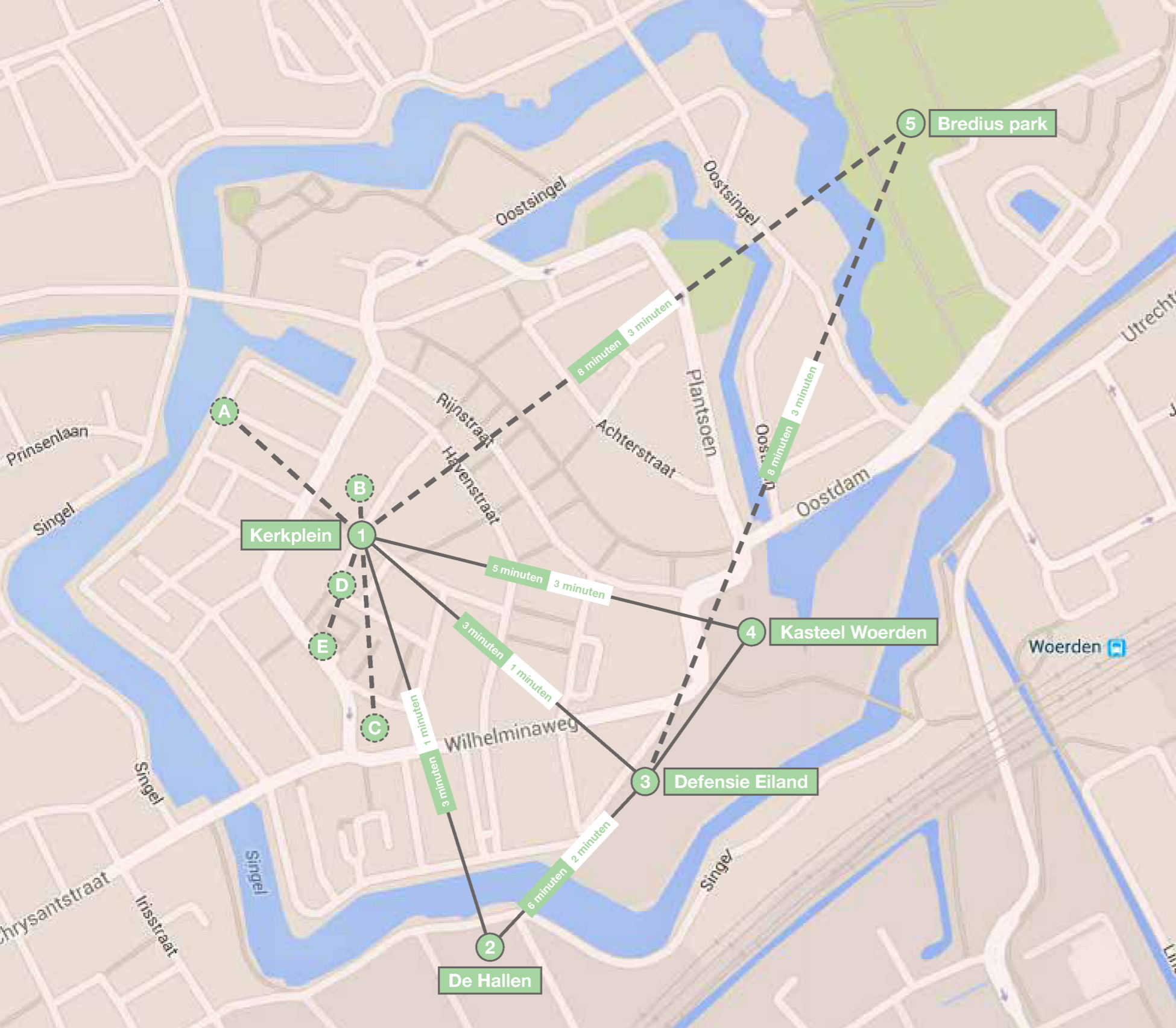
verbindend in vele vormen

Door De Hallen ontstaat de "Driehoek van Woerden". Op korte loop- en fietsafstand wordt het Centrum, De Hallen, Defensie eiland (Wasserij) en het kasteel verbonden.

In de volgende fase ontstaat de "Ruit van Woerden" zodat ook de nieuwe ontwikkeling in het Bredius park in het geheel wordt opgenomen. De Hallen is de definitieve aanzet dat Woerden echt de regiofunctie geeft die het zo graag wil. Het verbinden van stad en platteland.

Door De Hallen blijven Woerdenaren binnen Woerden om hun boodschappen te doen en zal er een grote regiofunctie ontstaan voor bezoekers en consumenten uit Leidsche Rijn, Montfoort etc.

Op het grote parkeer terrein kunnen bussen gratis parkeren zodat toeristen binnen drie minuten lopen in het centrum zijn en Woerden kunnen beleven. "De Ruit van Woerden". zo krijgt Woerden de zo lang gewenste mogelijkheid om recreanten en toeristen een dagprogramma te bieden.



Lopen



A Kaas Experience



C Molen 'De Windhond'



E Kazerneplein



Fietsen



B Stadshotel Woerden



D Streekmarkt

VERBINDEN

Sociaal maatschappelijk

De Hallen gaan verbinden. Ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en werkenden.

Op een vloeroppervlak van meer dan 5.000 m² verbinden wij innovatie, scholing techniek, food- en streekproducten en beleving.

Sociaal maatschappelijk zetten wij in op een grote verbinding van mede-Woerdenaren met een afstand tot de arbeidsmarkt en werk. In project De Hallen verplichten wij ons om een groot aantal van deze mede-Woerdenaren een kans op werk te geven.



“De combinatie van een Superhal, Markthal en Innovatiehal is een fantastisch lokaal initiatief met veel werkgelegenheid en volop kansen voor ontwikkeling, participatie en re-integratie.”

Bernhard Drost - Algemeen directeur FernWerk



“Dit initiatief biedt voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kansen op werk. Mensen met een beperking dragen met hun eigen talenten graag bij aan het verder ontwikkelen van de stad Woerden. Als burens van de hal, de bewoners bij Reinaerde, gaan we daarover graag in gesprek.”

Annemarie Minkes - Regiomanager Reinaerde



“Dit lijkt mij een uitgelezen kans om lokale ontwikkelingen in het toerisme in Woerden te stimuleren. Een hal als deze past bij de toenemende belangstelling voor duurzaamheid (klimaat, gezondheid, energie, dierwelzijn, landschap) en is zeker een stimulans voor onze lokale economie”

Hendrik Jan Hoogendoorn - Boerderij de Boerinn, directeur



“Een cadeautje voor Woerden. Maar als je het doet, doe het dan super goed en ga niet voor een compromis”

Marcel Rutten - Managing Director at Best Western Plus City Hotel Gouda en Titus Stoelinga, hotel eigenaar Gouda en Woerden



DE MARKTHAL

Toerisme

"Mooi idee, kan een trekker zijn van bezoekers naar Woerden en een plaats om te bezoeken voor onze gasten, mits de aankleding en beleving van De Superhal overeenkomt met het verwachtingspatroon bij een echte markthal. Anders is het een gewone supermarkt naast een hal met marktkramen en een kantoor dat Innovatiecentrum wordt genoemd."

Saskia van den Heuvel - Eigenaar Posthoornlodge

"Woerden heeft visie nodig voor de toekomst en trekpleisters die bezoekers naar de stad trekken zijn daarbij van belang. Naast de boerenmarkten en het beoogde kaasexperience centre zou dit er ook een kunnen zijn"

Jacques de Koning - eigenaar De Koning Makelaars, Ondernemer/makelaar/cheesemarkets Of Amsterdam

De Markthal wordt een extra trekker voor toeristen en recreanten. De Markthal brengt platteland en stad samen. Op 1.250 m² vloeroppervlak is er volop ruimte voor de producenten en verkopers van regionale versproducten. Zij kunnen tegen een zeer laag tarief hun verkoopruimte huren. Ook zullen deze producenten op zaterdag aan de streekmarkt deelnemen.

Verbinden van platteland en stad, ontdekken, proeven en beleven met ondersteunende horeca.

"Een nieuwe trekker, een icoon. Verbinding met het centrum, kaas experience, streekmarkt. Nu het Brediusbos nog met stadslandbouw dan hebben we "de Ruit van Woerden"

Ed Breuren - Visionair, bedenker en uitbater van Stadshotel Woerden

"Het concept van De Food- en Innovatiehallen Woerden past in de doelstelling van Lokale Ontwikkeling Strategie (LOS) van LEADER. Een innovatieve ruimte voor streek eigen voedsel en techniek met vlakbij een historische binnenstad, die trekt mensen. Dat is goed voor de afzet en beleving van streekproducten en ontwikkeling van technische bedrijven en beroepen. Een extra uitdaging is om vanuit een circulaire economie het gebouw in te richten en nieuwe concepten vorm te geven. Daarmee kan dit concept een broedplaats worden nieuwe stad en land verbindingen, die mee zorgt dat deze regio vitaal blijft."

Hemke van Meekeren - leader Polderprof, verbinder stad en ommeland (Leader)laas

'.....wat nog niet gezegd is...'

