

# Eindrapport

## VESTINGSTAD WOERDEN VERSTERKT

Vitale Binnenstad Woerden 2030

© lakerveld-fotodesign

Datum: 11 mei 2022

Opgesteld door: Ik Onderneem! B.V.  
Auteurs: Alexander Velthuisen  
Rob Weiss

In opdracht van: Gemeente Woerden

# Inleiding

Een binnenstad is een complex samenspel van diverse thema's, onderwerpen en partijen. De snel veranderende wereld vraagt een binnenstad die meeverandert, zonder haar eigenheid, kracht en schoonheid te verliezen. Dit vraagt sturing en samenwerking. Alleen gezamenlijk, ondersteund door middelen en menskracht, kunnen de gestelde doelstellingen behaald worden en kan er gewerkt worden aan een sterkere binnenstad van Woerden. Dit vraagt een koers, een instrumentarium en een strategie.

Gemeente Woerden heeft zich ingeschreven op een Provinciaal Programma Vitale Binnenstad 2030. Onder begeleiding van Ik Onderneem! is invulling gegeven aan dit programma en zijn de stappen van koers bepalen tot en met strategie doorlopen. Op voorwaarde van Ik Onderneem! is dit programma gezamenlijk doorlopen met de belanghebbenden in een kernteam, waarbij alle partijen evenveel zeggenschap hadden.

In het afgelopen jaar (2021-2022) hebben de ondernemers in de detailhandel en de horeca, de pandeigenaren, de gemeente en de Vestingraad (met onder meer bewoners, cultuur en erfgoed) in een gezamenlijk kernteam gewerkt aan de Vitale binnenstad Woerden 2030.

## Doelstelling

*'De partijen (gemeente, gebruikers en pandeigenaren) in de binnenstad werken gezamenlijk aan een vitale invulling van de binnenstad van Woerden 2030.'*

Om bovenstaande doelstelling te behalen, zijn onderstaande zaken noodzakelijk.

1. Een overzicht van de ontwikkelopgave voor de binnenstad.
2. Een gedragen toekomstbestendige visie met een plan voor het retail-/kernwinkelgebied en de randzones.
3. Een bestuurlijk advies en het creëren van draagvlak.
4. Een instrumentarium om de visie te kunnen realiseren.
5. Een uitvoeringsstrategie, met de stappen en de inzet die nodig is om in 2030 een sterke binnenstad te hebben.
6. De financiële uitwerking van deze opgave.
7. De organisatorische uitwerking om deze opgave te realiseren.

De rapportage van de resultaten is in de volgende pagina's uitgewerkt. Daarbij is de mogelijkheid om digitaal (via QR-code en links) de figuren, bijlagen en andere onderdelen uitgebreider te beleven.

# Inhoudsopgave

## Leeswijzer

Het rapport start met de conclusies van het traject, welke de samenvatting vervangt. Bij de totstandkoming van de conclusie zijn er 3 fases doorlopen. In fase 1 is door het kernteam de koers bepaald. Welke instrumenten hierbij passend zijn, is besloten in fase 2. In fase 3 is dit vertaald in een actieplan. In het actieplan zijn keuzes en de realisatie ervan, zoals akkoord bevonden door het kernteam, verwerkt. De processtappen van elke fase bevinden zich in de bijlagen (scanbaar met behulp van QR-codes). Het rapport wordt afgesloten met aanbevelingen van Ik Onderneem!.

## Inhoudsopgave

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Inleiding                                         | 2  |
| Conclusies eindrapportage                         | 4  |
| Waarom werken aan een vitale binnenstad           | 7  |
| Wat levert het op                                 | 10 |
| Het traject Vitale Binnenstad Woerden             | 12 |
| Resultaat Fase 1: Koers Vitale Binnenstad Woerden | 14 |
| Resultaat Fase 2: Instrumenten                    | 26 |
| Resultaat Fase 3: Actieplan                       | 36 |
| Aanbevelingen van Ik Onderneem!                   | 46 |

Bijlagen vindt u bij het betreffende onderwerp als link



# Conclusies eindrapportage

## 1. Opgave

Ondanks de kansen die er zijn voor de binnenstad, blijkt uit een analyse van BRO dat staat Woerden voor een krimpopgave van circa 19%, wat neerkomt op circa 6500 m<sup>2</sup> die ingeleverd moeten worden. Over de onderbouwing van de opgave zijn kritische vragen gesteld door het kernteam en er is gedurende het proces meerdere malen over gediscussieerd. Het kernteam is aan de slag gegaan met deze opgave, met de kanttekening dat het een richtlijn is en geen hard cijfer.

## 2. Stimuleren en verleiden

Het kernteam is expliciet in haar eis dat verplaatsing van ondernemers op basis van vrijwilligheid moet worden gerealiseerd. Dus door stimuleren (en verleiden) op basis van vrijwilligheid.

## 3. Integraal en zorgvuldig

Bij de start waren er ruim twintig discussiepunten. Deze zijn allemaal doorgenomen, wat heeft geleid tot drie verschillende scenario's. Deze scenario's zijn zorgvuldig bediscussieerd en het kernteam is in staat geweest om expliciete keuzes te maken voor de toekomst van de binnenstad. Dit alles heeft geleid tot de huidige koers, waar alle kernteamleden voor gaan en zich in kunnen vinden.

## 4. Verdieping naar gebied

Binnen de vesting onderscheiden we vijf deelgebieden; kernwinkelgebied, Wagenstraat, Nieuwstraat, Rijnstraat en de Havenstraat. Deze gebieden hebben zeker in dit toekomstbeeld hun eigen situatie en hun eigen plek in de toekomst. Elk gebied heeft een eigen opgave, die gezamenlijk zorgen voor de vitale binnenstad in 2030.

## 5. Participatie en draagvlak

De gemaakte keuzes zijn uitgezet en voorgelegd aan de gehele Woerdense samenleving. Afhankelijk van de doelgroep is er een informatiebijeenkomst of ledenbijeenkomst (ALV) geweest, waarbij iedereen in Woerden (en daarbuiten) de kans gekregen heeft om vragen te stellen en een mening te geven over de koers. Feedback van achterbannen, inclusief bewoners, is in het kernteam teruggekoppeld en er is beoordeeld of wijzigingen in de koers nodig waren. Geconcludeerd kan worden dat de reacties vanuit alle achterbannen overwegend positief zijn op de koers.

## 6. Gereedschapskist

Om de koers te realiseren heeft het kernteam ook gekeken naar het instrumentarium, de instrumenten die ingezet kunnen worden om de doelstelling te behalen. Het totaalaanbod aan instrumenten dat ingezet kan worden, is te omvangrijk en te kostbaar (duur) om allemaal in te zetten. Daarom dienen er keuzes gemaakt te worden. De vijf verschillende gebieden hebben ieder een eigen opgave: transformeren naar andere functies, ontwikkelen, of aantrekkelijker en interessanter worden of combinaties hiervan. De instrumenten zijn gerangschikt naar hun bijdrage in de oplossing van de verschillende uitdagingen.

## 7. Volgtijdelijkheid

Het inrichten van het instrumentarium heeft alle partijen in laten zien dat er sprake is van afhankelijkheid en volgtijdelijkheid. Resultaten in het ene gebied hebben effect op de opgave en kansen voor het andere. Er dienen grote beslissingen gemaakt te worden over de gebieden Wagenstraat en Rijnstraat. De keuzes die voor deze gebieden gemaakt worden, beïnvloeden de keuzes voor de resterende drie gebieden. De Wagenstraat dient ontwikkeld te worden, opdat er ruimte ontstaat voor de verplaatsing en de verhuizing vanuit andere gebieden, met name vanuit de Nieuwstraat. Voor de Rijnstraat geldt dat er een keuze gemaakt moet worden over het toevoegen van water. Het toevoegen van water geeft een extra positieve beleefwaarde, een doelstelling van het kernteam. Het is niet aan het kernteam om beslissingen te maken of, en in welke vorm, dit water toegevoegd wordt aan de Rijnstraat.

## 8. Kiezen met lef

Geconcludeerd kan worden dat het uitblijven van keuzes over de toekomstige invulling van de Rijnstraat en Wagenstraat gevolgen heeft voor behalen van de opgave waar Woerden voor staat. Het kan zijn dat niet alle informatie, alle scenario's en alle inzichten er zijn om een keuze te maken. Ook kan relevante kennis, informatie of inzichten liggen bij andere partijen. Dat is niet erg, want kiezen met lef en kiezen in samenwerking levert altijd een oplossing.

## 9. Actieplan

Het actieplan is opgedeeld in drie aparte lijnen: samenwerking, instrumentarium en achterban, draagvlak en mandaat.

### 9.1. Samenwerking

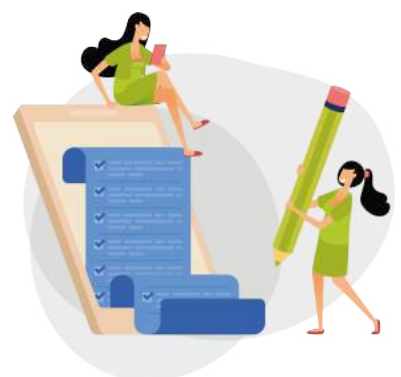
De eerste lijn is de samenwerking. De opgave die er ligt in Woerden is te groot voor individuele partijen om zelf op te pakken. Alleen door samen te werken kan de doelstelling behaald worden. De samenwerking is nu nog vrijblijvend. Het kernteam streeft naar een formalisatie van de samenwerking. Niet vrijblijvend en samen in één rechtspersoon, opdat dit orgaan als opdrachtgever en controleur kan optreden. Zij bewaakt de planning (tijd) en het budget (kosten).

### 9.2. Instrumentarium

De tweede lijn richt zich op het instrumentarium. Er zijn keuzes gedaan voor de in te zetten instrumenten. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen instrumenten die overall inzetbaar zijn en instrumenten die bijdragen aan de opgave voor specifieke gebieden: **transformeren en verplaatsen**, **verblijf- en beleefwaarde** verhogen of **interessant en aantrekkelijk (winkel)aanbod creëren**. Het merendeel van de instrumenten heeft te maken met verleiden en stimuleren.

### 9.3. Achterban, draagvlak en mandaat

De derde lijn heeft te maken met achterban, draagvlak en mandaat. De impact van de koers is groot dus draagvlak en mandaat bij de achterbannen van alle partijen is belangrijk. Dit dient te allen tijde meegenomen te worden in het afwegingskader. Dit betekent dat in de plannen voldoende ruimte moet zijn zodat partijen de kans krijgen om hun achterbannen te informeren en te zorgen voor voldoende mandaat. Daarna kunnen definitieve keuzes gemaakt worden, inclusief het benodigde mandaat.



# Waarom werken aan een vitale binnenstad?

Een binnenstad moet het bezoeken waard zijn en een plek zijn om langer te verblijven. Door het veranderende consumentengedrag wijzigt ook de rol van de binnenstad. De consument is kritischer bij de keuze van haar bezoek. Het aantal online aankopen is gegroeid, een trend die is versterkt door de coronacrisis. We gaan niet alleen naar de binnenstad om boodschappen te doen of te winkelen. We gebruiken deze steeds vaker als plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Cultuur, horeca, sfeer en het sociale aspect maken deel uit van de binnenstad, terwijl boodschappen doen en winkelen als bezoekredenen juist afnemen. Het hart van de stad wordt op een andere manier gebruikt dus moet daar ruimte voor worden geboden. De transactiewaarde neemt af. De attractiewaarde wordt belangrijker.

Er is een toenemende vraag naar woonfuncties in de binnenstad. Naast de beschikbaarheid van woningen, vraagt dit om diverse functies (bijvoorbeeld kinderopvang, speelgelegenheid, rustpunten) en om aanpassingen van de verblijfskwaliteit en de mobiliteit. De veranderende functiemix leidt tot meer dynamiek maar verhoogt ook de druk op de beschikbare ruimte.

Scan de QR-code hiernaast of kijk op <https://ik-onderneem.nl/woerden/trends> voor de trends en de ontwikkelingen in binnensteden.



