

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van**Vergadering van**

23 april 2024

Kenmerk

Z/24/068796 / D/24/141769

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Opsteller

Gerritsen, Benjamin

Onderwerp

Raadsinformatiebrief voortgang project Herontwikkeling Winkelcentrum Tournoyveld

Kennisnemen van

De stand van zaken en de voortgang van het project Herontwikkeling Winkelcentrum Tournoyveld

Inleiding

In 2017, 2019 en 2020 heeft Kerckebosch, de eigenaar van het winkelcentrum Tournoyveld, haalbaarheidsverzoeken ingediend voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Tournoyveld. In april 2022 hebben Kerckebosch en de gemeente hierover een intentieovereenkomst gesloten. Het doel hiervan was om het winkelcentrum te vernieuwen en circa 130 appartementen in de sociale en middenhuur toe te voegen. Met aandacht voor een eigentijdse uitstraling, veiligheid, een verbeterde openbare ruimte met meer groen en toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en auto's.

De omgeving heeft wensen, behoeften en reacties meegegeven

Kerckebosch en de gemeente hebben samen gewerkt aan een haalbaar en betaalbaar plan. Ook de winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden zijn hierbij betrokken. In april 2022 was er een eerste bijeenkomst waarin veel wijkbewoners hun wensen, behoeften en reacties kenbaar hebben gemaakt.

In juli van datzelfde jaar was er een tweede bijeenkomst. Daarin hebben Kerckebosch en de gemeente toegelicht hoe zij zijn omgegaan met de eerder opgehaalde reacties. Ook waren er schetsontwerpen te zien. Deze zijn gemaakt op basis van onderzoeken, aandachtspunten die de gemeente heeft meegegeven en de inbreng vanuit de buurt. Buurtbewoners en winkeliers konden hierop hun reactie geven.

Het plan bleek financieel niet haalbaar

In oktober 2023 heeft Kerckebosch aangegeven dat het plan financieel niet haalbaar is met alleen sociale en middeldure huur op basis van de huren uit de grondprijnsbrief. Om deze reden is de themabijeenkomst met u afgezegd. Ook een derde bijeenkomst met de winkeliers en de buurt is niet doorgegaan. Daarnaast zijn er nog de nodige uitdagingen om het gewenste groen en de benodigde parkeerplekken op een goede manier in te passen.

Eigenaar komt met aangepast plan

Eigenaar Kerckebosch heeft inmiddels een nieuw voorstel gemaakt voor de verdeling van de huurniveaus. Met deze raadsinformatiebrief brengen we u hiervan op de hoogte. Ook nemen we u mee in de planning van het project.

Kernboodschap

- Het winkelcentrum Tournoyveld is toe aan vernieuwing. Alleen dan kan het winkelcentrum zijn belangrijke functie als wijkcentrum en ontmoetingsplek behouden.
- Het college kan zich vinden in het voornemen om hier naast sociale huur en middeldure huurwoningen ook 49 vrijesectorwoningen te bouwen.
- Kerckebosch en de gemeente sluiten een nieuwe intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoyveld. Dit betekent dat we opnieuw onderzoeken of het plan haalbaar is.

Vernieuwing is noodzakelijk om de centrumfunctie te behouden

Winkelcentrum Tournoyveld is in 1969 geopend en functioneert als wijkcentrum van het Schilderskwartier. Het is een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk. Het winkelcentrum is overdekt en bevat onder andere een Jumbo, Action, bloemist en een bakkerij. Parkeren bij het winkelcentrum is gratis. Wil het winkelcentrum deze belangrijke functie behouden, dan is een vernieuwing noodzakelijk. Het winkelcentrum heeft nu namelijk een verouderde uitstraling, geen optimale logistiek en looproutes en rommelige entrees. Ook de sociale veiligheid is voor verbetering vatbaar. Met het nieuwe plan werken we aan een winkelcentrum dat er staat voor de komende 30 á 40 jaar. Een verbeterde openbare ruimte met meer groen en toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en auto's is daarbij nog steeds een belangrijk uitgangspunt.

Naast sociale huur en middeldure huur ook vrijesectorwoningen

In Woerden is er een grote behoefte aan nieuwe woningen, vooral in de betaalbare prijsklassen. Het plan bleek echter niet haalbaar met alleen sociale en middeldure huur. Daar komt bij dat vanuit de buurt ook is aangegeven dat er al veel sociale huur in deze wijk is. Het college kan zich daarom vinden in het voornemen van de ontwikkelaar om hier naast 35 sociale huurwoningen en 44 middeldure huurwoningen ook 49 vrijesectorwoningen te bouwen. Daarnaast past deze verdeling ook binnen de afspraken uit het bestuursakkoord.

Intentieovereenkomst

Nu het plan is aangepast, is er met ontwikkelaar Kerckebosch en de gemeente een nieuwe intentieovereenkomst gesloten. In het komende jaar onderzoeken Kerckebosch en de gemeente of er een maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbaar en voor beide partijen aanvaardbaar ontwikkelplan tot stand kan komen. Zij zullen ook de winkeliers en de buurtbewoners hier opnieuw bij betrekken.

Planning

Kwartaal	Onderwerp
Kwartaal 2 2024	Tekenen nieuwe intentieovereenkomst op basis van gewijzigd plan.
Kwartaal 2/ 3 2024	Bewonersbijeenkomst over het stedenbouwkundig / beeldkwaliteitsplan.
Kwartaal 3 2024	Vaststellen stedenbouwkundigplan / beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad.
Kwartaal 3 2024	Tekenen anterieure overeenkomst.
Kwartaal 3 2024	Starten ruimtelijke procedure onder de omgevingswet.
Kwartaal 3 2024	Bewonersbijeenkomst over ruimtelijke procedure / vastgestelde stedenbouwkundigplan / beeldkwaliteitsplan.
Kwartaal 1/ 2 2025	Vaststellen ruimtelijk plan door de gemeenteraad.
Kwartaal 1/ 2 2025	Aanvraag vergunning.

Financiën

nvt

Vervolg

Zie planning.

Bijlagen