Peter ter Hark - Retail deskundige



INNOVATIEHAL

Onderwijs (food/technologie) verbinden van het bedrijfsleven met jong talent

In de Innovatiehal brengen wij het High-Tech bedrijfsleven van Woerden, foodprocessing techniek, onderwijs, creatief jong talent en ondernemers bij elkaar. Jong talent zal gevestigde bedrijven inspireren en andersom. Op 1.250 m² krijgt innovatief Woerden een platform. Vanuit deze hub ontstaan creatieve initiatieven. En vinden start-ups hun plek om in deze inspirerende omgeving hun ideeën vorm te geven.

Woerdense scholen, De KaasExperience, WTT, de SpijkerAcademie van Gerritse IJzerwaren kunnen gebruik maken van de innovatiehal voor verdere kruisbestuiving.

Ook kunnen regionale partijen zoals 'De Zomerondernemer' hier neerstrijken.



Mijn naam is Lex, vmbo scholier 17 jaar en heb een bedrijf opgericht: DUB-EDITS. De innovatiehal is voor mijn generatie!!

Lex Meijer, eigenaar DUB-EDITS



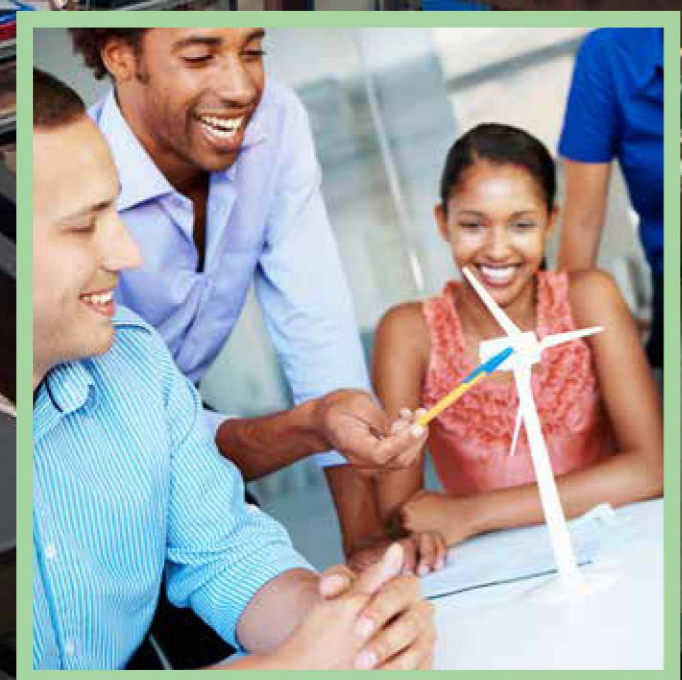
"Een prachtige kans, ook voor onze school, denk aan stageplaatsen en praktijkbezoeken om leerlingen enthousiast te maken"

Jan van Stuijvenberg - Sectieleider VMBO consumptief - breed, Kalsbeek VMBO



XXX

Marieke van Halm - ID College



"Fantastisch plan voor Woerden, zo valt alles samen. Wij komen machines in elkaar zetten in de innovatiehal. Wij hebben maar één uitdaging, jong technisch talent voor onze bedrijven. Dit is het volgende icoon voor Woerden."

Gijs en Marcel Okkerman, eigenaren QBTEC en van het pand "Stadshotel Woerden"

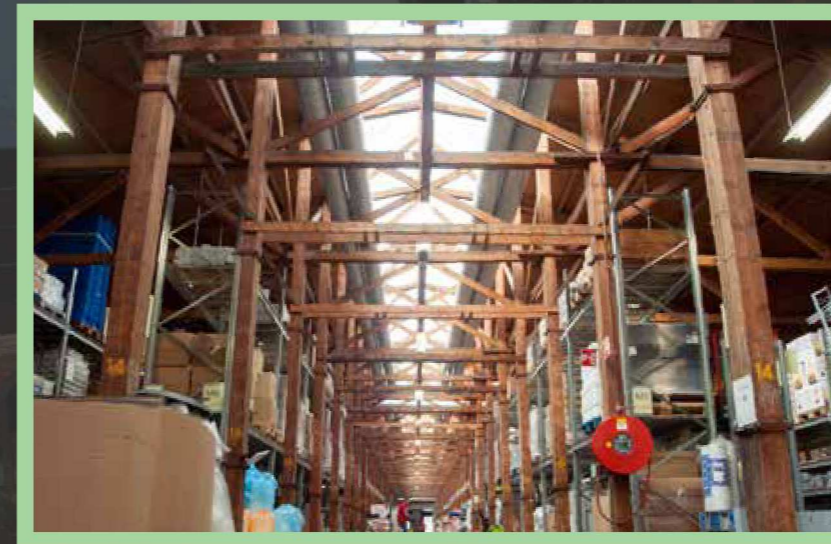


"De groei en ontwikkeling van ons bedrijf wordt uitsluitend beperkt door tekort aan technici. 'De Hallen', met geïntegreerd de 'innovatiehal', is dat wat wij als high-tech bedrijf graag zien. Ik ondersteun dit innovatieve plan. Voor ons bedrijf en om Woerden op de kaart te zetten."

Martin Prakken, eigenaar BluePrint Automation

DE SUPERHAL

In De Hallen wordt een grootschalig supermarkt van 2.500 m² gesitueerd. Deze supermarkt is de voorwaarde voor het realiseren van het totale project De Hallen. De superhal verbindt regio en Woerden met elkaar, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en vitaliseert de lokale economie.



“Ergens een sticker op plakken is makkelijk. Maar het moet ook betekenis hebben. Woerden Boerenmarktstad is nu al een begrip en wordt geladen door de Kaas-, de Streek- en de Koeienmarkt. Met deze hallen zou Woerden haar belofte als Boerenmarktstad nog beter waarmaken. Een merkversterkende meerwaarde!”

Nieck Engelhard, directeur Engelhard Nederland



“Het idee van De Markthallen Woerden, pure producten en een puur Woerdense markt- en handelsbeleving die elke dag te beleven is, sluit naadloos aan op de merkbeleving ‘Boerenmarktstad’ en maakt een bezoek aan Woerden nog meer de moeite waard samen met het kaasexperience centre en de boerenmarkt (streek- en Kaasmarkt) op het plein.’ Het levert extra werkgelegenheid op en stimuleert hiermee de lokale economie.”

Kitty Kusters, directeur Woerden Marketing



“Wat een geweldig plan, maar namens het stadshart kunnen wij geen detailhandel op Honthorst toestaan”

Gineke van Kesteren en Gerard Kremers

Projecten als De Hallen zijn niet levensvatbaar zonder een grote supermarkt in het full service segment. Deze supermarkt is de drager en verzekerd het succes van dit project.

De supermarkt maakt mogelijk dat deelnemers van de innovatie- en markthal tegen een zeer laag tarief zich kunnen huisvesten in deze inspirerende omgeving. Een grootschalige supermarkt die in Woerden nog niet aanwezig is. Deze trekker zorgt er voor dat Woerdenaren die hun wekelijkse boodschappen buiten Woerden halen, nu in Woerden blijven. Ook zal deze full service supermarkt een regio functie vervullen.

Ons separate onderzoek toont aan dat er in Woerden ruimte en behoefte is aan zo'n supermarkt. Een dergelijke supermarkt is cruciaal voor het verstevigen van de regiofunctie van heel Woerden.



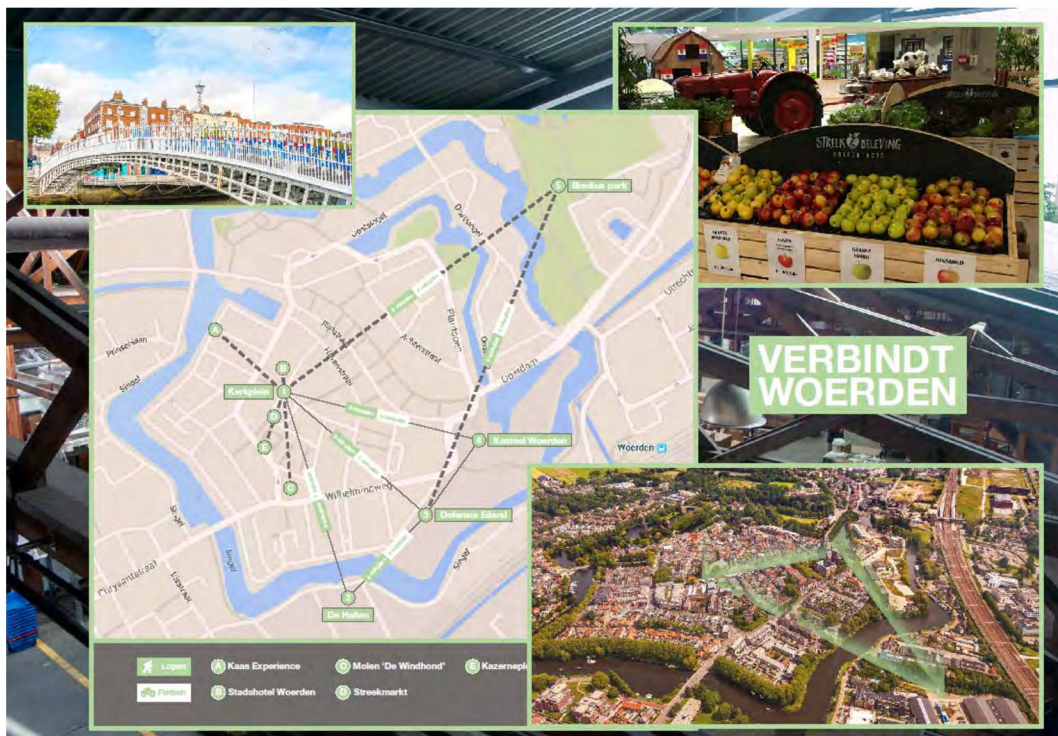


De Hallen verbindt Woerden. Cruciaal is een nieuwe loop- / fietsbrug over de Singel, die De Hallen met het centrum verbindt. Bussen met recreanten kunnen op het terrein parkeren. Onze bezoekers lopen in drie minuten naar het centrum.