Een binnenstad als Woerden moet ook een huiskamer zijn voor de inwoners van Woerden. Het is al lang niet meer een verzameling van producten of diensten. Het is een samenhang van pleintjes, winkels, terrassen, culturele voorzieningen, historische gebouwen, bankjes en groen. Voor iedereen is er een eigen reden om naar de binnenstad te komen en er te verblijven. Goede, kwalitatieve horeca versterkt de belevingswaarde en de verblijfswaarde, evenals de beschikbaarheid van culturele en recreatieve voorzieningen. Reden voor de gemeente Woerden om samen met partijen in de binnenstad te werken aan een vitale binnenstad.

De inzet van alle partijen op een vitale binnenstad van Woerden in 2030 is met een reden. Niets doen is geen optie. Het creëren en behouden van een binnenstad als **place to be**, waar wonen, werken, bezoeken en jezelf ontwikkelen centraal staan, is echt een hele opgave. De baten van dit traject gaan verder dan alleen de financiële propositie. Uiteindelijk telt het resultaat: **een vitale binnenstad in 2030**. Dit levert veel (maatschappelijk) rendement op. Een goed functionerende detailhandel en horeca zijn een enorme banenmotor. Een rijk cultureel aanbod is belangrijk voor een betrokken maatschappij en een bruisende binnenstad. Wanneer de partijen die hier baat bij hebben (gebruikers, gemeente, pandeigenaren) mee-investeren, plukken zij hier ook de vruchten van.



Aan de andere kant zijn er kosten, zowel direct als indirect. Een instrumentarium kost geld, inzet in mensen kost geld, en ook communicatie en subsidies vragen financiële middelen. Verder zijn er ook kosten bij **leegstand**, zoals de derving voor de pandeigenaar, maar ook de kosten door het verlies van aantrekkingskracht van het gebied en de komst van minder bezoekers, en daarmee derving van inkomsten in aanpalende panden.



Een vitale binnenstad kent veel aspecten en invalshoeken, zoals veiligheid, bereikbaarheid, gastvrijheid, energie, groen, economie, sociale waarden, voorzieningen, digitalisering en een leefbaar en levendig centrum voor alle bevolkingsgroepen. In dit traject (Vitale binnenstad Woerden 2030) ligt de focus op het goed functioneren van de binnenstad, met aanbod en invulling passend bij de aard en de schaal van Woerden, met kansen om te ondernemen, te wonen en te verblijven. De programmering van detailhandel, horeca, culturele voorzieningen, wordt afgewisseld met wonen, bedrijvigheid en verblijven. Dit heeft consequenties voor de invulling van de panden, de samenhang van gebieden en de functies en voorzieningen voor de bezoekers.

Er zijn verschillende maatschappelijke opgaven, zoals klimaatadaptatie en duurzaamheid. Gezien de historische opbouw van de stadskern van Woerden is de beschikbare openbare ruimte beperkt. Dit maakt het belangrijk om goed na te denken over een passende invulling, waarbij alle functies een integraal onderdeel vormen van een vitale binnenstad.



De Vitale Binnenstad Woerden 2030, zoals dit programma is genoemd, heeft drie fases doorlopen van maart 2021 tot en met maart 2022.

### **Fase 1 - De koers**

Waar willen we in 2030 staan en wat moet er veranderen om een goed functionerende binnenstad te hebben.

### **Fase 2 - Het instrumentarium**

Wat is er voorhanden om in te zetten en om het doel te bereiken.

### **Fase 3 - Actieplan**

Hoe zetten we menskracht, middelen, instrumenten, kennis, aandacht en communicatie in om uiteindelijk het doel te bereiken.

De doorlopen processtappen vindt u in de bijlage. Scan de QR-code hiernaast of kijk op <https://ik-ondernem.nl/woerden/proces>.



# Wat levert het op

Gebruik de gunstige uitgangspositie die Woerden nu heeft met relatief weinig leegstand en een aantrekkelijk aanbod. Deze 'voorsprong' geeft meer ruimte om te investeren in gebruiks-, beleavings- en toekomstwaarden. Een binnenstad is de huiskamer van de gemeente en dat vraagt blijvende inzet en investeringen.

## De grootste werkgever

Naast een huiskamer is een binnenstad ook een bedrijventerrein. Meestal zelfs één van de grootste werkgevers van een gemeente. Een gezond ondernemersklimaat levert banen op die makkelijk toegankelijk zijn. Iemand die vanuit de bijstand werk vindt, bespaart een gemeente al snel € 17.000,- per jaar.

In de binnenstad van Woerden is er in 2030 naast een florerende horeca en detailhandel ook ruimte voor zakelijke dienstverlening en andere bedrijvigheid.

## Aantrekkingskracht

Een binnenstad die veel onderscheidend aanbod heeft en die compact is, trekt meer bestedingen dan een centrum dat uitgestrekt en weinig onderscheidend is. Bestedingen zijn nodig om winkels, culturele instellingen, horeca en dienstverlening mogelijk te maken.

Een bruisend centrum trekt ook bewoners en andere bedrijven. Een gezond centrum met ca. 265 bedrijven kan tot een gezamenlijke omzet van € 265 miljoen leiden. Leegstand, verspreide bewinkeling en weinig variatie kan tot waardeverlies leiden van 20% tot zelfs 40%.

## Leegstand

Een leegstaand pand kost veel meer geld dan het missen van de huur voor de pandeigenaar. De investeringswaarde van het pand neemt af (onderhoud en verduurzaming). De aanpalende panden hebben minder omzet, vanwege het 'gat' in de winkelbeleving. De vestigingsbereidheid van nieuwe ondernemers in een gebied met veel leegstand neemt af. De waarde van de panden neemt af, vanwege minder bezoekers en daarmee neemt de kans op een gezonde bedrijfsvoering voor gebruikers af. Deze negatieve spiraal moet voorkomen worden door te investeren in een vitale binnenstad

Combinatieverkoop werkt zo: scan de QR-code of ga naar <https://www.youtube.com/watch?v=f9147RHuNwc>



## Cultuur

Een binnenstad wordt vaak geassocieerd met winkels en terrassen. Toch mag de culturele sector niet ontbreken. Een rijk cultureel aanbod levert een enorme belevings- en bezoekwaarde op. Cultuur is steeds meer een reden om de stad te bezoeken. Met name voor de eigen bewoners is deze sector de motor achter de sociale cohesie. Cultuur bindt een inwoner aan haar omgeving. Naast de voorzieningen in de wijken is het cultureel aanbod in een binnenstad cruciaal voor het 'Woerden-gevoel'. De bibliotheek, het verenigingsleven, de podia en theaters en de musea. Zij verdienen een prominente plek in de binnenstad.

## Verblijven is besteden

Een sterk centrum laat de verblijfsduur in een stad toenemen. Een langere verblijfsduur zorgt voor meer bestedingen en meer bestedingen zorgen voor meer bedrijvigheid, meer investeringsvermogen en meer innovaties. Dit alles leidt weer tot een groei van de waarde van een binnenstad. Deze betreft de waarde van vastgoed, de waarde in naamsbekendheid, de waarde in vestigingskeuze en de waarde in de eigen identiteit.



## Horeca

Een bruisende stad is een stad waar mensen graag komen en verblijven. Kwalitatief goede horeca levert een enorme belevings- en bezoekwaarde op. 'Kwalitatief goed' betekent divers aanbod voor diverse bezoekersgroepen, gastvrijheid en investeringen in eigenheid, personeel en de omgeving.

Een "gelijk" speelveld voor de horeca is belangrijk, met gelijke regels en gelijke kansen. Zo wordt een gevarieerd en elkaar versterkend aanbod gecreëerd. Goede horecavoorzieningen zijn een must voor een bruisende binnenstad.

# Het traject

## Vitale Binnenstad Woerden

De Vitale Binnenstad Woerden 2030, zoals dit programma is genoemd, heeft drie fases doorlopen van maart 2021 tot en met maart 2022.

### Fase 1 - De koers

Waar willen we in 2030 staan en wat moet er veranderen om een goed functionerende binnenstad te hebben.

### Fase 2 - Het instrumentarium

Wat is er voorhanden om in te zetten en om het doel te bereiken.

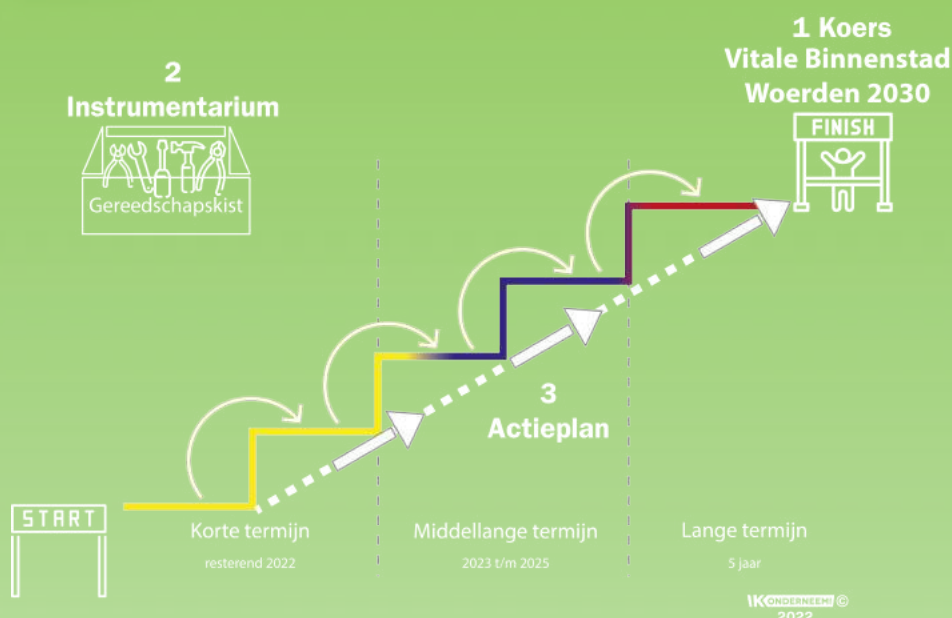
### Fase 3 - Actieplan

Hoe zetten we menskracht, middelen, instrumenten, kennis, aandacht en communicatie in om uiteindelijk het doel te bereiken.

De doorlopen processtappen vindt u in de bijlage. Scan de QR-code hiernaast of kijk op <https://ik-ondernem.nl/woerden/proces>.



Samen vormen deze drie fases een compleet pakket om samen te werken aan de binnenstad van Woerden. Deze fases worden in onderstaand figuur toegelicht.



Scan de QR-code hiernaast of kijk op <https://ik-ondernem.nl/woerden/strategietrap2030> voor een vergrote weergave van dit figuur.



**Ik Ondernem!** heeft in co-creatie gewerkt met een kernteam. In het kernteam heeft elke partij, ongeacht het aantal afgevaardigden, evenveel stemrecht in het proces. Zij zijn gezamenlijk de opdrachtgever en dus niet de betalende partij (in dit geval de gemeente Woerden), wat vaak gebruikelijk is.

Het kernteam, waarmee dit proces is uitgevoerd, bestaat uit een afvaardiging van:

- de gemeente Woerden;
- de BIZ Stadshart Woerden;
- Koninklijke Horeca Woerden (afdeling Woerden);
- de Vestingraad;
- de Vereniging Vastgoed Binnenstad Woerden.

Kijk op <https://ik-ondernem.nl/woerden/kernteam> of scan de QR-code hierboven voor een overzicht met de deelnemers van het kernteam.



# Resultaat Fase 1:

## Koers Vitale Binnenstad Woerden 2030

Fase 1 heeft een koers voor de binnenstad van Woerden opgeleverd om tot een vitale binnenstad in 2030 te komen. Een koers waar alle partijen van het kernteam achterstaan én die breed gedragen wordt door de samenleving (als conclusie van een uitgebreid participatietraject). Een koers die realistisch en duidelijk is voor alle partijen. Een koers realiseren, start bij een gezamenlijke opgave. Vanuit deze opgave dienen keuzes gemaakt te worden. Daar horen ook de consequenties van deze keuzes bij. Inzetten op een bruisende winkelstraat zonder leegstand vraagt elders in de binnenstad keuzes om winkels te laten verdwijnen. Vanuit deze keuzes ontstaat een integraal eindbeeld. Dit is voorgelegd aan zowel achterbannen als de aangepast en relevante reacties en suggesties zijn verwerkt. Dit vormt uiteindelijk de 'Koers Vitale binnenstad Woerden 2030'.

