

Raadsvoorstel

Opsteller

Gerritsen, Benjamin

Vergadering van**Kenmerk**

Z/25/082363 / D/25/180296

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststelling stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Tournoyveld

Samenvatting

Het winkelcentrum Tournoyveld in het Schilderskwartier is verouderd en is aan vernieuwing toe. Eigenaar Kerckebosch is in 2017 gestart met het initiatief om het winkelcentrum te vernieuwen met een eigentijdse uitstaling. In 2022 heeft dit geleid tot een intentieovereenkomst met betrekking tot de vernieuwing van het winkelcentrum en daarbij 128 huurappartementen toe te voegen in verschillende segmenten. Samen met de gemeente en de omgeving is er in de afgelopen jaren gewerkt aan het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan dat nu ter besluitvorming voorligt. Deze plannen vormen het ruimtelijk kader dat nodig is voor het wijzigen van het omgevingsplan, aangezien de voorliggende ontwikkeling niet past in het geldende omgevingsplan.

Gevraagd besluit

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Tournoyveld vast te stellen als basis (ruimtelijk kader) voor de wijziging van het omgevingsplan.

Inleiding

Wijkwinkelcentrum Tournoyveld is verouderd en toe aan vernieuwing. Alleen door het winkelcentrum te moderniseren, kan het zijn belangrijke rol als wijkcentrum en ontmoetingsplek behouden. Sinds 2017 heeft Kerckebosch, de eigenaar van Tournoyveld, haalbaarheidsverzoeken ingediend voor de herontwikkeling van het winkelcentrum. In april 2022 hebben Kerckebosch en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten om het winkelcentrum te vernieuwen en ongeveer 130 appartementen in de sociale en middenhuur toe te voegen. Hierbij is aandacht besteed aan een moderne uitstraling, veiligheid, een verbeterde openbare ruimte met meer groen en betere toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en auto's.

In 2023 gaf de ontwikkelaar aan dat het plan met alleen sociale en middeldure huurwoningen financieel niet haalbaar was. Daarnaast is ook uit de participatie naar voren gekomen dat er al veel sociale huur is in het Schilderskwartier en diverse bewoners hebben aangegeven dat er dus ook andere woningtypen gewenst zijn. Daarom heeft de gemeente in mei 2024 een nieuwe intentieovereenkomst afgesloten met een aangepast woningbouwprogramma. Dit nieuwe programma omvat 128 woningen, verdeeld in de volgende categorieën:

- 35 sociale huurwoningen (27%)
- 44 middeldure woningen (35%)
- 49 vrije sector woningen (38%).

Vanwege de beperkte beschikbare ruimte is de afgelopen periode een zorgvuldig ontwerpproces doorlopen om ervoor te zorgen dat alle functies (parkeren, groen, afvalinzameling, etc) een plek kunnen krijgen in de openbare ruimte.

Om dit plan mogelijk te maken zal Kerckebosch een stuk grond van de gemeente kopen (hiervoor zal nog een Didam publicatie plaatsvinden). En zal er anderzijds een (kleiner) stuk grond aan de gemeente worden overgedragen. In de anterieure overeenkomst worden hier nadere afspraken over gemaakt.

Met de vaststelling van deze plannen stelt u het ruimtelijk kader vast, wat als basis zal dienen voor de wijziging van het omgevingsplan. Na vaststelling van deze plannen, wordt er gewerkt aan de wijziging van het omgevingsplan. Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt de gemeenteraad opnieuw betrokken bij de besluitvorming.

De herontwikkeling van Wijkwinkelcentrum Tournoyveld biedt een unieke kans om de wijk nieuw leven in te blazen. Door de combinatie van moderne woningen, verbeterde voorzieningen en groene ontmoetingsplekken, wordt niet alleen de leefbaarheid vergroot, maar ook de sociale cohesie versterkt. Dit plan is een belangrijke stap in de richting van een toekomstbestendige en aantrekkelijke woonomgeving voor alle bewoners van Tournoyveld, het kloppende hart van het Schilderskwartier. Met de vaststelling van deze plannen kan er verder worden gewerkt aan een beter, toekomstbestendig en duurzamer wijk(winkel)centrum.

