

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van**Kenmerk**

Z/25/077735 / D/25/168500

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Gerritsen, Benjamin

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van LijstvanderDoes inzake beoogde renovatie van winkelcentrum Tournoyveld in Woerden

Beantwoording van de vragen**Inleiding/toelichting**

LijstvanderDoes is, net als de gehele Woerdense wijk Tournoyveld, vooral via de pers op de hoogte van de plannen om het winkelcentrum te vernieuwen. Het idee hierbij is om een flink aantal woningen te bouwen naast de bestaande flats. Deze flats zijn noodzakelijk om de vernieuwing van de renovatie te financieren. LijstvanderDoes zet grote vraagtekens bij deze vorm van onderhandelen van de gemeente met een particuliere investeerder.

Op 16 december 2024 was er een informatie avond in de Kruiskerk voor een aantal omwonenden van een boogde tijdelijk plek voor de Jumbo. Na afloop was er veel kritiek op de manier waarop deze omwonenden werden geïnformeerd. LijstvanderDoes gaat er vanuit dat dit plan niet definitief is en dat er ook een alternatief plan is. Op de info avond werd de indruk gewekt dat sommige keuzes al zijn gemaakt.

Daarom heeft de fractie van LijstvanderDoes de volgende vragen aan het College

- 1. Wanneer is de Gemeenteraad geïnformeerd/geconsulteerd over de beoogde renovatie van winkelcentrum Tournoyveld en de ontwikkelingen hierbij?**

Vanaf 2017 heeft ontwikkelaar Kerckebosch het initiatief opgepakt voor de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoyveld. Hiervoor heeft zij meerdere haalbaarheidsverzoeken ingediend. In april 2022 heeft dit geleid tot het sluiten van de eerste intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar voor de herontwikkeling van het winkelcentrum in combinatie met de toevoeging van circa 130 appartementen. Juni 2022 heeft u een reactie gekregen op de schriftelijke vragen van de VVD inzake winkelcentrum Tournoyveld (D/22/063919). In juni 2023 heeft u een reactie ontvangen naar aanleiding van de schriftelijke vragen van Woerden & Democratie over winkelcentrum Tournoyveld in een nieuw jasje (D/23/105226). In mei 2024 bent u door middel van een raadsinformatiebrieven (D/24/141769) voor het laatst geïnformeerd over de voortgang van project Tournoyveld en het aangaan van een nieuwe intentieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Daarnaast is de ontwikkeling van Tournoyveld opgenomen in het collegewerkprogramma en de begroting van de gemeente. Door middel van de jaarbrief wonen wordt u jaarlijks op de hoogte gehouden van deze ontwikkeling en het aantal woningen dat gepland is. Het project staat ook op de lijst met lopende ruimtelijke projecten die uw raad heeft ontvangen

- 2. Er zijn reeds twee intentieverklaringen getekend tussen de Gemeente en de Kerckebosch groep (eigenaar winkelcentrum). Wanneer zijn deze verklaringen ondertekend? Wordt er in deze verklaringen ook gesproken over een tijdelijke plek voor Jumbo elders in het Schilderskwartier?**

De eerste intentieovereenkomst is ondertekend op 14 april 2022 en de tweede op 22 mei 2024. In de lopende intentieovereenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer een ontwikkelingsplan dient op te stellen dat mede bevat een plan voor het bouw- en expeditieterrein/tijdelijke toegankelijkheid winkels/tijdelijke huisvesting winkels.

3. **De bouw van zoveel woningen op een kleine locatie betekent een behoorlijke verdichting van woningen ter plaatse. Het leef-en woongenot van de huidige bewoners van de twee bestaande flatgebouwen wordt ernstig aangetast. Op welke wijze zijn deze nadelen betrokken bij de keuzes?**

Het college heeft hier meerdere belangen tegen elkaar af te wegen. Er is in Woerden een enorme behoefte aan nieuwe woningen. Deze woningzoekenden wil het college niet in de kou laten staan. Maar woningen toevoegen aan het winkelcentrum betekent inderdaad verdichting. Het college is zich ervan bewust dat dit impact heeft op de huidige bewoners. Tegelijkertijd betekent het vernieuwen van het winkelcentrum en de openbare ruimte een verbetering van de leefomgeving. De haalbaarheid van de planontwikkeling van initiatiefnemer wordt op dit moment onderzocht. De initiatiefnemer dient bij zijn planontwikkeling rekening te houden met de inpassing van de bestaande flatgebouwen en de belangen van de bewoners van deze flatgebouwen en andere omliggende woningen.