Het project De Hallen is duurzaam en zo groen mogelijk. Parkeren, logistiek, opstel plaats voor bussen zijn buiten de stadsring. Wij verplichten ons om een mega zonne-installatie aan te brengen (100-200kWh uur) zodat wij zelf voor het grootste deel in onze energiebehoefte voorzien. Denk ook aan oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen die middels zonne-energie worden gevoed.

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



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.

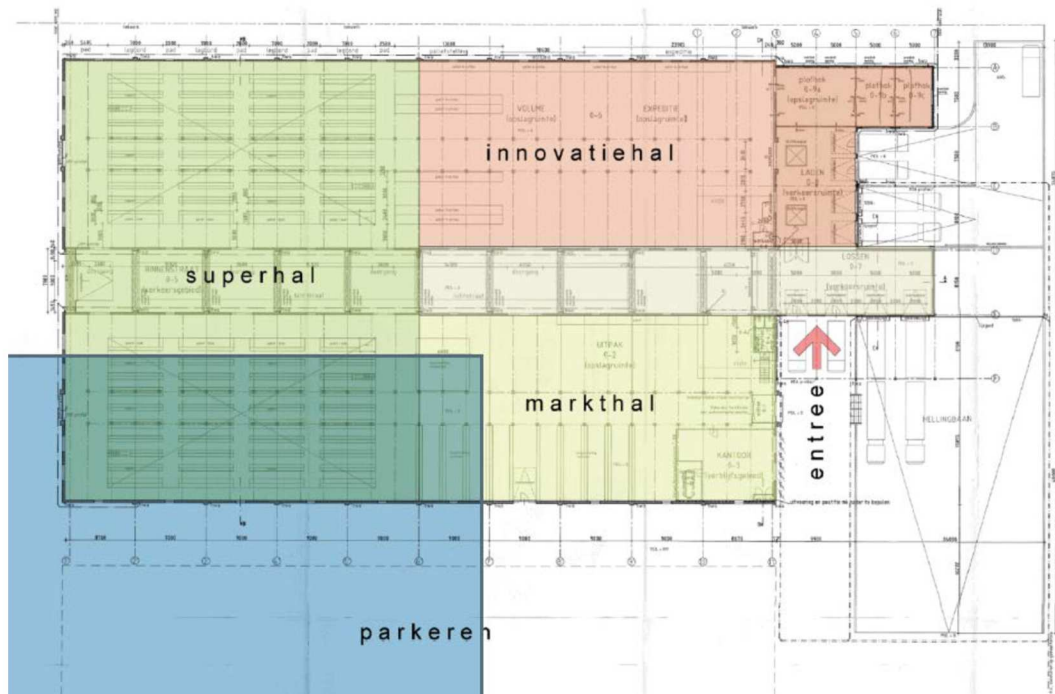
Graag willen wij dit plan toelichten in de commissie Ruimte en de verschillende raadsfracties.

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





Marktpositie de Hallen te Woerden



Projectnummer: 1510
Opdrachtgever: Vios Vastgoed B.V.
Auteur: Drs. H.P. ter Hark MRICS
Datum: 8 juni 2016

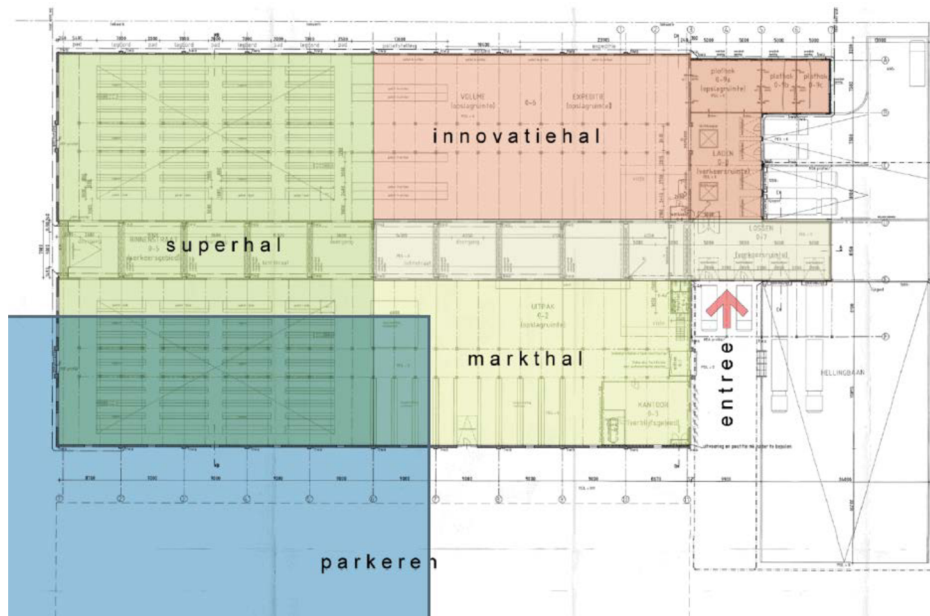
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Kenmerken locatie	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Ligging en bereikbaarheid	3
2.3	Kwaliteiten locatie	6
	Pand	6
	Relatie met stadscentrum	6
	Parkeergelegenheid	7
	Aanvullend aanbod	7
	Expeditie	8
	Omliggend aanbod en trekkers	8
	Openbaar gebied	8
2.4	Conclusie kwaliteiten	8
3	Marktpositie en omzet	9
3.1	Huidige situatie supermarkten in Woerden	9
3.2	Toekomstige situatie	9
3.3	Perspectieven nieuwe supermarkt	11
3.4	Prognose marktpositie nieuwe supermarkt	11
3.5	Conclusie marktpositie nieuwe supermarkt	13
4	Marktpositie markthal	14
	Toeristische trekker	16
4.1	Aansluiting op het stadscentrum van Woerden	16
5	Eindconclusie	18

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor dit document is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteurs.

1 Inleiding

Nabij het stadscentrum van Woerden doet zich een mogelijkheid voor om het bestaande distributiecentrum op de locatie tussen de Edisonstraat en Singelhof om te bouwen naar een nieuw concept. “De Hallen” bestaat uit drie onderdelen, namelijk een een markthal (dagelijks aanbod van lokale versproducten), een innovatiehal (creatief ondernemen) en een superhal (kwaliteits-supermarkt).



In deze rapportage wordt ingegaan op de marktruimte en toekomstperspectief voor de markthal in combinatie met een nieuwe supermarkt op deze locatie. Voor de innovatiehal geldt minder de economische haalbaarheid, maar meer de toegevoegde waarde voor dit totaalconcept. Dit is een uniek concept binnen Woerden en zal in een andere setting worden gepresenteerd.

Er is sprake van eigendom van de opstallen, voldoende parkeergelegenheid en de nabijheid van een Aldi-supermarkt. Ook is er marktruimte in Woerden voor een uitbreiding van de oppervlakte aan supermarkten. Aan veel voorwaarden lijkt derhalve voldaan te kunnen worden, maar er zijn nog vragen die beantwoord moeten worden alvorens verdere stappen te ondernemen.

Voordat er volgstappen genomen kunnen worden moeten de volgende vragen worden beantwoord:

1. **Locatie:** Wat is de kwaliteit van De Hallen wat betreft de ligging in Woerden, de bereikbaarheid vanuit de woonwijken en regio, de zichtbaarheid, aanwezigheid overige voorzieningen, concurrentie, omgevingskwaliteit, parkeergelegenheid, indeelbaarheid pand en bevoorrading? Kortom, alle randvoorwaarden die belangrijk zijn voor het functioneren van een dagelijkse versmarkt en een supermarkt.
2. **Toekomstperspectief:** Wat is de marktruimte in Woerden en omliggende regio en wat zijn de economische mogelijkheden voor een dagelijkse versmarkt in combinatie met een grote supermarkt op deze locatie in Woerden?;
3. **Randvoorwaarden:** welke eisen moeten gesteld worden aan deze ontwikkeling om ook in de toekomst economisch rendabel te blijven? Dit geldt met name voor de dagelijkse versmarkt;
4. **Effectanalyse:** welke effecten kunnen optreden als gevolg van de opening van de Hallen? Daarbij wordt ingegaan op de effecten voor de winkels in het centrum en veranderende loop- en koopstromen. Verder wordt gekeken naar de effecten in een groter gebied;

2 Kenmerken locatie

2.1 Algemeen

In Woerden doet zich de mogelijkheid voor om de huidige groothandel “Gerritse” in ijzerwaren te herontwikkelen. Deze firma overweegt om te zijner tijd te reloceren naar een beter passend gebouw. Deze gebouwen behoren al min of meer tot het industrieel erfgoed en zal in de huidige vorm blijven staan.