Om te komen tot deze koers zijn verschillende stappen doorlopen. Deze stappen zijn in co-creatie met het Kernteam doorlopen.

Deze fase 1 bestaat uit vier delen:

- 1 - Opgave bepalen
- 2 - Opgave inkleuren
- 3 - Gezamenlijke koers vaststellen
- 4 - Vijf deelgebieden uitlichten

# Draagvlak in de maatschappij op de koers Vitale Binnenstad Woerden 2030

De tussen-resultaten zijn uitgebreid gedeeld in de achterbannen en in de samenleving. De belangrijkste punten die meegenomen zijn in het vervolg van dit project zijn de volgende;

- Aandacht voor verkeerssituatie Rijnstraat
- Vragen rondom realiseren gewenste koers
- Inzet op kansen en mogelijkheden voor verkleuren (het veranderen van functie) en verplaatsen
- Instrumenten inrichten op stimuleren en verleiden
- Vitaliteit is meer dan een functionele invulling
- Onderbouwing gevraagd van krimpopgave
- De term 'huiskamer' voor Rijnstraat is onduidelijk en misleidend en mede daarom veranderd
- Aandacht voor water in de Rijnstraat.

Alle reacties, en wat met de reacties is gedaan, zijn opgenomen in een reactienota conform de participatierichtlijn van de gemeente. De toelichting op de achterban-raadpleging vindt u in de bijlage. Klik op <https://ik-ondernem.nl/woerden/draagvlak> of scan de QR-code hiernaast.



# 1 - Opgave bepalen

Hoe ziet de vitale binnenstad van Woerden er in 2030 uit. Om dit te kunnen bepalen is door, BRO een onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een gezamenlijke krimp- en ontwikkelopgave.

## Krimpopgave

Een grondige cijfermatige analyse van BRO heeft laten zien dat Woerden voor een krimpopgave staat. Met name in mode, luxe en sport is structureel minder marktruimte.

**Resultaat:** Woerden staat voor een krimpopgave van circa 19%, wat neerkomt op circa 6500 m<sup>2</sup>.

## Ontwikkelopgave

Dezelfde analyse heeft ook uitgewezen dat er kansen zijn voor de binnenstad van Woerden in de dagelijkse sector van ca. 500 m<sup>2</sup>. Dit kan ingevuld worden door een discounter of een vergroting van de huidige supermarkt.

**Resultaat:** Er is extra ruimte in de binnenstad van Woerden voor een supermarkt.



Analyse BRO  
Kijk op <https://ik-onderneem.nl/woerden/analysebro>  
of scan de QR-code





## Kaart invullen

Een lege kaart van de binnenstad van Woerden is ingevuld om gezamenlijk als kernteam te bepalen welke straten in de toekomst onder het kernwinkelgebied gaan vallen en welke straten van kleur veranderen (gaan transformeren).

**Resultaat:** Op basis van de opgehaalde input zijn drie scenario's uitgewerkt.

## Scenario 2

In scenario 2 ligt de focus van het kernwinkelgebied in het noordwesten, waardoor het zuidelijk deel van de Rijnstraat en de Wagenstraat worden onttrokken aan het kernwinkelgebied.

In scenario 2 wordt de krimpoppave direct behaald.

## Scenario 1

De Nieuwstraat en de Wagenstraat worden geen onderdeel van het kernwinkelgebied, waarbij de Wagenstraat als overloopgebied fungeert.

Bij scenario 1 wordt de krimpoppave gehaald wanneer er vanuit de natuurlijke transformatie vierkante meters uit de markt gaan.

## Scenario 3

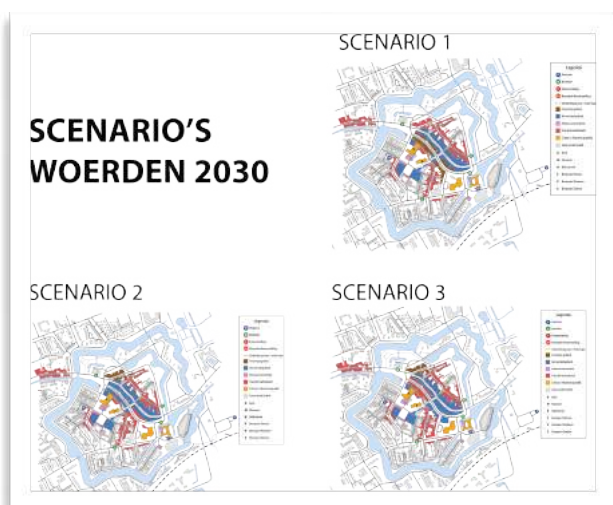
De Wagenstraat ontwikkelt zich als kernwinkelgebied en daarmee wordt de Nieuwstraat en het noordelijk deel van de Rijnstraat onttrokken aan het kernwinkelgebied.

Bij scenario 3 worden er meer vierkante meters uit de markt gehaald dan noodzakelijk is volgens de opgave.

## Combinatie scenario's

Het kernteam heeft uiteindelijk een keuze gemaakt voor een combinatie van scenario 1 en scenario 3. Dit past het beste bij de wensen voor een compact centrum, met een kans voor de Wagenstraat, het vergroten van de supermarkt-meters en het clusteren van dagelijkse boodschappen. De basis van de uiteindelijke koers is hiermee gelegd.

**Resultaat:** Een gedragen visie waarin duidelijk is in welke straten de huidige functie behouden blijft en welke straten transformeren naar een andere invulling.



Drie scenario's

Kijk op <https://ik-onderneem.nl/woerden/scenarios2030> of scan de QR-code



## 3 - Gezamenlijke koers

Op basis van de discussies, de scenario's en de gestelde opgave is er een gezamenlijke koers voor de binnenstad van Woerden gekozen. Het kernteam is unaniem in deze koers en stelt dat alle input, alle discussiepunten en opgaves op een juiste manier een plek hebben gekregen.

### Gedragen koers naar 2030

Het kernteam is het gezamenlijk eens geworden over de toekomstige invulling van de binnenstad van Woerden waarbij er vijf deelgebieden worden onderscheiden. Om de gewenste koers te toetsen bij verschillende partijen die betrokken zijn bij de binnenstad, zijn er verschillende sessies en momenten van inspraak geweest.

De koers voor 2030 wordt gekenmerkt door een duidelijke integrale benadering. De binnenstad leeft en veranderingen in één gebied hebben effect op andere gebieden. Er is een duidelijke koppeling tussen de verschillende gebieden. Zo creëert bijvoorbeeld een nieuw ontwikkelde Wagenstraat ruimte voor de Nieuwstraat.

**Resultaat:** Een koers die gedragen wordt door het kernteam en die voorgelegd is aan de achterban en de maatschappij. Alle relevante suggesties en reacties zijn overgenomen.

De uitkomst van de maatschappelijke inspraak is terug te vinden op pagina 14.

### Functiegebieden

De binnenstad is de huiskamer van Woerden waarin allerlei functies samen komen. Elke functie kent een eigen bezoekmotief en specifieke ontwikkelkansen. De binnenstad is onderverdeeld in gebieden met een specifieke functie, van shoppen, tot verblijven, tot struinen.

De opgave voor de binnenstad van Woerden is een kleiner kernwinkelgebied met meer ruimte voor nieuwe functies. Verblijfsfuncties, zoals horeca en cultuur, moeten goed gepositioneerd worden. Er moet meer ruimte ontstaan voor andere bedrijvigheid en stads wonen.

Om dit te realiseren, is het noodzakelijk om functiegebieden te definiëren en aan te wijzen.

Een goede balans in de verschillende functies maakt een binnenstad aantrekkelijk. Binnen de functiegebieden zijn er specifieke kansen voor ontwikkeling. We onderscheiden drie soorten gebieden.

De uitkomst in beeld gebracht met behulp van een informatieve video (de term 'huiskamer' i.p.v. 'levendig / bedrijvig' is hier gebruikt). Bekijk de video via de QR-code hiernaast of ga naar [https://www.youtube.com/watch?v=VQhL\\_ADSAFk&t=4s](https://www.youtube.com/watch?v=VQhL_ADSAFk&t=4s)



# Gezamenlijke koers

Hieronder vindt u het eindbeeld van de gezamenlijke koers.

Basiskaart Woerden  
Kijk op <https://ik-onderneem.nl/woerden/basiskaart> of  
scan de QR-code



## De drie hoofdkleuren

### Blauw - Kernwinkelgebied

Hier zitten permanent gevulde panden met consumentgericht aanbod, zoals detailhandel, dienstverlening en winkel-ondersteunende (dag)horeca.

### Bruin - Levendig / bedrijvig

In deze functie is ruimte voor diensten met bij voorkeur een hogere belevingswaarde of verblijfswaarde. Het aanbod kan bestaan uit leisure, zorg, horeca, detailhandel, diensten (Business to Business en Business to Consumer), cultuur of variaties hierop. Wonen op de begane grond is in dit gebied niet toegestaan (met uitzondering van de Havenstraat).

Gedurende het traject is de originele benaming 'huiskamer' veranderd naar de huidige term 'levendig / bedrijvig'.

### Groen - Actief transformeren

In dit gebied inzetten op transformeren naar nieuwe functies anders dan huidige consumentgericht aanbod.

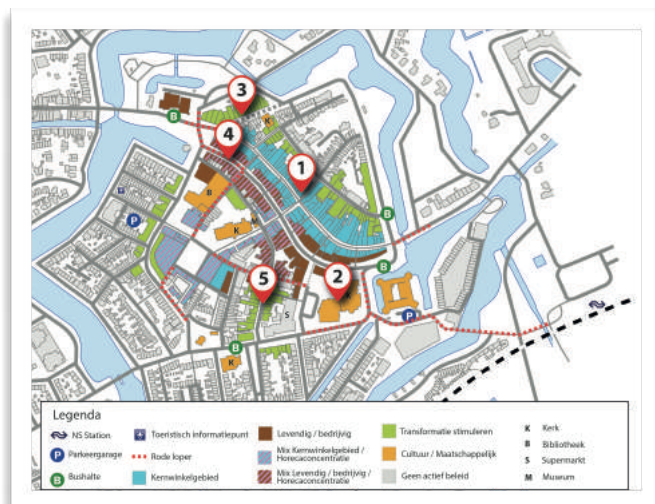
Dit kan een transformatie naar wonen, zorg, zakelijke dienstverlening (B2B), cultuur of variaties hierop zijn.

## De vijf deelgebieden

Binnen de vesting onderscheiden we vijf deelgebieden:

- 1 - kernwinkelgebied
- 2 - Wagenstraat
- 3 - Nieuwstraat
- 4 - Rijnstraat
- 5 - Havenstraat

Deze gebieden hebben zeker in dit toekomstbeeld hun eigen situatie en hun eigen plek in de toekomst. Per gebied zijn er specifieke zaken die uitgewerkt moeten worden en kansen die opgepakt kunnen worden.



De grafische uitwerking van de koers met de vijf deelgebieden.

Scan de QR-code hiernaast of kijk op <https://ik-ondernemen.nl/woorden/kaart2030> voor een vergrote weergave van de kaart met de vijf deelgebieden.