4. **Wat is de noodzaak voor de bouw van extra woningen op de bestaande locatie, kijkende naar alle lopende woningbouwprojecten in de gemeente is. En mede gelet op de bouwlocaties die Woerden nog in beeld heeft tot 2040.**

Er is een groot tekort aan woningen in Woerden. Op deze locatie kunnen we binnen afzienbare termijn een flinke bijdrage leveren aan het verkorten van de wachtlijsten. We zijn daarom blij met de ontwikkeling van woningen op deze locatie binnen alle huursegmenten.

5. **Wie is de eigenaar van de rond/parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum? Is het grond van de gemeente?**

Het openbaar gebied is in eigendom van de gemeente.

6. **Wordt er bij de bouw van de parkeerkelder rekening gehouden met de bouwrestricties die in deze wijk gelden in verband met paalrot? Onderzoek (omstreeks 2015) heeft uitgewezen dat een dikke kleilaag de houten palen beschermt tegen paalrot. Deze laag mag niet aangelast worden.**

Er wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de restricties die gelden. Dit is ook waar op getoetst wordt bij de onderzoeken die nodig zijn voor de wijziging van het omgevingsplan

7. **Er wordt gesproken over een andere locatie in Woerden voor winkelketen Action, nu gevestigd in het winkelcentrum. Is u bekend of Action inderdaad een andere locatie kiest? En zo ja zijn er dan mogelijkheden voor Jumbo om tijdelijk de ruimte van Action te gebruiken?**

De Action heeft in gesprekken met de ontwikkelaar aangegeven akkoord te gaan met een alternatieve locatie binnen Woerden tijdens de renovatie mits daar voldoende parkeerplekken zijn. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de Jumbo niet kan schuiven naar de ruimte van de Action in verband met het borgen van veiligheid, kosten en vertraging in de bouw.

8. **Hoeveel parkeerplaatsen zijn er momenteel voor bewoners en consumenten in een straal vanuit 100 meter vanuit het hart van het winkelcentrum?**

Goudappel heeft voor de ontwikkelaar het parkeeronderzoek gedaan. Uitgangspunt is daarbij het ontwikkelgebied plus 150 meter (kleinste afstand conform nota parkeernormen). Binnen dat gebied zijn er in de huidige situatie 346 parkeerplaatsen. De cijfers voor 100 meter zijn niet voorhanden omdat die afstand niet is opgenomen in de nota parkeernormen.

9. **Hoeveel parkeerplaatsen komen er in de boogde parkeerkelder? Zijn deze plaatsen alleen voor de huidige en nieuwe bewoners en/of ook voor bezoekers van het winkelcentrum?**

Het aantal parkeerplaatsen zal terugkomen in het Stedenbouwkundig plan dat aan de gemeenteraad zal worden aangeboden. In dit plan wordt ook aangegeven voor wie deze parkeerplaatsen beschikbaar komen.

10. **Hoeveel parkeerplaatsen resteren er na de renovatie zowel bovengronds al ondergronds voor bewoners en consumenten binnen een straal van 100 meter vanuit hart winkelcentrum?**

Zie vraag 9, in de parkeeronderbouwing wordt uitgegaan van 150 meter, zoals ook bij vraag 8 is aangegeven.

11. **Hoe is de keuze voor een tijdelijke locatie op de recreatieplek aan Jan Steenstraat/Joz. Israëlslaan tot stand gekomen. Is dat een keuze van de Kerckebosch Groep, Jumbo Bijlsma en de gemeente? In welke vorm zijn de bewoners van de wijk en in het bijzonder de bewoners rondom de beoogde speelplek hierbij betrokken?**

De keuze is nog niet gemaakt. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een tijdelijke locatie voor de supermarkt en winkels op basis van de volgende vijf criteria:

1. In de wijk Schilderskwartier (vanwege bereikbaarheid oudere inwoners en hun sociale contacten)
2. Voldoende oppervlakte (5.500m²)
3. Verkeersveiligheid / bereikbaarheid (obstakels, wegcapaciteit / verkeerintensiteit)
4. ruimtelijke impact op de omgeving (uitzicht, gebruik/functie)
5. Eigendomssituatie (gemeentelijk eigendom / privaat eigendom)

Op basis van dit onderzoek is de locatie Jan Steenstraat/ Jozef Israëlslaan als beste naar voren gekomen. Voordat er een keuze wordt gemaakt, is er een bewonersbijeenkomst georganiseerd op 16 december om direct omwonenden te informeren, reacties op te halen en hen mee te laten denken.