Afbeelding 1: huidige situatie

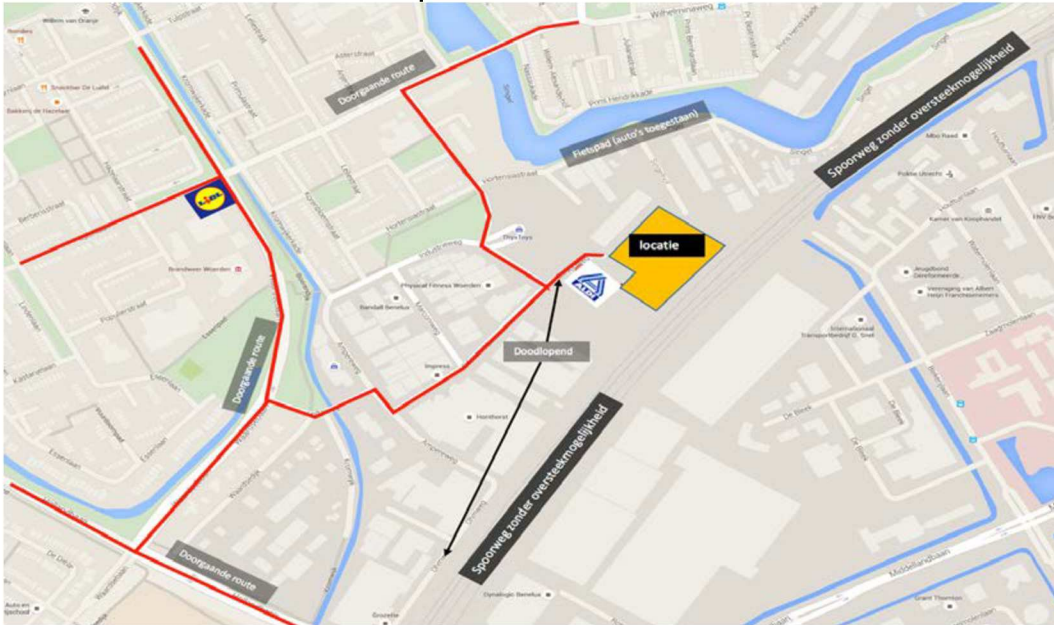


2.2 Ligging en bereikbaarheid

Kenmerkend voor deze locatie is dat het op een bedrijventerrein is gevestigd. Dit terrein met de naam “Honthorst” ligt tussen het spoor en het stadscentrum in en is direct gelegen aan een woonbuurt. In de loop der tijd is dit terrein behoorlijk “verkleurd”. Naast een kinderopvang is er bijvoorbeeld een speelgoedwinkel te vinden. Maar de belangrijkste wijziging is recent geweest in de vorm van een nieuwe Aldi, helemaal gebouwd volgens de (strengere) regels van het Duitse hoofdkantoor.

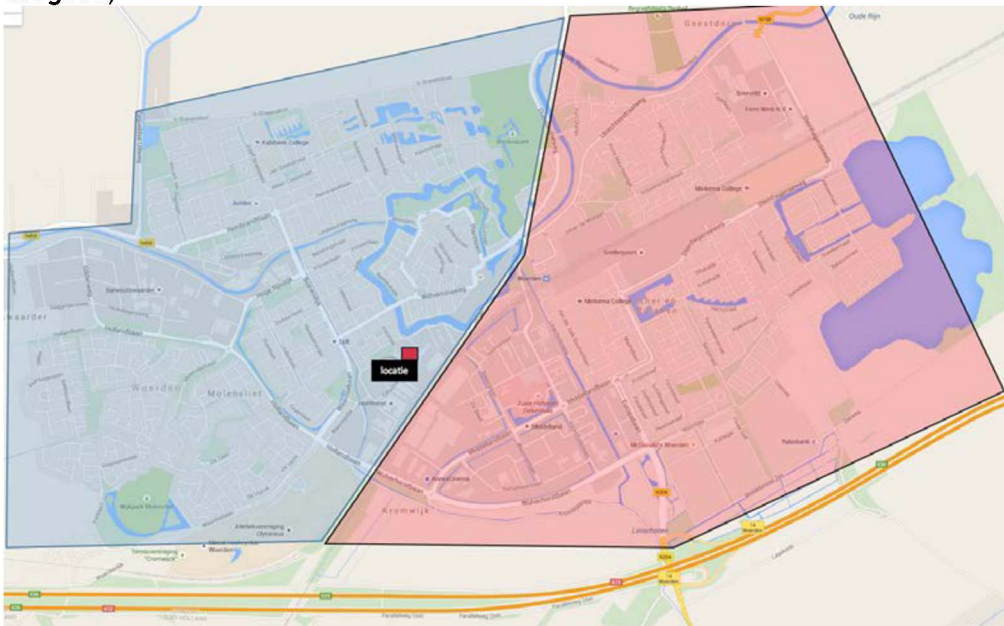
Belangrijk kenmerk van deze locatie is dat het redelijk ligt ingesloten in de bebouwing van het bedrijventerrein. Er is op dit moment nog geen sprake van een duidelijk zichtbare locatie langs een doorgaande verkeersverbinding en ook nog niet de associatie met een winkelgebied. De bereikbaarheid per auto is redelijk tot goed, afhankelijk van welke richting de bezoekers komen. De rode lijnen in figuur 2 zijn de logische routes voor inwoners uit Molenvliet, de Bloemen- en bomenbuurt en het centrum. De Hallen zullen door de grote trekkracht van de invulling naar verwachting echter snel in de “mental map” van de Woerdenaren en de bewoners in het omliggende groene hart gaan komen.

Kaart 1: Bereikbaarheid locatie op micro-niveau



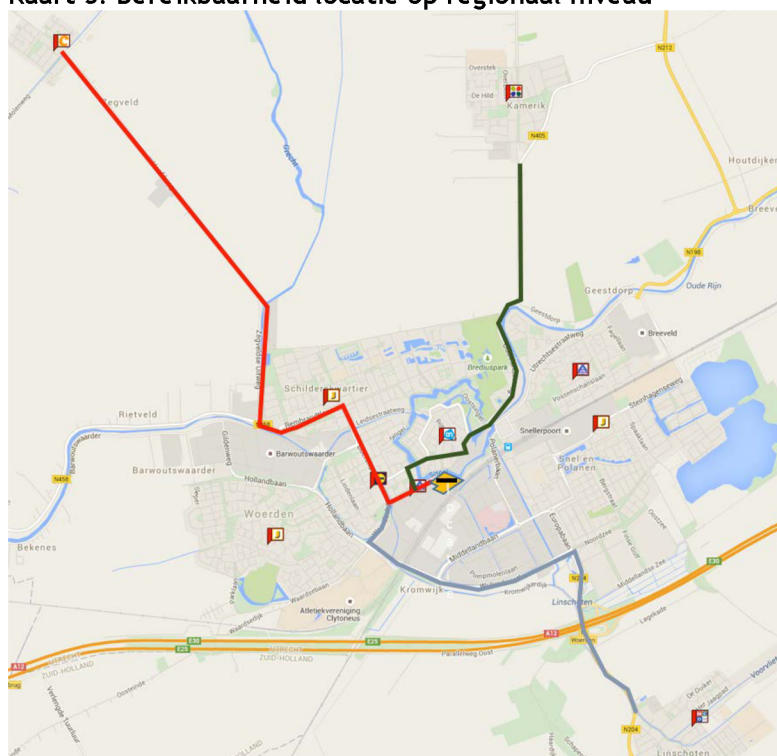
Op Macro-niveau gezien blijkt dat deze locatie door de aanwezigheid van de spoorlijn wat minder goed bereikbaar is voor de inwoners van de oostelijke zijde (Polanen) van Woerden. Er treedt een tweedeling op voor de inwoners die het project logischerwijze wel kunnen gaan bezoeken (het blauwe deel) en mensen die daar meer moeite voor moeten doen (het rode deel van de kaart). Uiteraard is het project met de auto of fiets wel bereikbaar voor mensen uit Polanen of het Staatsliedenkwartier, maar deze mensen moeten wel omrijden. Op zich zijn dit echter maar enkele minuten rijden. Als de attractiefactor voldoende is, zullen de meeste mensen daar geen probleem van maken.

Kaart 2: Bereikbaarheid locatie op macro-niveau (rood is matig, blauw is redelijk tot goed)



Het bovenstaande geldt met name als er enkel een supermarkt op deze plek gevestigd zou zijn. Door de combinatie van markthal en supermarkt treedt er echter een flinke compensatie op. Vanuit de geografische theorie geldt dat mensen sneller over belemmeringen heen stappen als de attractie groter is. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor een stadscentrum of een evenement: als het maar aantrekkelijk genoeg is, is het geen probleem om langer te zoeken naar een parkeerplaats en/of parkeergeld te betalen. Op regionaal niveau is de ligging van het project redelijk goed. Voor bewoners uit Kamerik, Linschoten en Zegveld is de nieuwe supermarkt redelijk goed bereikbaar. Voor de kernen die verder weg liggen (o.a. Harmelen, Oudewater en Montfoort) is de attractiefactor bepalend of mensen de moeite nemen om hier naar toe te rijden. De kracht van het concept en de kwaliteit ervan is derhalve heel sterk bepalend hoe groot de regio gaat worden. Juist omdat dit de grootste en dominante supermarkt kan gaan worden in combinatie met een mooie vershal, zal dit voor regiobewoners de favoriete supermarkt gaan worden als ze toch hun eigen kern verlaten. De combinatie van markthal en supermarkt is in dit geval een “unique selling factor” en daardoor een extra stimulans om juist hier naar toe te gaan.