## 4 - Vijf deelgebieden uitgelicht

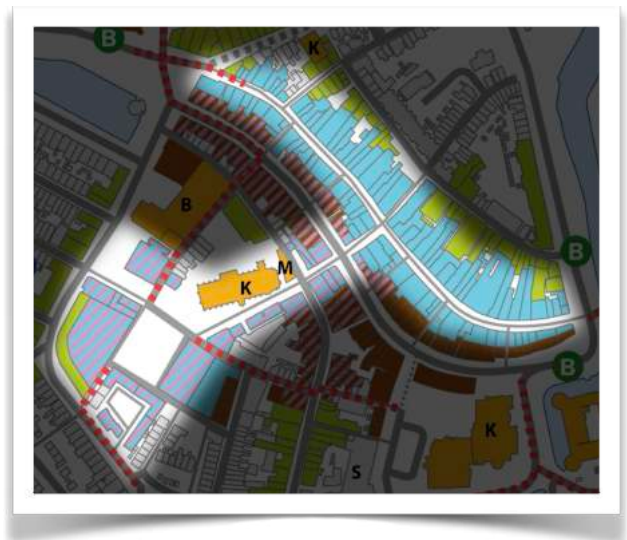
Binnen de vesting onderscheiden we vijf deelgebieden. Hieronder wordt de koers verder verdiept naar deze vijf deelgebieden.



### Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied is het gebied waar bezoekers van Woerden gaan winkelen en waar ze verblijven. Dit zijn bezoekers uit de gemeente zelf, uit de regio en dit zijn toeristen. De essentie van het kernwinkelgebied is het creëren van een aaneengesloten, interessant en onderscheidend aanbod, een gebied waar je blijft lopen om alles te zien en te ontdekken. Dit ziet er op de plattegrond uit als de letter 'T'. De Voorstraat met een verbinding naar het Kerkplein. Het Kerkplein krijgt aaneengesloten aanbod met goede horeca en restaurants. Ook de verbinding tussen het Kerkplein en de Voorstraat is onderdeel van het kernwinkelgebied. Dat betekent dat de verbinding als voetgangersgebied centraal staat. Het kruispunt met de Havenstraat, waar nu de auto nog over kan, wordt veranderd. Dit wordt voetgangersgebied en dit splitst de Havenstraat in twee doodlopende delen (Noord en Zuid). Zie de gebiedsbeschrijving '5 Havenstraat' voor verdere toelichting.

Het is belangrijk dat het aanbod onderscheidend is, elkaar versterkt en een goede mix is tussen trekkers (merken) en "couleur locale".



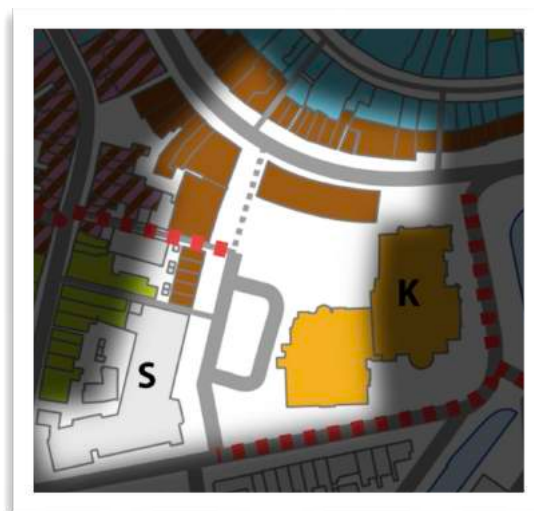
Het Kerkplein en de Kerkstraat hebben meer een horecafocus. De Voorstraat heeft meer een winkelfocus, waarbij daghoreca en diensten (kapsalons, een tattoo-shop) ook een plek kunnen hebben.

Het kernwinkelgebied is een voetgangersgebied en het is daarom niet wenselijk om hier aanbod te hebben dat veel verkeersbewegingen heeft die ontstaan door bijvoorbeeld bezorgdiensten of dagelijkse boodschappen. In dit gebied past aanbod dat leidt tot langer verblijven, inspireren, shoppen en bijpraten.

## 2 Wagenstraat

De Wagenstraat vraagt om een herontwikkeling. We voegen een bouwblok toe aan de noordzijde (Rijnstraat), daardoor is de Wagenstraat niet meer bereikbaar vanuit het noorden. Wel bieden de extra meters die daar worden gebouwd de mogelijkheid om de Wagenstraat te laten focussen op de dagelijkse boodschappen. Daar passen heel goed de huidige functies in de Nieuwstraat bij. Er is nog marktruimte voor extra supermarkt-meters. Dit kan door het uitbreiden van de Albert Heijn, in combinatie met het focussen op de dagelijkse boodschappen in de aanpalende panden. De nieuwbouw aan de noordzijde met passende invulling maakt het plaatje voor de herontwikkeling compleet.

De herontwikkeling dient rekening te houden met de bereikbaarheid en voldoende ruimte om te parkeren.



Extra aandacht vragen Het Klooster en de huidige culturele functies die daarin gevestigd zijn. Ook hier liggen kansen, mits integraal gekeken wordt en alle opties bekeken kunnen worden. De Rijnstraat vraagt culturele functies en de Wagenstraat richt zich meer op de dagelijkse boodschappen. Hier passen nieuwe concepten, zoals permanente versmarkten en speciaalzaken gecombineerd met het historische pand van Het Klooster, goed bij.

## 3 Nieuwstraat

In de toekomst verkleurt de Nieuwstraat naar een gebied waar je mooi stads kan wonen. Dit betekent dat de huidige functies elders in de binnenstad een goede plek moeten kunnen vinden. De verandering van de Wagenstraat biedt hiervoor goede kansen.

De Nieuwstraat zelf wordt woongebied en de straat staat ingevuld met een stippellijn. Dit wordt een zogenaamde 'shared space', zoals een woonerf. De auto, de voetgangers en de fietsers delen dezelfde ruimte, dus geen doorgaande weg meer.



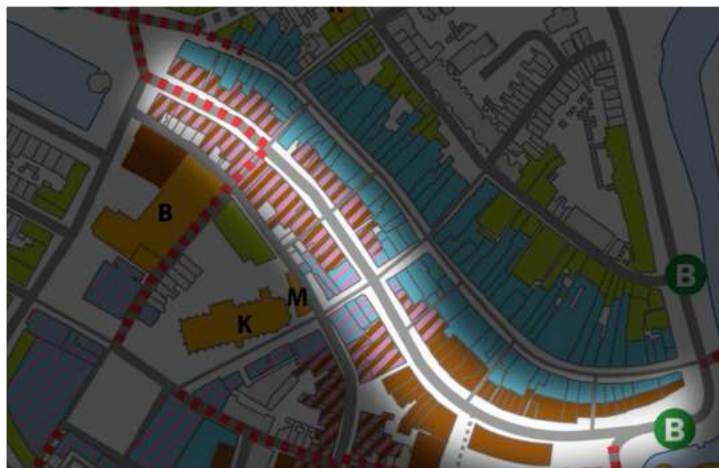
Het verkeer dat niet bestemming Nieuwstraat heeft, wordt afgewikkeld over de Ravelijnsingel.

## 4 Rijnstraat

De Rijnstraat ontwikkelt zich tot een gebied dat draait om beleven en verblijven. De Rijnstraat wordt een gebied waar je wel wilt verblijven en wilt zijn, maar niet per se om te shoppen (zoals de Voorstraat). Het heeft een brede mix van functies gericht op ontmoeten, verblijven en bedrijvigheid. Hier is veel ruimte voor cultureel en maatschappelijke functies, goede horeca en zakelijke dienstverlening. Woningen dragen minder bij aan levendig en bedrijvig. Er is dan ook geen ruimte voor woningen op de begane grond. In de Rijnstraat is ook ruimte voor nieuwe concepten, starters en zakelijk dienstverlening en kantoren.

De openbare ruimte dient mee te veranderen naar levendig en bedrijvig. De brede Rijnstraat vraagt een andere invulling. Het toevoegen van water in de Rijnstraat met een gracht (al dan niet bevaarbaar) sluit hier goed op aan. Groen en water vergroten de belevingswaarde en verblijfswaarde. De functies in de panden zelf zijn hierdoor minder belangrijk voor het trekken van bezoek. De Rijnstraat als totaalgebied is een overgangsgebied tussen de Voorstraat en het Kerkplein.

Dit werkt als een soort broedplaatsfunctie waar nieuwe bedrijvigheid ontstaat die later door kan stromen naar blauw. Er is mogelijk ook ruimte voor publieksvoorzieningen.



Nieuwe bedrijvigheid die zich hier kan vestigen zijn zaken die niet in het weekend open zijn (zoals een uitzendbureau, een kapper die om 12.00 uur sluit, etc.) of voorzieningen die ook 's avonds toegankelijk zijn, zoals een sportschool, een yoga-studio, een dansschool, een kunstgalerie, podia en een muziekcentrum. Dit gebied is ondersteunend aan het blauwe gebied.

In een dergelijk gebied hoort ook een dubbelzijdige bebouwing. Op dit moment is dit ter hoogte van de Wagenstraat niet het geval. In de toekomst wordt dit bebouwd zodat de Rijnstraat in zijn geheel een tweezijdig aanbod krijgt. Door hier extra meters toe te voegen, blijft de 'compacte' functie van de Rijnstraat behouden en ontstaat die verblijfsfunctie en levendige corridor.



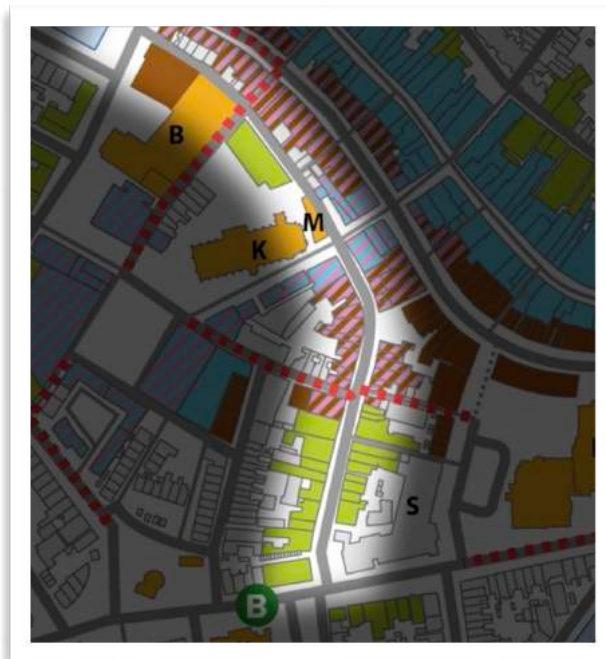
## Havenstraat

In de toekomst wordt de Havenstraat afgesloten bij de Kerkstraat omdat deze straat onderdeel wordt van het voetgangersgebied. Zo ontstaat er een noordelijk en een zuidelijk deel.

In totaal krijgt de Havenstraat dan drie gezichten.

1 - Het noordelijk deel is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer voor de Havenstraat (tot Kerkstraat) en Groenendaal. Dit gebied wordt een rustig deel waar gewoond wordt. Groenendaal wordt een meer aantrekkelijke verbinding tussen de Voorstraat/Rijnstraat en het Kerkplein. Een gedachte is ook om de bibliotheek te ontsluiten op Groenendaal om deze verbinding te bevorderen.

2 - Het zuidelijke deel (Kerkstraat - Hoge Woerd) krijgt een functie 'levendig en bedrijvig'. Restaurants voor doelgericht bezoek, zakelijke dienstverlening maar met steeds minder winkels. Hier mogen ook woningen tussen staan.



3 - Het zuidelijkste deel van de Havenstraat wordt stads wonen (Hoge Woerd - Wilhelminaweg). In de toekomst zijn hier geen commerciële functies meer en verkleuren de panden naar woningen.

Dit deel van de Havenstraat is goed toegankelijk vanaf de Wilhelminaweg met eenrichtingsverkeer via het rondje: Molenstraat - Hoge Woerd - Havenstraat. De auto is te gast, om de verbinding Kerkplein - Wagenstraat via de Hoge Woerd en Grote Steeg aantrekkelijk te houden met een prettige lay-out voor voetgangers en fietsers.

# Resultaat Fase 2:

## Instrumenten

Een belangrijk uitgangspunt is dat de binnenstad van Woerden verkleurt op basis van vrijwilligheid, verleiding en kansen. Er is heel duidelijk voor gekozen om NIET te zoeken naar verplichting, of uitsluiting. Daar hoort ook een instrumentarium bij dat dit stimuleert.