12. **Welke eisen/voorwaarden zijn bij deze keuzes gehanteerd en is er naast de commerciële keuze ook gedacht aan de functie van de beoogde plek in de wijk. Het is een plek in het hart van de wijk waar intensief wordt gesport door scholieren van basis en middelbaar onderwijs, jeugd na schooltijd, picknick in de zomer etc. Het is een onvervangbare plek met een belangrijke sociale functie en een plek met sociale controle. Kinderen kunnen hier onbezorgd spelen. Hoe denkt u deze vormen van recreatie te compenseren?**

Zoals bij vraag 11 aangegeven: de keuze is nog niet gemaakt en er zijn vijf criteria gehanteerd. Op voorhand zijn er geen eisen en voorwaarden gesteld. Op dit moment willen we eerst met de bewoners in gesprek om hun zorgen en wensen te horen om hier een zo goed mogelijke invulling aan te geven. Wij kunnen goed begrijpen dat het eventueel tijdelijk vestigen van een supermarkt op deze locatie vragen en zorgen oproept bij de direct omwonenden. Tegelijkertijd hebben wij zorg voor de mensen die voor hun dagelijkse boodschappen en/of hun sociale contacten afhankelijk zijn van een supermarkt in de buurt. Tijdens de informatieavonden die in 2022 zijn gehouden, hebben diverse mensen daarover hun zorgen geuit.

De voetbalkooi en de speeltuin blijven beschikbaar voor de kinderen en jongeren tijdens deze tijdelijke situatie.

13. **Wordt er naast de zoektocht naar een tijdelijke plek ook rekening gehouden met ca 1500 scholieren de dagelijks de Joz. Israëlslaan gebruiken om het Kalsbeek College te bezoeken aan de Joz. Israëlslaan? Vooral gelet op de grote veiligheidsrisico's voor deze groep.**

Veiligheid is een belangrijk punt om goed mee te nemen in de uitwerking van een uiteindelijke te kiezen tijdelijke locatie. Wij hebben hierover ook gesproken met het Kalsbeek College. Uit dat gesprek hebben wij begrepen dat er voldoende vertrouwen is dat er goede oplossingen voor de verkeersveiligheid van de leerlingen zullen komen

14. **In de uitnodiging aan de bewoners staat een tijdelijkheid van twee jaar. Kunt u dit nader onderbouwen?**

De bouwtijd van het gehele project is geraamd op 2 jaar. De laatste fase is afbouw en dan kunnen de winkels al worden geopend. Het duurt volgens de ontwikkelaar 1,5 jaar voordat de winkels weer open kunnen. Daarbij 3 maanden opbouw en 3 maanden afbouw inclusief herstel. Op basis hiervan is de tijdelijkheid van 2 jaar meegegeven in de brief naar de direct omwonenden.

15. **Op 16 december 2024 was er een voorlichtingsavond over de mogelijke tijdelijke verplaatsing van Jumbo naar een speelveld langs de Jan Steenstraat. Welke bewoners van welke straten waren voor deze avond uitgenodigd?**

De keuze is gemaakt om allereerst in gesprek te gaan met de bewoners die uitkijken op het speelveld. Het betreft de volgende direct omwonenden:

Cornelis Troostlaan 2-30 (even)

Ferdinand Bolstraat 1-52

Jozef Israëlslaan 52

Jan Steenstraat 73

Jan Steenstraat 67

Jan Steenstraat 75

Jan Steenstraat 69

Jan Steenstraat 77

Jan Steenstraat 71

Nicolaas Maesstraat 31

Deze bijeenkomst had als doel om deze bewoners te informeren over de uitkomst van het ambtelijke onderzoek, de eerste reacties op te halen en hen mee te laten denken.

16. **Uit reacties van bezoekers van deze avond is op te maken dat ze zeer ontevreden waren over deze voorlichting. De voorlichting was van een zeer laag niveau. Geen duidelijke presentatie maar via wat velletjes papier op enkele tafels was het dringen geblazen om informatie op te halen. De vraag hierbij is om deze vorm van communicatie/participatie in het vervolg wat steviger neer te zetten.**

Doel van deze avond was om in gesprek te gaan met de bewoners en daarbij oog en oor te hebben voor hun zorgen en de uitdagingen. Dit is echter helaas niet goed van de grond gekomen.

De oproep om dit in het vervolg steviger neer te zetten zal ter harte worden genomen.

17. **Wijk-en Dorpsplatforms kunnen gevraagd en ongevraagd advies geven aan het College over majeure ontwikkelingen in hun wijk of Dorp. Heeft het College het wijkplatform Schilderskwartier om advies gevraagd over deze ingreep in de wijk?**

Er is gesproken met het dagelijks bestuur van het wijkplatform over de plannen voor het Tournoyveld en de tijdelijke locatie. Het wijkplatform heeft zijn zorgen geuit over de tijdelijke locatie, met name vanwege het verdwijnen van een speelplek voor de jeugd uit de wijk. Ze heeft een aantal alternatieve locaties voorgedragen. Het wijkplatform benadrukt wel het belang van een levenskrachtig winkelcentrum op het Tournoyveld, omdat veel oudere mensen uit de wijk hiervan afhankelijk zijn.

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/25/168499