Participatieproces

Participatie met, onder andere, de directe omgeving en andere belanghebbenden is enorm belangrijk om tot goede en gedragen plannen te komen. De volgende stappen zijn gezet:

1. 28 april 2022: eerste informatiemarkt voor omwonenden en belanghebbenden in de Kruiskerk > Uitleg idee en uitleg proces. Ophalen input op diverse onderdelen
2. 7 juli 2022: tweede informatiemarkt voor omwonenden en belanghebbenden in de Kruiskerk > Proces, terugkoppeling reacties en presentatie van 3 scenario's en ophalen input.
3. 14 april 2025: derde informatiemarkt voor omwonenden en belanghebbenden in de Kruiskerk > Presentatie concept stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en terugkoppeling wat er is gedaan met de input en reacties uit de eerdere bijeenkomsten.

Participatieverslagen zijn als bijlage opgenomen bij het raadsvoorstel.

Geïnteresseerden en belanghebbenden zijn tussentijds op de hoogte gehouden van informatie en voortgang middels de website www.tournoyveld.nl en digitale nieuwsbrieven

Daarnaast zijn er diverse overleggen geweest met partners in de wijk (oa wijkplatform, Kalsbeek College en Willem Alexanderschool), het waterschap, VRU en de provincie om input op te halen en het proces met betrekking tot de plannen die bij u voorliggen.

Wat willen we bereiken

Door de herontwikkeling van Tournoyveld worden de volgende doelen bereikt:

- Toekomstbestendig wijk(winkel)centrum Schilderskwartier als hart van de wijk
- 128 nieuwe huurwoningen (in diverse segmenten), hetgeen bijdraagt aan de Woerdense woningbouwopgave
- Doorstroming door de nieuwe woningen
- Woningen geschikt voor senioren. Het is een ideale plek voor ouderen die vanuit een (rij)woning in de eigen wijk willen doorstromen naar een appartement dicht bij voorzieningen
- Verbeteren verbinding met de omgeving, zoals de verbinding van het winkelcentrum met De Plint
- Aantrekkelijk groen plein als hart van de wijk, een plek van ontmoeten
- Meer ruimte voor de fiets
- Deelmobiliteit komt beschikbaar voor de wijk
- Door deze ontwikkeling wordt de sociale veiligheid verbeterd in en buiten het winkelcentrum
- Meervoudig ruimtegebruik:
 - Dak in gebruik als dakpark voor nieuwe bewoners
 - Woningen op het winkelcentrum
 - Maatschappelijke functies in het gebouw De Plint
 - Ontmoeten op het plein
 - Parkeren onder het gebouw
- Vernieuwing woningbouw in de wijk is nodig. 1.297 woningen (62%) komt uit de jaren 50 t/m 70.
- Verminderd vrachtverkeer door het Schilderskwartier door het inpandig laden en lossen van de Jumbo aan de Jozef Israëlsaan.

- Verkeerstroom rond het winkelcentrum wordt verbeterd. Verkeer kan straks rond het winkelcentrum rijden en ook uitrijden op de Rembrandtlaan.

Wat gaan we daarvoor doen

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor de wijziging van het omgevingsplan.

De vervolgstap is om een voorstel te maken voor de wijziging van het omgevingsplan in samenspraak met de omgeving en partners. Deze wijziging is benodigd omdat deze plannen zoals voorgelegd niet passen in het huidige omgevingsplan.

Daarnaast wordt er een aparte procedure gevolgd om de tijdelijke huisvesting, van de Jumbo en de verswinkels tijdens de werkzaamheden, met de omgeving vorm te geven. Zodat bewoners ten tijde van de nieuwbouw hun boodschappen kunnen doen en hun ontmoetingen hebben in de wijk.

Nadat het omgevingsplan is vastgesteld, wordt er door Kerckebosch een vergunning aangevraagd voor de sloop en nieuwbouw van Tournoyveld.

Argumenten

1.1) Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vormen het kader voor de wijziging van het omgevingsplan.

1.2) Het stedenbouwkundig plan geeft inhoud aan de plannen welke tot stand zijn gekomen met input van belanghebbenden.