In deze fase is gezocht naar instrumenten die ingezet kunnen worden om een vitale binnenstad te bereiken, van subsidies tot een bestemmingsplan en van stimulatie tot coaches. Deze fase kenmerkt zich vooral door de focus op die instrumenten die het meeste resultaat opleveren. Het gaat dus niet om het kennen van een instrument, maar om de toepasbaarheid in Woerden en de bijdrage aan de verschillende deelopgaven. Ook wordt de synergie van de instrumenten gezocht. Dus een groter positief effect creëren door twee of meer instrumenten te gebruiken opdat ze elkaar versterken.

Een deel van de instrumenten is gefocust op het verleiden en het stimuleren van verhuizen, het zogenoemde 'zoet'. Er kan hierbij gedacht worden aan subsidies en ondersteuning. Naast zoet bestaan er instrumenten die focussen op het 'zuur'; dan is er meer sprake van belemmerende regelingen die moeten leiden tot transformatie. Ik Onderneem! en het kernteam is van mening dat vooral uitgegaan moet worden van instrumenten die zijn ingezet op zoet, en zo min mogelijk op zuur.

Met het kernteam zijn alle vijf de deelgebieden behandeld en zijn discussies gevoerd over welke instrumenten wel of niet inzetbaar zouden zijn in een gebied.

Klik op de link <https://ik-ondernem.nl/woerden/transformatie-instrumenten> voor de beschrijving van de mogelijke instrumenten of scan de QR-code hiernaast.



# Instrumenten naar opgave

Er is voor gekozen om de instrumenten per deelgebied in kaart te brengen en niet per straat of per discussiepunt. Hieruit blijkt dat niet elk deelgebied haar eigen instrumenten heeft, maar dat het instrumentarium meer gericht kan worden op de opgaves die een bepaalde functieverandering beoogt, dus meer naar 'groen', 'blauw' en 'bruin'. Daarnaast zijn er instrumenten die 'overall' en op het hele centrum van toepassing zijn.

## De instrumenten voor Woerden

Samenwerken door alle partijen is een vereiste om de doelstellingen te halen. 'Samenwerken' wordt dan ook als instrument gezien en is een instrument dat gebiedsoverstijgend ingezet wordt.

Vanuit alle overige mogelijke instrumenten zijn die instrumenten gekozen die het beste passen bij Woerden. Daarbij is gekeken naar welke instrumenten het meeste effect hebben en welke het meest gericht zijn op stimuleren en verleiden.

| Gebied              | Gebiedsoverstijgend                        | 1 | 2 | 3 |
|---------------------|--------------------------------------------|---|---|---|
| Gebiedsoverstijgend | Samenwerking - (Blaas- en schietpomp)      |   |   |   |
| Groen               | Werkruimte                                 |   |   |   |
|                     | Vakantiewoning                             |   |   |   |
|                     | Informatiepunt/voorstellen en communicatie |   |   |   |
|                     | Transformatieplan                          |   |   |   |
|                     | Vastgoedfondsen                            |   |   |   |
| Blauw               | Regiozone                                  |   |   |   |
|                     | Ondernemerscoach                           |   |   |   |
|                     | Vastgoedcoach                              |   |   |   |
|                     | Cultuurmatige                              |   |   |   |
| Bruin               | Acquisitie                                 |   |   |   |
|                     | Verhuissubsidie                            |   |   |   |
| Overig              | Transformatiesubsidie                      |   |   |   |
|                     | Graafveld                                  |   |   |   |
| Overig              | Leegstandverordening                       |   |   |   |

Bekijk een vergrote weergave van de tabel op <https://ik-onderneem.nl/woerden/matrix-instrumenten> of scan de QR-code.



## Transformatie (groen)

Instrumenten in het groene gebied dragen bij aan een 'actieve transformatie naar een andere functie'. De meeste instrumenten hebben vooral te maken met coaching, ondersteuning en

subsidies om verhuizing en transformatie te stimuleren. Er zijn enkele 'zuur'-maatregelen, zoals bestemmingsplanwijzigingen of een leegstandsverordening.

## Kernwinkelgebied (blauw)

Alle instrumenten zijn erop gericht om het kernwinkelgebied te versterken en zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor de consument, de ondernemers en voor vastgoed.

## Levendig / bedrijvig (bruin)

Bruin is een overgangsgebied waar diverse functies een plek kunnen hebben die elkaar niet verstoren en die niet concurrerend zijn met het blauwe gebied. In het bruine gebied komt wisselend aanbod, gericht op verblijven en bedrijvigheid en dat zorgt voor levendigheid en bedrijvigheid vanuit een de inrichting van het gebied, niet per se vanuit het aanbod.

# Instrumenten

Voor Woerden is gezocht naar een juiste mix van instrumenten die elkaar versterken. Per instrument is aangegeven welke investering dit vraagt (in optima forma).

## Algemene instrumenten

### Samenwerken

Open en transparant werken betekent ook samen zoeken naar oplossingen, het delen van informatie over (komende) leegstand, nieuwe initiatieven, kansen, ontwikkelingen en samenwerking tussen pandeigenaren en ondernemers onderling, maar ook tussen pandeigenaren, gebruikers en gemeente. Kortom, het betekent de opgave als een gezamenlijke opgave zien en deze oppakken als collega's.

De eenmalige investering om een niet-vrijblijvende samenwerking op te bouwen wordt geraamd op € 50.000,-.

Het onderhouden en doorontwikkelen (running costs) wordt geraamd op € 25.000,- per jaar.

### Werkgroepen

Per gebied dient er een werkgroep opgericht te worden. De werkgroep dient te bestaan uit een mix van alle betrokkenen, inclusief bewoners. Elke werkgroep gaat aan de slag met de opdracht die hen meegegeven is. Per werkgroep is minimaal één kernteamlid vertegenwoordigd en is daarmee ook de directe schakel met het bestuur.

### Vitaliteitsmonitor

Bij een opgave van een vitale binnenstad en een krimpopgave in het aanbod hoort ook een monitor. De monitor is gebieds overstijgend.

Hierin staat wat het effect is van de veranderingen in de binnenstad ten opzichte van de wenselijke veranderingen. Denk hierbij aan:

- veranderingen in aanbod en leegstand;
- verplaatsingen en transformaties;
- nieuwe bedrijven;
- effect van subsidies en coaches;
- bezoekersbeleving;
- etc..

Het opzetten van een vitaliteitsmonitor vraagt een investering van ca. € 15.000,-.

Het beheren, verwerken en analyseren van alle data vraagt een jaarlijkse investering van ca. € 7.500,-.

Een gedigitaliseerde bezoekerspeiling vraagt een investering van ca. € 50.000,-.

Beheren, pluggen van peilingen, verwerken en analyseren daarvan vraagt een inzet van ca. € 22.500,-.



### Informatiebijeenkomsten en communicatie

Er zijn veel partijen betrokken bij de binnenstad. Keuzes, stappen en mijlpalen dienen goed gecommuniceerd te worden, zowel in bijeenkomsten als andere uitingen. De investering in communicatie en communicatieuitingen en informatie is geraamd op € 50.000,- per jaar.

### Vastgoedfondsen

Voor Woerden zijn twee fondsen interessant. Een herstellfonds, dat incourant vastgoed en/of maatschappelijk vastgoed en/of historisch relevant vastgoed verwerft en beheert.

Een vastgoedfonds dat panden verwerft die vervolgens actief kunnen worden her- of doorontwikkeld, afhankelijk van de locatie en de gewenste functie.

Deze fondsen dienen zelfstandig te kunnen draaien. De opbouw en de opstart vragen een initiële investering.

Het oprichten en actief maken van deze fondsen vraagt een eenmalige investering van € 50.000,-.

### Transformatiespel

Het transformatiespel is een 'serious game' dat een transformatieopgave simuleert. Wanneer een specifiek gebied wordt aangewezen om te transformeren, kunnen de betrokken ondernemers, pandeigenaren en gemeente via dit spel ervaren hoe de transformatie werkt, welke kansen dit kan bieden en waar dit toe kan leiden.

Een ronde transformatiespel bedraagt € 2.500,-



## Regie

Een vitale binnenstad realiseren, vraagt regie. Een persoon die het overzicht behoudt, de focus aanbrengt, bijstuurt en zorgt dat alle onderdelen, mensen en middelen optimaal werken. Het actieplan is de leidraad, de koers is het doel.

De kosten voor een goede regisseur, die gemiddeld vier dagen per week werkt, wordt geraamd op € 100.000,- per jaar.

## Ondernemerscoach

Verplaatsen kost geld, evenals de verhuizing, het inrichten van de nieuwe locatie en de marketing voor de nieuwe plek. Dit kan een drempel zijn om deze stap te overwegen. Ook kan het zijn dat er bedrijfsblindheid is ontstaan of dat er andere redenen zijn waardoor een nieuwe kans niet eenvoudig wordt gezien. De oplossing hiervoor is het inschakelen van een vertrouwenspersoon die samen met de ondernemer de huidige situatie doorneemt en deze spiegelt aan nieuwe kansen elders. Dit kan leiden tot een nieuwe business case waarbij een betere afweging kan worden gemaakt of de te maken kosten en eventuele hogere huisvestingskosten worden gecompenseerd door hogere omzetten. Een ondernemerscoach is gespecialiseerd in ondernemers en hun business, met kennis van de afwegingskaders van ondernemers.

De investering in een ondernemerscoach voor 2 dagen per week wordt geraamd op € 50.000,- per jaar.

## Vastgoedcoach

Zoals een ondernemerscoach werkt voor ondernemers, werkt een vastgoedcoach voor de pandeigenaren. Deze kijkt onder meer naar de kosten voor verbouw, de rendementskansen van een nieuwe functie en de ondersteuning die hierbij kan worden gevonden.

De investering in een vastgoedcoach voor 2 dagen per week wordt geraamd op € 50.000,- per jaar.

## Cultuurmakelaar

Er is op dit moment een cultuurmakelaar werkzaam in Woerden. De cultuur is een belangrijke drager van de belevingswaarde in de binnenstad. Ook heeft de cultuursector een ruimtevraag die een goede plek in het 'bruine' gebied zou kunnen vinden. De cultuurmakelaar zou in dit kader beschouwd kunnen worden als de derde coach die zich inzet om culturele functies toe te voegen. De inzet vraagt een investering van € 37.500,- per jaar.

## Acquisitie

Onder acquisitie valt het vinden en het plaatsen van nieuwe ondernemers en het vinden van specifieke merken die passen bij en aanvullend zijn op het bestaande aanbod. Met een duidelijke koers op de toekomst is het makkelijker om merken en (startende) ondernemers te verleiden om zich te gaan vestigen in Woerden. Acquisitie valt onder de werkzaamheden van de regisseur en de coaches.

## Algemene instrumenten en menskracht gekwantificeerd

Wil Woerden en haar partners de koers realiseren, dan vraagt dit inzet en investeringskeuzes. Welke inzet precies geleverd kan worden, is afhankelijk van de keuze om daarin te investeren. In de vorige delen hebben we de losse instrumenten benoemd, hieronder vindt u de samenvatting van de kosten voor de instrumenten, menskracht, expertise en communicatie en de proceskosten. De bedragen zijn indicatief en hebben het doel om inzicht te geven in wat er nodig is om de koers in 2030 te realiseren, dus een looptijd van zeven jaar. Het is aan alle partijen om deze begroting verder in te vullen en de dekking hiervoor te vinden.

De geraamde kosten om de vitale binnenstad Woerden in 2030 te realiseren conform dit rapport zijn in totaal circa drie miljoen euro.

