



datum	10 mei 2021
portefeuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Judith van Wijk
fractie(s)	LijstvanderDoes
onderwerp	Memo Stappen voor ontwikkeling Oude Minkema (D/21/015647)

Vraag 1.

Er wordt gesteld dat in 2016 de selectieprocedure is gestopt omdat bleek dat door alle partijen niet werd voldaan aan de minimale vereisten. Graag zou LvdD willen weten wat toen die minimale vereisten waren, en ook of die minimale vereisten nog steeds gelden.

Antwoord vraag 1.

De minimale vereisten bestonden uit een kavelpaspoort met o.a. stedenbouwkundige voorwaarden en een minimum(grond)prijs. In het kavelpaspoort waren voorwaarden opgenomen over onder andere rooilijnen, bouwhoogte, monumentale inpassing, eisen en wensen met betrekking tot parkeren, groen, architectuur, aanhaking nieuwbouw op oudbouw, functies, etc.. De minimumprijs was marktconform en gebaseerd op de mogelijkheden op deze centrale locatie, waaronder de mogelijkheid voor nieuwbouw op de grond die grenst aan het monument.

Of al deze minimumvereisten bij het aankomende ontwikkeltraject nog steeds gelden is nu nog niet bekend. Dit is afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt in dit traject. De stappen die naar onze mening moeten worden gezet om tot ontwikkeling te komen zijn beschreven in de memo Stappen ontwikkeling Oude Minkema (D/21/015647).

Vraag 2.

Onder kopje 2 Stedenbouwkundige visie Stationsgebied wordt gesproken van een bijzondere, prominente ligging aan het nieuwe Stationsplein Zuid en dat u dit ziet als een pareltje in het gebied dat een plek in de schijnwerpers verdient. Het gebouw en terrein is eigendom van de gemeente Woerden, die dus ook verantwoordelijk is voor het onderhoud van dit pareltje. Als u hier zo'n belang aan hecht, dan kunnen wij dit niet rijmen met de verwaarloosde staat van onderhoud die wij binnen en buiten het gebouw hebben aangetroffen. Waarom is er al die jaren onvoldoende onderhoud gepleegd?

Antwoord vraag 2.

Vanwege het voornemen het Oude Minkema te zijner tijd te verkopen en te laten ontwikkelen door een andere partij, is uitgangspunt bij dit onderhoud de 'instandhouding' van het vastgoed geweest. Dat is gebruikelijk in dit soort trajecten. De gemeente Woerden heeft net na de overdracht in 2013 het buitenschilderwerk uitgevoerd en in de tussenliggende jaren klachtenonderhoud uitgevoerd. Binnenkort zal, in het kader van deze instandhouding, het buitenschilderwerk opnieuw worden uitgevoerd. Dit om vervolgschade aan de kozijnen te voorkomen.

Vraag 3.

Als het oude Minkema aan het Stationsplein Zuid zou komen te liggen, dat zou dat betekenen dat alleen de zijkant van het gebouw aan het Stationsplein zou liggen, ervan uitgaande dat het gebouw niet een kwartslag gedraaid kan worden? Klopt deze aanname?

Antwoord vraag 3.

Dat klopt, het gebouw gaat niet een kwartslag worden gedraaid.

Wij zijn daarbij van mening dat deze karakteristieke zijkant wel degelijk ook beeldbepalend kan zijn aan het nieuwe plein en aan de Klimaatroute. De voorkant van het gebouw oriënteert zich bovendien niet alleen op de Van de Valkbouwmantel, maar ook schuin op het nieuwe Stationsplein-Zuid. Dit vraagt een goed ontwerp, niet alleen van de ontwikkeling van het Oude Minkema, maar zeker ook van de bijbehorende buitenruimte én van het nieuwe Stationsplein-Zuid.



Vraag 4.

Ook lezen wij dat iedereen van dit gebouw en bouwvlak gebruik zou moeten kunnen maken en dat het openbaar toegankelijk moet worden. Wanneer is dit besloten, door wie is dit besloten en waarom is de raad buiten deze beslissing gehouden?

Antwoord vraag 4.

In de Stedenbouwkundige visie Stationsgebied heeft het college bovenstaande als uitgangspunt voor dit bouwveld opgenomen. De Stedenbouwkundige visie Stationsgebied ligt nu ter besluitvorming bij uw Raad voor. U kunt hier dus zelf een besluit over nemen.

Vraag 5.

U schrijft dat gebouw en bouwvlak gezien moeten worden als 1 bouwveld. Verderop stelt u dan weer dat er over het bouwveld een verbinding voorzien is voor busvervoer en autoverkeer (kiss en ride) naar het station. Dit lijkt ons onlogisch, en ook niet bevorderlijk voor het ontwikkelen van het terrein. Je creëert zo een onveilige situatie voor voetgangers en fietsers. Kunt u dit uitleggen?

Antwoord vraag 5.

De kavel naast de Oude Minkemaschool is erbij betrokken, omdat in 2016 is gebleken dat dat voor een haalbare businesscase inclusief de parkeeropgave noodzakelijk was.