Kaart 3: Bereikbaarheid locatie op regionaal niveau



Geconcludeerd kan worden dat de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid van dit project per woongebied verschilt. De directe omgeving bestaat uit een bedrijventerrein, met weliswaar enige detailhandelsactiviteiten, maar nog geen logische winkelomgeving. Dit zal echter snel veranderen als de sterke combinatie van de trekkracht van een grote supermarkt én de markthal er eenmaal staat. Het bijzondere versaanbod in de markthal zal een stimulans vormen om daar heen te rijden. Ook de combinatie met Aldi is in dat opzicht een voordeel.

2.3 Kwaliteiten locatie

In deze paragraaf zal nader worden ingegaan op de kwaliteiten en kenmerken van de locatie. In onderstaand overzicht wordt een beoordeling gegeven per onderdeel.

Afbeelding 2: luchtfoto Markthal en omgeving



Pand

Het geheel bestaat uit twee geschakelde, langgerekte units (de lichtgrijze daken), direct gelegen aan de spoorlijn. De luchtfoto is genomen vóór de bouw van de Aldi. De unit met het donkere dak is nu in gebruik als parkeergarage plus woningen en recent opgeleverd. De opzet is om de panden zoveel mogelijk intact te laten gezien de (bijna) monumentale status ervan. Hier kan een supermarkt in geplaatst worden met een goede breedte/diepte verhouding. Een punt van aandacht zijn de grote hoeveelheid (houten) kolommen die op een goede manier dienen te worden geïntegreerd.

Relatie met stadscentrum

Op de luchtfoto is goed te zien dat de locatie zeer nabij het stadscentrum van Woerden ligt. Er zal echter wel een oplossing gezocht moeten worden om de barrière van het

water lang de Singel te verminderen. De Mandelabrug en de brug over de Chrysantstraat zijn nét te ver weg voor bezoekers die te voet richting het stadscentrum willen lopen. De loop- en fietsbrug zoals die in de planvorming besloten ligt is dan ook zeer gewenst om de relatie met het stadcentrum te intensiveren.

Parkeergelegenheid

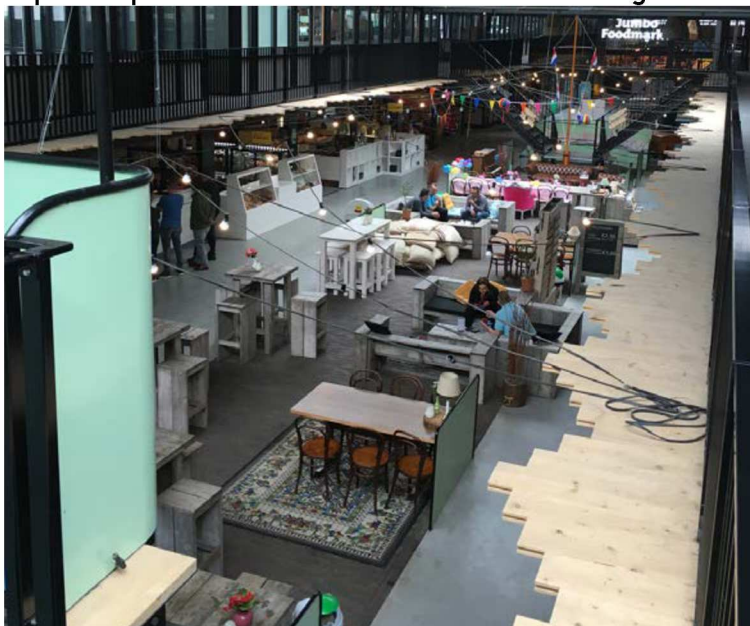
Het huidige parkeerterrein biedt ruimte voor tenminste 150 auto's. Dit zijn exclusieve plaatsen voor de supermarkt op het terrein aan de voorzijde van de supermarkt. Dit aantal plaatsen is ruim voldoende voor circa 200 autobezoekers per uur. Mochten er problemen opduiken met langparkeerders, dan zou eventueel een slagboom gebruikt kunnen worden. In de toekomst is het aantal parkeerplaatsen nog uit te breiden, waardoor er dan 300 plaatsen beschikbaar zouden zijn. Met dit aantal kan ook de grote drukte op bijvoorbeeld zaterdagochtend worden opgevangen. De ruime parkeergelegenheid kan ook gebruikt worden om bussen met toeristen en belangstellenden een plaats te geven. Bij gebleken vraag zou zelfs een combinatie gemaakt kunnen worden met fietsen- en sloepenverhuur

Aanvullend aanbod

De versmarkt/markthal is een belangrijke extra stimulans om bezoekers naar dit gebied te trekken. Bezoekers kunnen dan in alle rust ook genieten van het aanbod aan lokale en verse producten. Voor veel mensen uit de wijde omgeving is dit al stimulans genoeg om hier naar toe te komen.

De Jumbo foodmarkten zoals die nu gevestigd zijn in Breda en Amsterdam zijn een groot succes en blijken bezoekers van ver te trekken door het ruime versaanbod. De nieuwste ontwikkeling is de Jumbo foodhal in een voormalig fabrieksgebouw aan de Noordkade in Veghel. Hier wordt ook heel sterk ingezet op lokale aanbieders van vers en het ter plekke consumeren bij de vele horeca-plekken. Verder is de toevoeging van daghoreca ook een belangrijke stimulans. Mensen kunnen dan rustig hun kopje koffie met verse, lokale producten nuttigen.

Impressie proeffabriek in de Jumbo Foodmarkt Veghel



Expeditie

De huidige bebouwing zal in stand worden gehouden. De ijzerhandel heeft nu een goed geoutilleerde en verdiepte bevoorrading met vrachtwagens. Punt van aandacht bij het terreinontwerp is wel dat de vrachtwagen niet gaat kruisen met het verkeer van bezoekers.

Omliggend aanbod en trekkers

Dit project ligt op een bedrijventerrein en wordt nauwelijks door omliggend aanbod ondersteund. Wel is de naastgelegen Aldi een groot pluspunt, omdat er na de komst van het project een forse supermarktconcentratie aanwezig is in het hoge én lage segment.

Openbaar gebied

De uitstraling van een bedrijventerrein lijkt gevoelsmatig op het eerste gezicht niet direct mee te werken aan het succes van een supermarkt. In de praktijk blijkt dit echter geen enkel probleem te zijn. De Jumbo foodsupermarkten in Amsterdam-Noord (vml. Stork-gebouw) Breda, Veghel en Groningen liggen allen op een bedrijventerrein of in een voetbalstadion. Bezoekers trekken zich daar weinig van aan, omdat de attractiewaarde hoog is en de meeste mensen per auto komen. Aandachtspunt is wel hoe de omgeving stimulerender kan werken voor de (potentiële) bezoekers van de supermarkt.

2.4 Conclusie kwaliteiten

Voor deze locatie geldt dat hij in principe geschikt is te maken voor de beoogde invulling met een supermarkt en een markthal. De combinatie ervan zal een grote trekkracht hebben op de bevolking van Woerden en de regio er om heen. Er is ruimte genoeg voor alle logistieke zaken zoals parkeren en bevoorrading. Lastiger is de “inbedding” in de omgeving. Ook al zal deze supermarkt en de markthal grotendeels doelgericht worden bezocht, dan nog zal er aandacht besteed moeten worden aan de (be)geleiding van de bezoekers. Dit kan voor een deel worden opgelost met signing of andere signalen langs de route. Verder geldt dat naarmate de supermarkt groter is, er meer autonome trekkracht zal zijn. De directe relatie met het stadscentrum door middel van een loop/fietsbrug is een mooie kans om dit project goed te laten “wortelen” in Woerden.

3 Marktpositie en omzet

Eerst zal worden ingegaan op de toekomstige marktpositie voor een nieuwe supermarkt in De Hallen. Vervolgens zal de toekomstige positie van de dagelijkse versmarkt worden behandeld.