In onderstaande tabel staan de voorgenoemde instrumenten en menskracht overzichtelijk op een rij. Hier is ook voorgerekend wat dit per jaar zou vragen (mits evenredig verdeeld over de jaren). De bedragen zijn afgerond naar boven.

| Kosten instrumenten en menskracht                                |                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 3x coaches                                                       | € 964K          |
| Regie                                                            | € 700K          |
| Monitor                                                          | € 350K          |
| Samenwerking                                                     | € 228K          |
| Communicatie                                                     | € 350K          |
| Expertise en inhuur                                              | € 350K          |
| Vastgoedfonds                                                    | € 54K           |
| <b>Totaal</b>                                                    | <b>€ 2.996K</b> |
| <b>Bij gelijke verdeling over 7 jaar zijn de kosten per jaar</b> | <b>€ 428K</b>   |

## Ter discussie

Bij de subsidies dient afgewogen te worden in hoeverre een bijdrage geleverd wordt aan een commercieel model versus het stimuleren van beweging die anders niet tot stand zou komen. In deze tijd is het transformeren naar een woning commercieel interessant en hoeft niet gesubsidieerd te worden. Juist dan zou extra inzet van een coach om de eigenaar of gebruiker te helpen bij deze business case veel sterker werken.

## Verhuissubsidie

Wanneer iemand overweegt te verhuizen, kan een verhuissubsidie helpen om de lastige keuze te maken. Daarbij zijn er verschillende keuzes in de voorwaarden, bijvoorbeeld een staffel in de bijdrage die oploopt naarmate de functie beter past op een plek, of een staffel die afhankelijk is van de sector. Andere voorwaarden kunnen zijn dat subsidie alleen voor verbouw en inrichting van de toekomstige locatie mag worden gebruikt. Een verhuissubsidie is gericht op de ondernemers, niet op de pandeigenaren.

Een voorstel (conform Meppel) om een verhuissubsidie van maximaal € 20.000,- per verhuizing op te zetten, onder voorwaarden van co-financiering.

Met 34 panden in het groene gebied die de kans krijgen om te verplaatsen, geeft dit een opgave van € 680.000,-.

## Gevelsubsidie

Met name in het kernwinkelgebied zijn er veel gevels die het straatbeeld niet ten goede komen. Met de inzet van een gevefonds wordt gestimuleerd om de historische gevels weer terug tot op de begane grond te krijgen.

Het aanbieden van een gevelsubsidie van maximaal € 5.000,- per object, onder voorwaarden van eigen investeringen.

Met ca. 38 panden die hiervoor in aanmerking kunnen komen (in het bruine en blauwe gebied) geeft dit een totaal van € 190.000,-.

## Transformatiesubsidie

Een transformatiesubsidie is gericht op pandeigenaren. Panden zijn niet altijd geschikt voor andere functies, denk aan: een extra opgang, daglicht, etc.. Een transformatiesubsidie kan een steun in de rug zijn om een pandeigenaar nieuwe kansen te laten zien in andere functies. Hieraan kunnen verschillende voorwaarden worden gehangen, bijvoorbeeld een andere staffel afhankelijk van de nieuwe beoogde functie, of een voorwaarde om akkoord te gaan met het wijzigen van de bestemming om in aanmerking te komen voor subsidie.

Het aanbieden van een transformatiesubsidie van € 15.000,- per object, gerekend met 72 panden (in het groene, blauwe en bruine gebied), geeft een totaal van € 1.080.000,-.

### Subsidie instrumenten gekwantificeerd

De volgende keuzes zijn gemaakt om een indicatie van de benodigde subsidies te geven. Het aantal panden dat in aanmerking komt maal het genoemde bedrag. Daarbij is in het bruine gebied 30%, in het blauwe gebied 20% en in het groene gebied 100% van het aantal objecten meegenomen. Subsidies dienen ter stimulering. Wanneer het mogelijk is om te verplaatsen en te verkleuren zonder subsidies heeft dit de voorkeur. De coaches hebben hierin een belangrijke functie.

| Subsidies                   |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Groen: 34 x verhuizen á 20K | € 680K           |
| 34 x transformeren á 15K    | € 510K           |
| Bruin: 18 x gevels á 5K     | € 90K            |
| 18 x transformeren á 15K    | € 270K           |
| Blauw: 20 x gevels á 5K     | € 100K           |
| 20 x transformeren á 15K    | € 300K           |
| <b>Totaal</b>               | <b>€ 1.950 K</b> |

## Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is bepalend voor iedereen en het toelaten van functies, of het verbieden, biedt ruimte of juist niet. Een wijziging van een bestemmingsplan heeft dus impact en er is daarom een procedure nodig om dit te bewerkstelligen.

De drie wijzigingen als instrument:

1. verruimen van bestaande bestemmingen;
2. inperken van bestemmingen;
3. onbenutte bestemmingen wegpoetsen.

## Leegstandsverordening

Een leegstandsverordening stelt dat als een pand een bepaalde periode leeg staat, bijvoorbeeld 2 jaar, dat dan de gemeente de bestemming op de locatie kan veranderen naar een gewenste bestemming, bijvoorbeeld: van detailhandel naar wonen. Dit werkt vooral in gebieden waar je wilt dat transformatie naar niet detailhandel, horeca en/of diensten plaats gaat vinden. Het inzetten van dit instrument brengt ook kosten met zich mee.

# Instrumenten naar stakeholder

De vitale binnenstad maak je samen. De instrumenten bouw je samen en zet je samen in. Iedere stakeholder heeft zijn eigen focus, waar een specifiek instrumentenpakket bij past. Welke partij voor welk instrument in aanmerking komt, is hieronder verder uitgewerkt

## Vastgoed

Instrumenten waar vastgoed mee geholpen is, zijn een vastgoedcoach, de transformatiesubsidie, en afhankelijk van de voorwaarden, het gevelfonds. Indien ervoor gekozen wordt, is eventueel ook het vastgoedfonds van toepassing.

**Focus:** Vastgoed kan van een groot deel van de mogelijke instrumenten gebruik maken.

## Gemeente

De gemeente wordt vaak vooral gezien als de verstrekker van financiële middelen (subsidies). Echter de gemeente heeft ook andere instrumenten die zij voor hun rekening moeten nemen, zoals het bestemmingsplan of de leegstandsverordening. Ook is zij verantwoordelijk voor de ordening in de maatschappij en is daarmee een belangrijke partij die regie kan nemen.

**Focus:** De gemeente gaat over stimuleringsubsidies, regelgeving en regie.

---

## Ondernemers

Ondernemers zijn het meest gebaat bij de instrumenten die betrekking hebben op stimuleren en verleiden, zoals een verhuissubsidie of een ondernemerscoach. Ook de subsidie van het gevelfonds kan, afhankelijk van de voorwaarden, voor een ondernemer interessant zijn.

**Focus:** Ondernemers hebben een ruim scala aan mogelijke instrumenten waarvan zij gebruik kunnen maken.

## Algemeen

Alle partijen hebben baat bij de inzet van de samenwerking en de stappen die zij zetten. Dit geldt voor zowel de vitaliteitsmonitor als de uitkomsten vanuit de verschillende werkgroepen.

# Resultaat Fase 3: Actieplan

In fase 1 is de koers bepaald. In fase 2 zijn de instrumenten verder ingevuld. Vervolgens komt de vraag hoe zet je deze in, welke strategie ga je volgen. Een strategie is niets anders dan een uitwerking van **wat** je **wanneer** inzet om je **doel** te bereiken. Dit is fase 3, waarin we de strategie hebben uitgewerkt in een actieplan.

De weg naar een vitale binnenstad heeft allerlei afhankelijkheden en volgtijdelijkheden. Een ontwikkeling in de Wagenstraat is nodig om ontwikkelingen in de Nieuwstraat mogelijk te maken. Ook zijn er verschillende gebieden die verband met elkaar houden. Een afsluiting van de Havenstraat ter hoogte van de Kerkstraat kan pas als de bereikbaarheid voor alle gebieden goed is ingevuld.

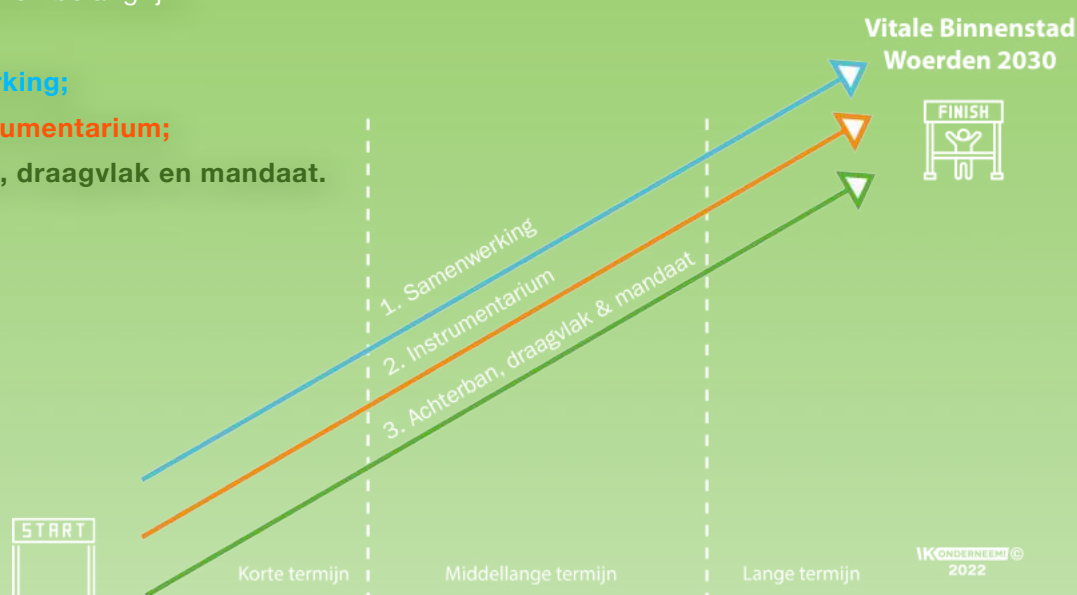
Ik Onderneem! werkt volgens een vaste methode en gebruikt hierbij de strategietrap. We beschouwen het doel, de vitale binnenstad Woerden 2030 als de finish en de huidige situatie als de start. De strategie is in dit geval de beschrijving hoe we de verschillende traptreden betreden en wat daarbij nodig is om die trede te nemen. Daarbij onderscheiden we drie termijnen: de korte, middellange en lange termijn.

Het is belangrijk om inzichtelijk te hebben en te houden wat er gebeurt en waar stappen soepel en snel verlopen. Maar ook waar drempels liggen die vertraging kunnen geven en welke gevolgen dit heeft voor andere onderdelen. De strategietrap maakt het mogelijk om als besturende organisatie dit overzicht te hebben en hierop te kunnen bijsturen. Hierin zijn drie aspecten belangrijk:

**1 - samenwerking;**

**2 - inzet Instrumentarium;**

**3 - achterban, draagvlak en mandaat.**



IKONDERNEEM! ©  
2022

# Samenwerking

## Direct en indirect belang

In de binnenstad zijn veel partijen betrokken. Niet elke partij heeft een even groot belang in de oplossing of kan daarin bijdragen. Er zijn ook partijen in de binnenstad die wel belang hebben bij een vitale binnenstad, maar afhankelijk zijn van anderen. Deze laatste groep is heel belangrijk om in de samenwerking opgenomen te hebben. De direct belanghebbenden investeren mee en sturen aan, de indirect belanghebbenden zijn een klankbord en adviseren.

## De partijen in de samenwerking

Direct belanghebbende partijen zijn:

- gebruikers (detailhandel, horeca, dienstverlening en cultuur);
- pandeigenaren;
- gemeente.