De gezamenlijke ontwikkeling van twee kavels als één bouwveld is heel gebruikelijk. De ontwikkeling van dan plaats door één ontwikkelende partij (of consortium). Zo kunnen zaken slim worden gecombineerd, zoals de mogelijkheid het parkeren voor beide kavels te concentreren op de oostelijke kavel. Met een goed ontwerp van de gebouwen op beide bouwvlakken en een goede en veilige inrichting van de openbare ruimte ertussenin is voor alle gebruikers van die ruimte een veilige omgeving te creëren. De route tussen deze gebouwen kent bovendien geen grote verkeersintensiteit anders dan de bus en kiss&ride-verkeer.

Vraag 6.

Onder hoofdstuk 3 Stappen voor de ontwikkeling bouwveld en omgeving, heeft u het over de ligging op een prominente plek in de stad. Het Oude Minkema ligt echter ons inziens buiten de ring van de binnenstad, en maakt derhalve geen onderdeel uit van de binnenstad van Woerden.

Antwoord vraag 6.

Het klopt dat het Oude Minkema geen onderdeel uitmaakt van de binnenstad. Het gebouw heeft echter wel een prominente plek in de stad.

Vraag 7.

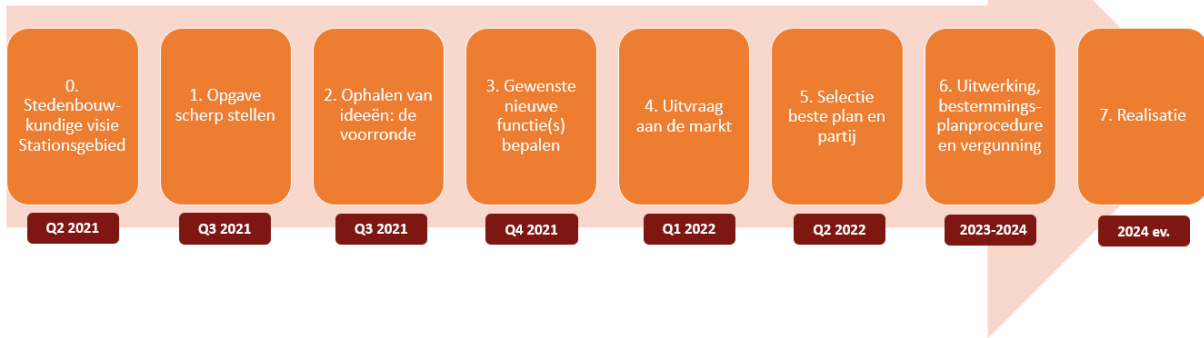
U noemt een achttal processtappen op die doorlopen gaan worden. Hoe lang denkt u te doen over het doorlopen van deze stappen?

Antwoord vraag 7.

In de Memo Stappen ontwikkeling Oude Minkema (D/21/014490) is een voorstel opgenomen voor de te doorlopen stappen om te komen tot ontwikkeling van het Oude Minkema en het naastgelegen kavel. In onderstaande figuur is de indicatieve planning van de uitvoering van de werkzaamheden weergegeven. De precieze doorlooptijd per stap is van allerlei factoren afhankelijk: de stappen 0 en 1 bijvoorbeeld van besluitvorming in de Raad, stap 2 bijvoorbeeld van processen met inwoners en andere partijen, etc.



Indicatieve planning stappen ontwikkeling Oude Minkema Woerden



Vraag 8.

Zo te zien kan de raad een besluit nemen om de ontwikkeling scherp te stellen middels een thema sessie en een raadsvoorstel. Wij begrijpen dat de raad de kaders (opnieuw) gaat stellen. Verderop onder 3 staat dat het college een besluit neemt over de bepaling van de nieuwe functies en hierover de raad informeert. Waarom heeft de raad hier geen zeggenschap over?

Antwoord vraag 8.

De Raad wordt gevraagd de kaders vast te stellen bij stap 1. Het college toetst bij stap 3 of ingediende ideeën passen binnen deze door de Raad vastgestelde kaders. Vervolgens neemt het college bij stap 5 een besluit over het beste plan voor het Oude Minkema, dat is ook uitwerking binnen de kaders en daarom een taak voor het college. Het college informeert de Raad hier uiteraard over.

Vraag 9.

Onder 4 wordt gesproken over kansen voor niet rendabele functies op deze plek als consortia inschrijven. Wat wordt hiermee bedoeld?

Antwoord vraag 9.

Door samenwerking van verschillende partijen in een consortium kan het mogelijk worden niet alleen functies te ontwikkelen die een ontwikkelaar een positief resultaat opleveren (bijv. woningbouw), maar ook functies te ontwikkelen die niet-rendabel zijn. Een deel van het (te verwachten) positieve resultaat kan dan worden aangewend om te investeren in de niet-rendabele functies. We noemen dat ook wel het combineren van zoet en zuur. Het combineren van de ontwikkeling van het Oude Minkema met het naastgelegen kavel vergroot zo ook de totale haalbaarheid van ontwikkeling van dit bouwveld.

Vraag 10.

Onder 5 bij selectie staat weer dat het college besluit en de raad informeert. Opnieuw geen andere rol voor de raad dan tekenen bij het kruisje?

Antwoord vraag 10.

De Raad wordt bij stap 1 gevraagd de kaders voor de ontwikkeling vast te stellen, zie ook het antwoord op vraag 8. Het college neemt een besluit over het beste plan en daarmee de partij of het consortium dat de ontwikkeling verder kan gaan uitwerken en realiseren. Over dit besluit informeert het college de Raad en legt zo op de gebruikelijke wijze verantwoording af.