3.1 Huidige situatie supermarkten in Woerden

Vijf zaken zijn kenmerkend voor het huidige supermarktaanbod in Woerden:

1. De dominantie van Jumbo, die in korte tijd drie C-1000 vestigingen heeft omgebouwd, met de meest recente in Polanen. Deze laatste is op dit moment ontegenzeggelijk de meest succesvolle in Woerden;
2. Het monopolistische karakter van het supermarktaanbod. De inwoners in de wijken kunnen slechts kiezen uit één formule, meestal de Jumbo;
3. De laatste jaren is er door de ombouw naar Jumbo sprake van een “upgrading” in segment. AH-Wagenstraat heeft ondanks de slechte winkel heel lang kunnen profiteren van het gegeven dat zij de monopolist waren in het luxe segment en de inwoners van Woerden geen andere keuze hadden. Dat is nu radicaal gewijzigd;
4. Ondanks de upgrading ontbreekt er nog steeds een echte regiowinkel die in staat is een kernoverstijgende functie te combineren met trekkracht richting de omliggende regio en kan concurreren met het aanbod in Leidscherijn en Gouda;
5. Er is in de huidige situatie nog steeds sprake van een onderaanbod aan supermarkt-oppervlakte per inwoner ($0,22 \text{ m}^2 \text{ w.v.o.}^1/\text{inw}$) in vergelijking met het gemiddelde van Nederland ($0,26 \text{ m}^2 \text{ w.v.o.}/\text{inw}$).

3.2 Toekomstige situatie

Door de komst van een grote supermarkt centraal in Woerden zal er veel gaan veranderen binnen de verhoudingen. Uitgangspunt op dit moment is een supermarkt van ca. $2.500 \text{ m}^2 \text{ w.v.o.}$ met ruim parkeren (150 plaatsen exclusief) in het “hoge” segment. Welke formule er in gaat komen, hangt van veel factoren af. Voorlopig is ook het uitgangspunt dat er een kwalitatief hoogwaardige formule als AH of Plus in komt. Dit in combinatie met een ondernemer die geworteld is in de lokale gemeenschap.

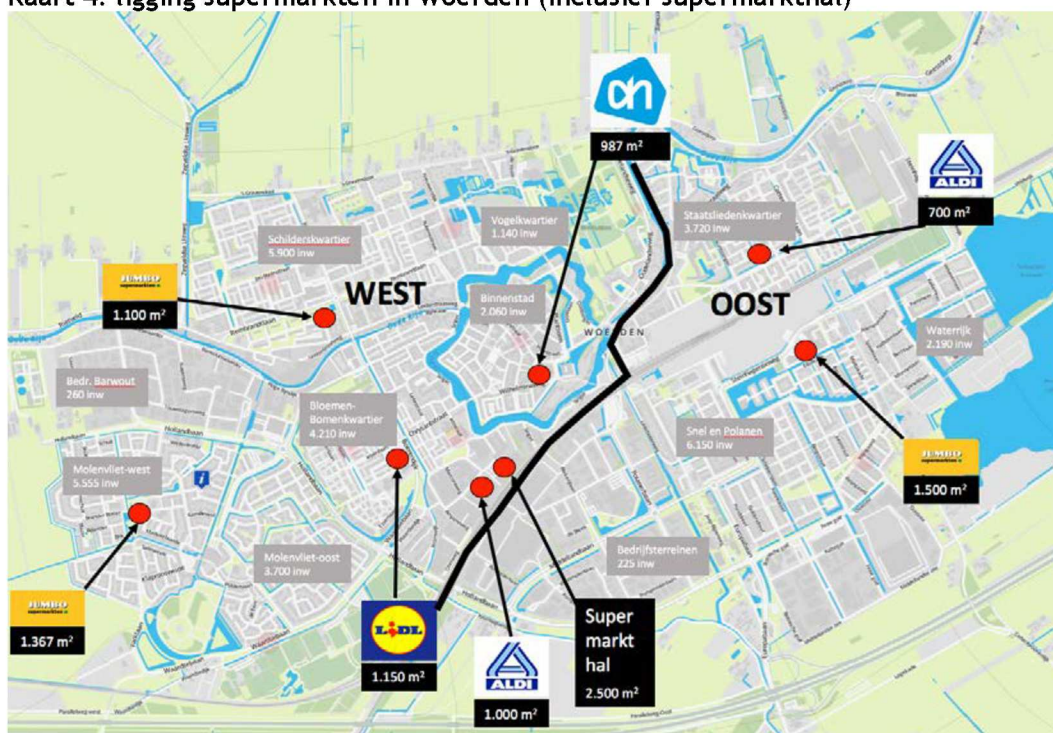
¹ Winkelvloer oppervlakte, deel van de winkel waar klanten kunnen winkelen

De bovengenoemde vijf kenmerken zullen er na de komst van de nieuwe supermarkt als volgt uit gaan zien:

1. Op wijk- en buurtniveau zal Jumbo dominant blijven, maar een grote service-supermarkt in het project zal voor heel (west) Woerden een centrale rol gaan spelen;
2. Bewoners uit de wijken met alleen een Jumbo zullen gaan kiezen of ze regelmatig de wijk uitgaan voor de boodschappen. De concurrentiestrijd zal hard zijn;
3. De nieuwe supermarkt zal moeten opboksen tegen zowel de Jumbo's als de sterke hard-discounters Lidl en Aldi;
4. Door de aanwezigheid van een echte regiowinkel zal er een hoger koopkrachtbinding gegenereerd worden en minder afvloeiing op gaan treden;
5. In de toekomstige situatie zal er in Woerden sprake zijn van een wat hoger aanbod dan het Nederlands gemiddelde. Bij een oppervlakte van 2.500 m² w.v.o. is dit cijfer 0.29 m² w.v.o./inw. Deze cijfers zijn door de relatief grote toevloeiing van bezoekers vanuit de omliggende kernen echter als volstrekt normaal te duiden. Er zijn kernen met een regionale functie die een aanbod hebben van 0,45m²/w.v.o./ inw. Dit is echter geen enkel probleem omdat de regionale klanten veel omzet brengen en zodoende de supermarkten een rendabele exploitatie kunnen geven.

De toekomstige verdeling van het supermarktaanbod ziet er als volgt uit:

Kaart 4: ligging supermarkten in Woerden (inclusief supermarkthal)



Duidelijk is te zien dat er een scheve verdeling bestaat: 6 van de 8 supermarkten liggen aan de westelijke zijde van Woerden, terwijl er slechts 2 aan de oostzijde liggen.

3.3 Perspectieven nieuwe supermarkt

De belangrijkste vraag is welke marktpositie de nieuwe supermarkt kan behalen in de toekomst.

Belangrijkste elementen voor de toekomstige marktpositie zijn:

- De nieuwe supermarkt zal de dominante supermarkt van Woerden en de omliggende regio worden in oppervlakte en in parkeergelegenheid;
- In potentie kan deze locatie groeien naar een sterke positie door de combinatie van een grote service-supermarkt en de grote hard-discounter Aldi;
- Op wijk- en buurniveau is Jumbo zeer sterk en heeft een monopolypositie in de meeste buurten;
- De concurrentie van de bestaande AH in het centrum is relatief zwak en het nieuwe project zal een deel van de omzet van deze winkel over kunnen gaan nemen;
- Door de sterke fysieke barrière van de spoorlijn zal de nieuwe supermarkt alleen een goede marktpositie kunnen opbouwen aan de westelijke zijde van Woerden. Daar zit echter ook de meeste concurrentie;
- Aan de oostelijke zijde van Woerden is weliswaar een onderbezetting van supermarktaanbod, maar de gevoelsmatige afstand naar het nieuwe project is voor de bewoners in dit gebied groot, waardoor dit geen automatische keuze gaat worden. De trekkracht van de ruime parkeergelegenheid en de aanwezige markthal zal voor veel mensen aan de oostelijke zijde echter een compensatie vormen voor de extra reistijd, waardoor er toch veel omzet vanuit deze kant van Woerden gaat komen;
- Voor de inwoners van de omliggende kernen Linschoten, Kamerik en Zegveld geldt dat de verbinding relatief goed is. Dat wil zeggen: het nieuwe project is even goed bereikbaar als de overige supermarkten en het lijkt dan logisch dat dit de meeste favoriete winkel gaat worden voor de regiobezoeker, zeker gezien de ruime parkeergelegenheid en de aanwezige markthal;

3.4 Prognose marktpositie nieuwe supermarkt

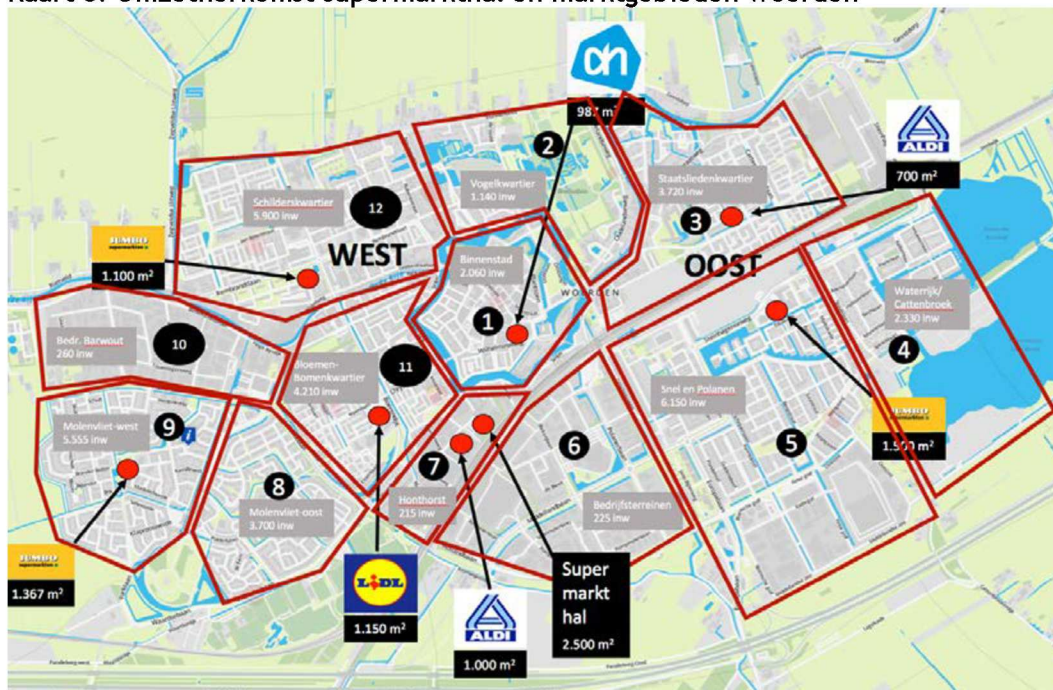
Voor de nieuwe supermarkt zal het verzorgingsgebied geheel Woerden betreffen, waarbij uiteraard de hoogste marktaandelen in de wijken rondom het centrum en de omliggende kernen behaald zullen worden. In de wijken waar Jumbo dominant/monopolist is zullen uiteraard lagere marktaandelen worden behaald. Verder moet rekening worden gehouden met het gegeven dat Lidl en Aldi omzet zullen blijven afromen uit de omliggende wijken, omdat zij met een hard-discountsegment ook een wijkoverstijgende functie hebben.