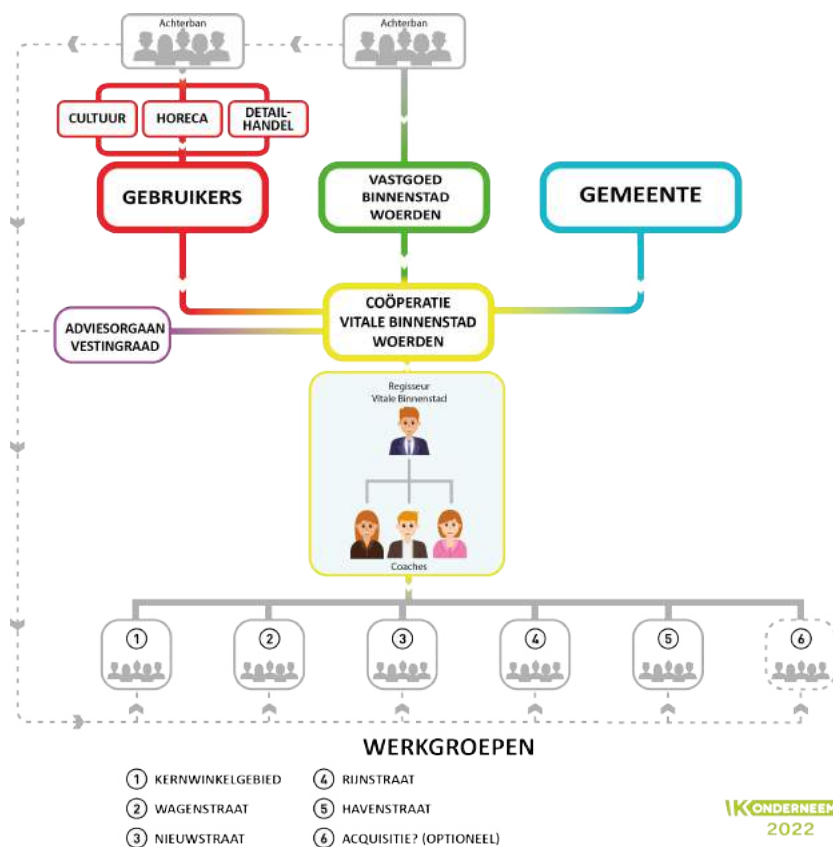
Betrokken klankbordleden georganiseerd in de vestingraad zijn:

- bewoners;
- erfgoed;
- maatschappelijke organisaties;
- themagroepen (bijvoorbeeld Rijngracht).

## Niet-vrijblijvend

Voor de opgaves uit dit project is het belangrijk dat er wel vrijwillig, maar niet vrijblijvend wordt samengewerkt. Dit is een samenwerking waarin is vastgelegd wat iedereen van elkaar mag verwachten en wat er gebeurt als er niet conform afspraak wordt gehandeld.

Meestal wordt dit geformaliseerd in een rechtspersoon (bijvoorbeeld een coöperatie). Daar kan ook in stappen naar toe gewerkt worden via een intentieverklaring en een convenant.



# Instrumentarium

## Verleiden en stimuleren

Het kernteam heeft zich vanaf het begin van het traject al uitgesproken dat er geen sprake mocht zijn van dwang of verplichte verhuizingen.

Daarom is er bij de inzet van instrumenten vooral gekeken naar de maatregelen die te maken hebben met ‘zoet’; ofwel het verleiden en stimuleren.

Voor een uitgebreide omschrijving van de instrumenten, [klik hier](#).

## Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Iedere stakeholder heeft zijn eigen focus als het gaat om specifieke instrumenten. Het pakket samen, zorgt ervoor dat de opgave gehaald wordt. Daarom kan er gesteld worden dat het een gezamenlijke verantwoordelijkheid is die ervoor zorgt dat het instrumentarium juist ingezet gaat worden.

# Achterban, draagvlak en mandaat

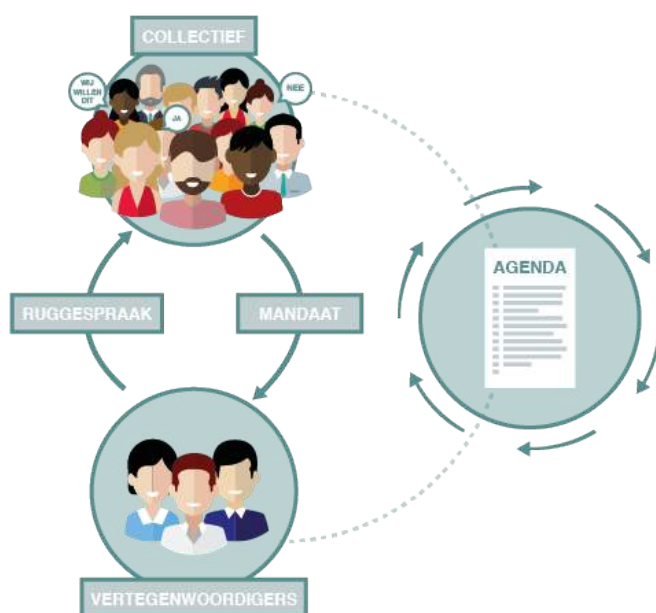
## Ruggespraak op orde

Als vertegenwoordiger is het belangrijk dat degenen die je vertegenwoordigt ook weten wat je namens hen doet. Ook is het van groot belang dat ze regelmatig de kans krijgen om input te geven, steun te betuigen of mee te denken.

Ruggespraak is niets anders dan dat de vertegenwoordiger de achterban betreft bij keuzes, voornemens of uitgangspunten.

## Mandaat

Naast een goede communicatie moet duidelijk zijn welk mandaat het collectief geeft aan de vertegenwoordiger. Tot waar kunnen beslissingen genomen worden en keuzes gemaakt worden en wanneer moet de achterban geraadpleegd worden.



## Grote stappen met draagvlak

In de realisatie komen er allerlei keuzes en projectvoorstellen aan bod. Bij grote projecten of belangrijke keuzes, die impact hebben op de achterban, is een draagvlakronde belangrijk.

Daarmee bedoelen we dat de achterbannen geraadpleegd worden over de keuzes en de opties en gevraagd worden om namens hen verder te kunnen. In elke fase (korte, middellange en lange termijn) speelt dit een belangrijke rol.

Dit kost vaak tijd om dit te organiseren. Toch worden er grotere stappen gezet wanneer dit goed is ingebed.

# Korte termijn

De volgende acties kunnen op korte termijn (de resterende maanden van 2022 en doorloop 2023) genomen worden. De onderdelen **samenwerking (blauw)**, **instrumentarium (oranje)** en **achterban (groen)** worden per termijn apart toegelicht.

## Samenwerking formaliseren

De keuzes waar Woerden voor staat en de samenwerking die daarvoor noodzakelijk is, kan niet langer gedaan worden op basis van vrijblijvendheid. Samenwerken is vrijwillig, maar niet vrijblijvend, en daarom zal de samenwerking geformaliseerd moeten worden om stappen te kunnen blijven zetten.

**Resultaat:** Een samenwerking die vastgelegd is en die vertrouwen uitstraalt naar de partners, inclusief de achterbannen.

## Prioritering projecten vaststellen

Er staan veel projecten op stapel en deze kunnen niet allemaal uitgevoerd worden. Het kernteam dient een prioritering te maken en dient aan te geven welke projecten voorrang hebben en welke niet.

**Resultaat:** Duidelijkheid in welke projecten prioriteit hebben en welke op een later moment gestart kunnen worden.

## Bestuur vaststellen

Ik Onderneem! is ervan overtuigd dat het huidige kernteam het bestuur moet vormen van het nieuwe samenwerkingsverband. Elke partij dient de beslissing te nemen of zij hierin wil plaatsnemen.

**Resultaat:** Duidelijk wie de deelnemers voor de begeleidingsgroep zijn en welke wensen van hen al bekend zijn.

## Werkgroepen vormgeven

Met een duidelijke opdracht (uit de korte termijn) kan gestart worden met het oprichten en vullen van de werkgroepen. Onderdeel hiervan is de frequentie van vergaderen en de taakverdeling binnen de werkgroep.

**Resultaat:** Start van de verschillende werkgroepen.

## Opdrachtomschrijving van de werkgroepen

Het kernteam zal de opdracht van de werkgroepen moeten vaststellen zodat zij aan het werk kunnen.

**Resultaat:** Concrete opdracht waarmee werkgroepleden aan de slag kunnen.

## Profielschetsen vaststellen

Voordat de werving gestart kan worden voor de regisseur, de vastgoedcoach en de ondernemerscoach dient het kernteam inzicht te hebben in de gewenste competenties van de verschillende functies. Pas wanneer dit bepaald is, kan de vacature uitgezet worden!

**Resultaat:** Inzicht in de competenties van de regisseur, de vastgoedcoach en de ondernemerscoach, waarmee de werving gestart kan worden.

## Kaders subsidieregelingen

De kaders van de subsidieregelingen dienen gezamenlijk vastgesteld te worden door het kernteam en voorgelegd te worden aan de gemeente.

**Resultaat:** De contouren zijn vastgesteld voor de nog te ontwikkelen subsidieregelingen.

## Opzetten vitaliteitsmonitor

Bepalen welke variabelen of parameters er gemeten gaan worden in de monitor en hoe de informatie uitgelezen en gepresenteerd wordt. Wanneer dit duidelijk is, kan de database gevuld worden.

**Resultaat:** Een werkbare database/monitor waaruit af te lezen is hoe de binnenstad van Woerden ervoor staat.

## Vergunningen verlenen waar mogelijk

De gemeente dient ruimhartig om te gaan met verzoeken tot wijziging van de functie van panden in gebieden die in de koers aangegeven zijn als transformatiegebied. Het is aan de gemeente om dit ook intern door te voeren.

**Resultaat:** Bevordering van de vrijwillige transformatie van panden zonder dat hier extra subsidies voor uitgegeven worden.

## Stofkam door bestemmingsplannen

De gemeente dient door de bestemmingsplannen te gaan om inzichtelijk te krijgen in hoeverre deze strookt met de uitgezette koers.

**Resultaat:** Inzicht in flankerend beleid waardoor dit tegengegaan wordt.

## Investering en inbreng

De begroting moet worden besproken en de inbreng per partij moet worden vastgesteld.

**Resultaat:** Duidelijkheid in investeringsvermogen.

## Grote stappen met draagvlak

De achterbannen behoren geraadpleegd te worden over de keuze en de opties. Daarbij wordt getoetst of er voldoende draagvlak is om verder te kunnen.

# Middellange termijn

Er wordt gesproken over de 'middellange termijn' als het gaat om de periode 2023 tot en met 2025. Mochten er nog stappen niet afgerond zijn in 2022 (de korte termijn) dan is het belangrijk dat ook deze stappen nog afgerond worden. Zonder de basis van de stappen uit de korte termijn heeft een deel van de stappen in de middellange termijn geen effect. We zorgen voor een goede basis van de stappen die gezet moeten worden.

## Aansturen op hoofdlijnen van alle instrumenten

Het bestuur is verantwoordelijk voor het op hoofdlijnen aansturen van de instrumenten. De daadwerkelijke uitvoering ligt bij de werkgroepen, de regisseur en de coaches. Het bestuur dient wel goed op de hoogte gehouden te worden door alle partijen of de instrumenten ook het gewenste effect hebben.

**Resultaat:** Bestuur kan zich bezighouden met besturen en niet verzand raken in de operatie van de instrumenten.

## Evalueren en verbeteren

De instrumenten dienen geëvalueerd te worden, en indien noodzakelijk aangepast te worden. Tijdens de evaluatie kan blijken dat instrumenten niet langer inzetbaar of nodig zijn en dient besloten te worden hier niet langer gebruik van te maken.

**Resultaat:** Inzicht in welke instrumenten nog naar behoren werken, welke bijgesteld moeten worden en van welke instrumenten afscheid genomen kan worden.

## In werkgroepen beweging stimuleren

De werkgroepen die in de korte termijn opgestart zijn en een opdracht meegekregen hebben, dienen in deze periode ook resultaat te boeken.

**Resultaat:** Voor groene gebieden: transformatie en verhuizing bereiken. In het blauwe gebied: aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied vergroten. In het bruine gebied: levendigheid en bedrijvigheid creëren. In de Wagenstraat: starten van de ontwikkeling.

## Nieuwe bestemmingsplannen voorsorteren

Gemeente dient in alle nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de koers.

**Resultaat:** Er wordt door de gemeente geen beleid goedgekeurd dat indruist tegen de doelstelling van het traject van de vitale binnenstad.