Voor de indicatie van de toekomstige marktpositie van de supermarkt is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- Service-supermarkt van minimaal 2.500 m² w.v.o., moderne winkel, nieuw actueel winkelbeeld met veel aandacht voor vers enz. (Jumbo foodmarkt/XL-achtig);
- Parkeergelegenheid ruim 150 plaatsen, exclusief voor klanten van de supermarkt en de markthal;
- De uitstraling en zichtbaarheid van de supermarkt wordt maximaal gezien de ligging en andere omstandigheden;
- Bereikbaarheid per auto is sterk afhankelijk van de wijk waarin de klant woont;
- Supermarktaanbod in Woerden blijft op zelfde niveau, bestaande AH in centrum blijft open;
- Duidelijke en actieve profilering van deze supermarkt om de nadelen van de ligging zoveel mogelijk te compenseren;

In onderstaande kaart wordt de verdeling in omzetherkomstgebieden aangegeven. Woerden is opgedeeld in 12 deelgebieden. Van elk gebied staat in de onderstaande tabel het aantal inwoners, de bereikbaarheid van het project en de concurrentie. Op basis hiervan is per gebied een inschatting gemaakt van het potentieel te behalen marktaandeel. Hiermee kan dan ook een inschatting gemaakt worden van het te bereiken marktaandeel per gebied.

Kaart 5: Omzetherkomst supermarkthal en marktgebieden Woerden



Tabel 1: prognose marktpositie/omzetherkomst supermarkthal

Nr	Gebied	Inw.	Concurrentie	Bereikbaarheid project	Verwacht marktaandeel
1	Centrum	2.060	AH	redelijk	hoog
2	Vogelkwartier	1.140	AH	redelijk	Zeer hoog
3	Staatsliedenkwartier	3.720	Jumbo, Aldi	matig	Laag
4	Waterrijk/Cattenbroek	2.330	Jumbo	matig	Laag
5	Polanen	6.150	Jumbo	matig	Laag
6	Bedrijventerrein	225	Jumbo	matig	Hoog
7	Honthorst	215	Aldi	zeer goed	Zeer hoog
8	Molenvliet-oost	3.700	Lidl, Jumbo	redelijk/goed	Zeer hoog
9	Molenvliet-west	5.555	Jumbo	redelijk	Hoog
10	Barwout	260	Jumbo	redelijk	Hoog
11	Bloemen/Bomen kw	4.210	Lidl, Jumbo	goed	Zeer hoog
12	Schilderskwartier	5.900	Jumbo, Lidl	redelijk	Hoog
	omliggende kernen	7.605	Divers	redelijk/goed	gemiddeld
	Overige toevloeiing				
	Totaal	43.070			

3.5 Conclusie marktpositie nieuwe supermarkt

De komst van een nieuwe, dominante supermarkt net buiten het centrum van Woerden zal de bestaande omzetstromen in en naar Woerden gaan wijzigen. Weliswaar is er een handicap door de niet optimale ligging en matige bereikbaarheid vanuit de oostelijke delen van Woerden, maar dit project kan vanuit alle hoeken (ook de regio) voldoende omzet behalen. Het nieuwe project zal met name een rol gaan vervullen voor de gehele westelijke zijde van Woerden Vanuit de oostelijke zijde zal relatief weinig omzet behaald gaan worden door de matige verbindingen.

4 Marktpositie markthal

De vraag naar biologische en duurzaam geproduceerde versartikelen is sterk groeiend in Nederland. Momenteel is de omzet aan deze artikelen al boven de 1 miljard euro en dit groeit alleen maar. De meeste van deze bestedingen (68%)² verlopen nog steeds via de supermarkt, maar door de groei van het aantal versmarkten en andere aanbieders is dit kanaal sterk in opkomst. Nederlanders blijken ook graag biologische producten op een markt te willen kopen, maar dit komt er vaak niet van waardoor de aankopen grotendeels via de supermarkt gaan³. Op veel plekken in Nederland zijn initiatieven gestart met de opening van een markthal. Belangrijk aandachtspunt is wel dat “de” markthal niet bestaat, er zijn veel verschijningsvormen, variërend van een klein boerenmarktje met beperkte openingstijden tot aan de enorme markthal in het centrum van Rotterdam.

De markthal in Woerden zit daar een beetje tussen in. Enerzijds de lokale en kleinschalige component en anderzijds voldoende schaalgrootte met professioneel management. Een onderscheidende factor is de koppeling met een sterke supermarkt. Dit levert een vaste stroom consumenten op van circa 20.000 mensen per week. Dit is een erg belangrijke factor voor de overlevingskansen en rendement.

Er is nog steeds weinig bekend over het economisch functioneren van nieuwe versmarkten zoals die op veel plekken in Nederland verschijnen. Het nieuwe concept van versmarkt zoals dat bijvoorbeeld in Eindhoven, Rotterdam of Roosendaal is neergezet, is nog relatief nieuw. Wel is duidelijk dat de “gewone” warenmarkten in steden en dorpen moeizaam functioneren, waarbij met name de non-food het erg moeilijk heeft. Horeca doet het daarentegen meestal goed. Dit heeft veel te maken met maatschappelijke en technologische veranderingen in de maatschappij, waardoor grote groepen mensen niet meer de moeite nemen om naar de warenmarkt in de buitenlucht te gaan. Uiteraard zijn de markten in bijvoorbeeld Groningen, Den Bosch of de Dappermarkt in Amsterdam nog steeds publiekstrekkingen, maar juist de kleinere markten in de dorpen en stadswijken hebben het lastig.

Voor de versmarkt “nieuwe stijl” is op basis van de trends in de samenleving marktruimte, mits goed gepositioneerd en aansluitend op de wens van de huidige klant. De markthal in Rotterdam trekt bijvoorbeeld negen miljoen bezoekers per jaar en de recent geopende versmarkt in Eindhoven op Strijp S (Het Veem) groeit elke week in

² Bio monitor, 2013

³ De Marktpotentie van streekproducten in Nederland, M. Vijn, M. Schoutsen en M. Van Haaster, Wageningen UR, 2013

bezoekersaantal. Op de foto één van de kraampjes met daarin een zeer tevreden ondernemer in Eindhoven.

Daarentegen vallen de bezoekersaantallen van de Versmarkt in Roosendaal (in de kelder van de Biggelaar) tegen, maar dat valt te verklaren doordat niet voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, zichtbaarheid, attractiviteit en aanbod. Er is voor bezoeker ook geen andere trekker die een stimulans biedt om naar deze versmarkt te lopen.

Afbeelding 2: ondernemer versproducten in het Veem te Eindhoven



Ter voorbereiding op dit project in Woerden is een aantal versmarkten in Nederland bezocht, waarbij is gekeken naar de leerpunten. Deze zijn:

1. De koppeling met een supermarkt is van cruciaal belang voor het succesvol functioneren van de markthal. De markthal in Woerden zou zonder supermarkt te weinig publiek trekken om rendabel te opereren. Bij de indeling zal rekening gehouden moeten worden met de logistieke eisen van de bezoeker en de aansluiting op de parkeerplaats;
2. Er zal een duidelijke keuze gemaakt moeten worden voor onderscheidende producten die niet in de supermarkt aangeboden worden. Liever minder en authentiek dan meer artikelen die ook in de supermarkt liggen. Naast lokale producten zou er bijvoorbeeld ook nog een aanbieder kunnen zijn met bijzondere bieren of worstspecialiteiten of mediterrane artikelen zoals bijzondere olijfolie.
3. Zelfstandige ondernemers zoals in Eindhoven en Rotterdam is in Woerden niet haalbaar, maar compensatie kan gevonden worden in de inzet van media en activiteiten. Media in de vorm van grote schermen met doorlopende demonstraties/filmpjes over de boerderij, maar ook live-cams van een bijenkorf, de stal of de jamproductie. De verschillende lokale producenten zou bijvoorbeeld op de vrijdag/zaterdag een platform geboden moeten worden. Uitgangspunt moet zijn een permanente stroom aan informatie en aandachttrekkers in de vershal;
4. Verder is de rol/aanwezigheid van een (deskundige) gastheer/gastvrouw noodzakelijk die klanten kan verwelkomen, advies kan geven, de weg kan wijzen of een praatje kan maken;
5. Horeca is belangrijk, zo wordt het meer een "uitje" voor de bezoekers die producten kunnen nuttigen die ze gekocht hebben;
6. Aanvullende voorzieningen als een kinderhoek of zitbanken verlengen de verblijfsduur;

Met name de aanwezigheid van een supermarkt die circa 20.000 bezoekers per week trekt is van groot belang voor het functioneren van de versmarkt. Ook aan de andere voorwaarden kan voldaan worden, waardoor de kans op rendabel functioneren positief ingeschat kan worden.