## Transformatiespel

Met behulp van het transformatiespel kunnen alle partijen ervaren hoe de transformatie opgave waar Woerden voor staat werkt en hoe lastig het is om dit te realiseren.

**Resultaat:** Duidelijk inzicht van de gevolgen van de transformatie. Inclusief welke kansen het Woerden kan bieden.

## Effectueren bestemmingsplan

Het is aan de gemeente om eventuele wijzigingen op het bestemmingsplan, die de transformatie mogelijk maken, ook te effectueren. De gemeente dient hierin goed samen te werken met de organisatie.

**Resultaat:** Wettelijke regelingen die bijdragen aan het mogelijk maken van de transformatie.

## Monitoren op doelstellingen en opgave

Bij de start van de middellange termijn moet een plan opgesteld worden met daarin benoemd welke doelstellingen in de komende drie jaren gehaald dienen te worden, zodat hierop gemonitord en gestuurd kan worden door de regisseur en het bestuur.

**Resultaat:** Inzicht of de doelstellingen en de krimp-opgave gehaald worden of dat ingrijpen hierop noodzakelijk is.

## Leegstandsverordening

De gemeente moet bepalen in welke straten ze als 'last resort' een leegstandsverordening willen inzetten om transformatie te laten plaats vinden.

**Resultaat:** Een wettelijke regel die de gemeente kan inzetten om transformatie te bewerkstelligen in bepaalde gebieden.

## Subsidies werken

Alle toegekende subsidies moeten gedurende de korte termijn opgezet worden zodat ze ook daadwerkelijk in werking treden in de middellange termijn, inclusief het uitbetalen van subsidies.

**Resultaat:** Subsidies die bijdragen aan verplaatsing en verhuizing treden in werking.

## Andere onderwerpen in samenwerking

Als de organisatie goed werkt, kan onderzocht worden welke onderwerpen ook opgepakt kunnen worden, bijvoorbeeld smart city, duurzame logistiek of andere thema's. Het is aan het bestuur om te bepalen welke onderwerpen meegenomen worden in de organisatie.

**Resultaat:** Het verder professionaliseren van de organisatie die zich bezighoudt met de vitale binnenstad, waarvan de gehele stad van profiteert.

## Evaluatie stappen en instrumenten

De instrumenten dienen geëvalueerd te worden, en indien noodzakelijk aangepast te worden om de gewenste doelstelling te behalen. Tijdens de evaluatie kan blijken dat instrumenten niet langer inzetbaar of nodig zijn en dient besloten te worden of hier niet langer gebruik van wordt gemaakt.

**Resultaat:** Inzicht in welke instrumenten nog naar behoren werken, welke bijgesteld moeten worden en van welke afscheid kan worden genomen.

## Grote stappen met draagvlak

De achterbannen behoren geraadpleegd te worden over de keuze en opties. Daarbij wordt getoetst of er voldoende draagvlak is om verder te kunnen.

# Lange termijn

De stappen die opgepakt worden in de lange termijn, vanaf 2026 richting 2030, zijn alle gericht op het bewaken, evalueren en indien noodzakelijk het verbeteren van processen die al ingezet zijn zodat hierdoor gemonitord kan worden of de doelstelling nog steeds behaald wordt.

## Ontwikkelingen en realisatie

Omdat de lange termijn ver weg is, is het aan het bestuur om scherp te blijven op de ontwikkelingen en de realisatie van de plannen, dit op basis van de input van de werkgroepen of de regisseur. Indien nodig moeten ze hierop ingrijpen.

**Resultaat:** Duidelijkheid of de gestelde doelen nog haalbaar zijn.

## Evaluatie stappen en instrumenten

De instrumenten dienen geëvalueerd en, indien noodzakelijk, aangepast te worden om de gewenste doelstelling te behalen. Tijdens de evaluatie kan blijken dat instrumenten niet langer inzetbaar of nodig zijn en besloten worden hier niet langer gebruik van te maken.

**Resultaat:** Inzicht in welke instrumenten nog naar behoren werken, welke bijgesteld moeten worden en van welke afscheid kan worden genomen.

**“De kern van samenwerking  
is: deelname is vrijwillig  
maar niet vrijblijvend.”**

**A. Velthuisen**

www.vestingstadwoerden.nl

# Aanbevelingen van Ik Onderneem!

Het traject 'Vitale Binnenstad Woerden 2030' heeft een heleboel opgeleverd door de open en transparante discussie tussen de stakeholders. Van 21 discussiepunten zijn we gekomen tot een koers met lef, doorvertaald naar een instrumentarium en een actieplan. Hieronder volgen de aanbevelingen van Ik Onderneem! voortgekomen uit de sessies met het kernteam. Het is aan hen om dit gezamenlijk verder op te pakken.



# Aanbevelingen van Ik Onderneem!

## 1. Samenwerking

Zoals eerder beschreven, is het bouwen van de samenwerking tussen alle partijen een belangrijke pijler om de doelstelling te halen. Alleen samen is Woerden in staat de uitdagingen waar zij voor staat, te behalen volgens Ik Onderneem!. Daarom dient er gebouwd te worden aan niet vrijblijvende samenwerking. Samenwerken is vrijwillig, maar niet vrijblijvend. Op dit moment wordt er vrijwillig samengewerkt. Wij bevelen aan om dit door te ontwikkelen naar een niet vrijblijvende samenwerking en dit te formaliseren.

## 2. Aan het werk in het gemeentehuis

De volgende aanbeveling ligt bij de gemeente. In het actieplan is een aantal taken opgenomen waarmee aan de slag dient te worden gegaan, zoals de stofkam door bestemmingsplannen halen, het voorsorteren op nieuwe bestemmingsplannen, maar ook de kaders opzetten van de subsidie-regelingen. De gemeente dient direct werk te maken van alle taken die hen aangaan. Deze taken zullen de nodige tijd in beslag nemen, zonder dat zij hiervoor een partner uit het kernteam nodig hebben! Door hier direct mee aan slag te gaan, kan winst behaald worden.

## 3. Aandacht voor de binnenstad

De gemeenteraadsverkiezingen zijn net achter de rug en de onderhandelingen tussen partijen zijn gaande. Het is van cruciaal belang dat de gemeente kiest om de ingezette koers door te zetten. De binnenstad is van groot belang voor de werkgelegenheid, sociale cohesie en is de huiskamer van de gemeente. Wij bevelen aan dat de koers intern bij het nieuwe college geborgd wordt.

## 4. Kiezen

Wij bevelen aan om keuzes te maken. In verband met de volgtijdelijkheid is het van cruciaal belang dat er keuzes gemaakt worden voor de Wagenstraat en de Rijnstraat. Een snelle, goede ontwikkeling van de Wagenstraat biedt ruimte voor verkleuring van de Nieuwstraat. Daarnaast dient er snel een keuze gemaakt te worden over de invulling van de Rijnstraat: water erdoor of niet. Indien er gekozen wordt voor water, in welke vorm. Zonder keuze stopt het hele proces, en is deze koers in 2030 niet gerealiseerd. Daarom is een keuze hierover van essentieel belang.

## 5. De toekomst zit in innovatie

De Wagenstraat is een complexe ontwikkeling met vele aspecten. In andere gemeenten in Nederland ziet Ik Onderneem! de kracht van innovatieve vormen van samenwerken in dit soort complexe projecten. Dit zijn samenwerkingen tussen gemeente, particuliere en commerciële partijen. Zij leggen als het ware gezamenlijk een ei. Waar in traditionele werkvormen meestal de gemeente eerst een ei legt en dan vervolgens aan partners vraagt wat zij ervan vinden. In Woerden is deze innovatieve manier van ontwikkelen nog niet ver gevorderd. Ik Onderneem! wil de gemeente uitdagen om 'het ei' over de Wagenstraat niet alleen intern te leggen, maar juist de buitenwereld hierin te betrekken, samen te werken en te innoveren.

## 6. Private fondsen

Instrumenten waar nu weinig aandacht aan besteed is, zijn private investeringsfondsen zoals een vastgoedfonds en een herstelfonds. Wanneer hier aandacht voor is en dit goed wordt opgezet, kunnen deze fondsen zeer interessant zijn om in te zetten. Het is een instrument wat thuishoort bij vastgoedeigenaren. Daarom de aanbeveling aan de vastgoedvereniging om intern met elkaar te bespreken en te onderzoeken in hoeverre zij zich hiervoor willen gaan inzetten.

## 7. Samen investeren

Op dit moment is de gemeente de 'betalende' partij. Hierin zal verandering moeten komen, zeker wanneer de samenwerking ook geformaliseerd/vastgelegd is. Hoe gaan partijen ervoor zorgen dat zij ook in financiële zin in staat zijn om de opgave te halen. Uiteindelijk is het de bedoeling dat iedere partij naar vermogen meedoet. Per partij dient besloten te worden welke bijdrage zij kan leveren om dit te halen. In de bijlage kunt u meer achtergrondinformatie vinden over deze aanbevelingen. Bekijk een toelichting op de berekening op <https://ik-onderneem.nl/woerden/investeringsadvies> of scan de QR-code.

### 7.1. Ideale plaatje

In dit rapport wordt aangegeven welke investeringen er idealiter nodig zijn om de ambities ook te realiseren. Dit komt neer op een investering van € 427.500,- per jaar. Dit lijkt veel geld, maar het is relatief weinig als dit gerelateerd wordt aan het rendement. Wij adviseren de partijen in Woerden om er naar te streven om op termijn dit bedrag gezamenlijk te kunnen investeren. Daarbij beseffend we ons dat op dit moment budgetten (nog) beperkt zijn. Daarom bevelen we ook een korte termijn investeringsplan aan.



## 7.2. Minimale inzet

Op de korte termijn moet gestart worden met de werkgroepen, de monitor, de samenwerking en het opzetten van subsidies. Hiervoor is de regisseur nodig voor tenminste twee dagen per week (a € 50.000,-). De samenwerking moet opgezet worden (a € 32.500,-). De monitor moet opgezet worden en beheerd worden in minimale vorm (a € 17.500). Dit maakt samen € 100.000,-.

Voor 2023 is echter € 135.000,- nodig, omdat bovenop het genoemde bedrag van € 100.000,- er uitgaven zijn om de samenwerking goed op te bouwen. Dit vraagt een eenmalige investering a € 50.000,-, waarvan € 35.000,- op 2023 rust en € 15.000,- op 2024. Deze eenmalige kosten worden op de korte termijn uitgegeven en terugbetaald in de jaren daarna. Dit is opgenomen in de jaarkosten van het 'ideale plaatje' a € 427.500,-.

## 7.3. Van minimaal naar optimaal

Wanneer de komende periode niet wordt gewerkt aan een optimale inzet, dan wordt het doel in zeven jaar niet gehaald. Het laaghangend fruit zal geplukt zijn, maar de structurele veranderingen vinden niet plaats. Het is van belang dat de partners een weg vinden om op de optimale inzet en inleg te komen van ca. € 427.500,- per jaar.

## 7.4. Bijdrage per partij

Wij adviseren om de inzet van partijen naar vermogen te vragen. Dit betekent dat ieder partij bijdraagt, maar dat de bijdrage is afgemeten aan het budget wat beschikbaar gesteld kan worden. Het gaat hier om de partijen: gebruikers (horeca, retail), de pandeigenaren en de gemeente. De cultuurmakelaar wordt buiten beschouwing gelaten in dit advies. Voor de korte termijn (de beoogde € 135.000,-) komt dit neer op een bijdrage van:

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| gemeente    | € 100.000,-     |
| vastgoed    | € 17.500,-      |
| ondernemers | € 17.500,-      |
| <br>totaal  | <br>€ 135.000,- |

Wij adviseren om dezelfde verhoudingen toe te passen in vervolginvesteringen.

# 8. Besluitvorming

De allereerste stap is de besluitvorming om met het actieplan aan de slag te gaan. Dit geldt voor alle partijen, voor de gemeenteraad en voor de overige kernteamleden. Zij dienen *allen* tot een vaststelling van de rapportage te komen en een uitspraak te doen over het al dan niet overnemen van de aanbevelingen.