Toeristische trekker

Woerden heeft van oudsher al de naam van kaasstad in het groene hart van Nederland. In combinatie met een gezellig en historisch centrum met veel water is dit een belangrijke trekker voor toerisme en recreatie. Ook zaken als steekproducten die gekoppeld zijn aan het groene hart kunnen meewerken aan het op de kaart zetten van Woerden. De nieuwe markthal met een dagelijks aanbod aan authentieke en verse streekproducten zal in staat zijn om veel toeristen te trekken. Deze toeristen kunnen het bezoek aan de markthal combineren met het stadscentrum, dat slechts op enkele minuten lopen ligt. Mits goed aangepakt, zal de markthal een trekker van formaat kunnen gaan worden.

Afbeelding 3: Speerpunten ontwikkeling toerisme in Woerden



4.1 Aansluiting op het stadscentrum van Woerden

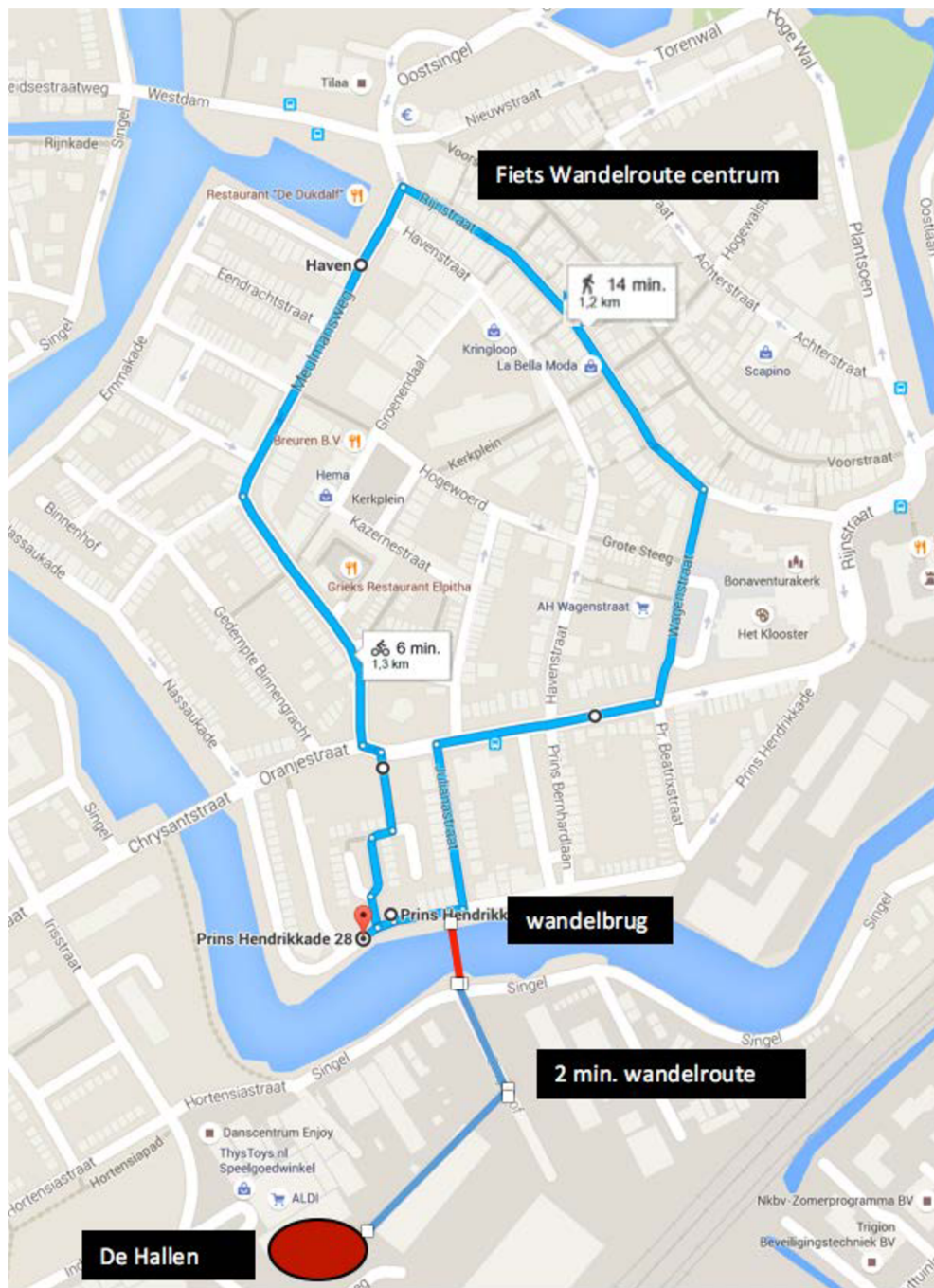
De ligging van de Hallen is aan de buitenrand van het centrum aan de Singel. Om de aansluiting te optimaliseren is het plan om een extra fiets/wandelbrug aan te leggen, waardoor bezoekers van en naar de Hallen een directe aansluiting hebben. Op onderstaande kaart zijn de wandel- en fietsafstanden ingetekend. Op basis van de routeberekening van Google maps wordt duidelijk dat een rondwandeling vanaf de Hallen via de Haven en weer terug via de Havenstraat circa een kwartier kost als gebruik wordt gemaakt van de wandelbrug. Met de fiets is dit circa zes minuten.

Voor de lokale bevolking en toeristen die de diverse attracties van Woerden willen bezoeken zou het een goede mogelijkheid zijn om de auto nabij de Hallen te parkeren en van daaruit het stadscentrum te bezoeken. Na een korte gewenningsperiode mag verwacht worden dat dit rondje vanzelfsprekend is voor de Woerdenaren, toeristen en recreanten.

Het assortiment dat in de markthal van Woerden wordt aangeboden, is complementair met dat van veel andere winkels in het centrum. Het aanbod zal bestaan uit lokaal geproduceerde versproducten die rechtstreeks door de producenten zal worden

geleverd en verkocht. Dit assortiment is niet in de supermarkt te vinden, maar ook niet in de versspecialzaken in het centrum.

Kaart 6: Aansluiting Hallen op stadscentrum Woerden voor voetgangers en fietsers



Consumenten en toeristen zullen dan ook extra bestedingen gaan doen in versproducten, zo leert de ervaring. Dit omdat er sprake is van een zeer attractief aanbod dat appelleert aan de trend naar authenticiteit in de maatschappij. Er zal dan ook nauwelijks tot geen sprake zijn van concurrentie met overige winkels, zelfs niet met de naastgelegen supermarkt.

5 Eindconclusie

Dit project aan de Edisonweg-Singelhof biedt voldoende fysieke en markttechnische ruimte voor het realiseren van het project van de Hallen, met daarin een supermarkt, een versmarkt en een innovatiehal. Sterk punt is de ligging direct aan het centrum in combinatie met ruim parkeren. Hierdoor kan de grootste en sterkste supermarkt van Woerden en de regio gerealiseerd gaan worden. De combinatie met een markthal is erg sterk en past naadloos in de huidige trend naar meer vers, meer lokale producten en meer authenticiteit. Het gehele concept van de Hallen laat ook zien dat ondernemingen zich meer bewust zijn van hun maatschappelijke rol.

Mits het project goed uitgewerkt kan worden in oppervlakte en kwaliteit, is er voldoende marktpotentie om dit rendabel te laten functioneren. De markthal heeft de grote stroom van circa 20.000 wekelijkse supermarktbezoekers ook nodig te overleven, zo blijkt wel uit ervaringen elders. Deze combinatie van attractieve elementen kan binnen korte tijd een sterke positie opbouwen bij de Woerdenaren, maar zal ook een nieuwe stroom toeristen gaan trekken. Door de nieuw te bouwen wandelbrug is er sprake van een directe verbinding met het stadscentrum met korte wandel- en fietstijden. Een punt van aandacht voor de autobezoeker is wel de bewegwijzering in Woerden: dit zal goed geregeld moeten worden om de bezoekers snel de Hallen te laten vinden.

Door het unieke assortiment van de markthal met enkel lokaal geproduceerde en verse producten zal er weinig concurrentie op gaan treden met de zittende lokale ondernemers in het centrum. De verwachting is dat dit project in korte tijd een sterke positie op kan gaan bouwen in Woerden en omliggende regio.