1.3) Winkelcentrum Tournoyveld is verouderd. Vernieuwing is nodig, zodat Tournoyveld haar functie in de wijk kan behouden nu en in de toekomst.

1.4) Toevoegen van woningen draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente.

1.5) Het woningbouwprogramma past binnen het bestuursakkoord en draagt bij aan een betere opbouw van het Schilderskwartier, waar 44% van de woningen corporatiehuur is.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Kanttekeningen:

1.1 De Rembrandtlaan bereikt in 2040 het maximum van haar capaciteit met of zonder deze ontwikkeling.

Door het schrappen van de Rembrandtbrug, loopt de Rembrandtlaan tegen haar verkeerscapaciteit aan zonder deze ontwikkeling in 2040. Dit betekent dat er meer filevorming met langere wachttijden ontstaat en dat het risico op verkeersonveilige situaties toeneemt. Als gevolg van deze ontwikkeling komen er meer verkeersintensiteiten bij waardoor de verkeerscapaciteit eerder wordt bereikt. Een oplossing hiervoor is het vergroten van de capaciteit door het herinrichten van de Rembrandtlaan. Hierbij moeten kruispunten worden aangepast en een vrijliggend fietspad worden gerealiseerd voor verbeterde doorstroming en verkeersveiligheid. In 2024 heeft er een planstudie plaats gevonden naar onder andere de Rembrandtlaan. Deze planstudie kan worden gebruikt als basis voor het verhogen van de capaciteit en verkeersveiligheid op de Rembrandtlaan, maar moet nader worden uitgewerkt als gevolg van het schrappen van de Rembrandtbrug en het meenemen van rotonde met de Boerendijk in het ontwerp. In het kader van meer grip op IBOR is dit in beeld.

1.2 De parkeerdruk binnen 200 meter loopafstand wordt op het hoogst maatgevende moment 79%

Adviesbureau Goudappel heeft namens de ontwikkelaar een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd op het parkeerterrein van het winkelcentrum en de nabije omgeving. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat er op piekmoment zeker een hoge parkeerdruk ontstaat, maar dat als er één á twee straten verder wordt gekeken de parkeerdruk relatief meevalt. Het hoogst maatgevende moment van de parkeerdruk inclusief de nieuwe ontwikkeling is op zaterdagmiddag. Hier gaat de parkeerdruk van 67% naar 79% binnen 200 meter loopafstand van het winkelcentrum. De gemeentelijke Nota Parkeernormen staat een parkeerdruk tot 75% toe. Echter is een parkeerdruk tot 90% verkeerskundig acceptabel (CROW).

1.3 Aanpassingen Jozef Israëlslaan zijn nodig om het verkeer veilig af te wikkelen.

De Jozef Israelslaan is een straat welke veel wordt gebruikt door gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer en voetgangers. De Jozef Israelslaan is onderdeel van de hoofdfietsstructuur van de gemeente Woerden en is aangemerkt als knel- en verbeterpunt door middel van een raadsinformatiebrief (D/24/132579). Tijdens de inloopavonden zijn ook zorgen geuit over de verkeersveiligheid op de Jozef Israelslaan. In het vervolg proces wordt bekeken welke aanpassingen nodig zijn om de verkeersveiligheid op de Jozef Israelslaan te waarborgen.

1.4 Openbaarheid intentieovereenkomst

Er zijn vragen gesteld over de openbaarheid van de intentieovereenkomst. Conclusie: de intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is beschikbaar.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Er is een procesafpraak gemaakt in de intentieovereenkomst over waardering van de grond taxatie (gebaseerd op een zogenaamde complexbenadering).

De uitkomst van deze taxatie is benodigd voor de marktconforme grondwaarde van het totaal van de te verkopen en aan gemeente te zijner tijd te leveren gronden voor de openbare ruimte.

Om de definitieve grondprijs en koopovereenkomst te kunnen opstellen is het van belang om te weten wat het definitieve bouwprogramma (met aantal parkeerplaatsen) wordt. De koopovereenkomst wordt pas uitgevoerd als aan de gemeentelijke voorwaarden is voldaan.

Naast de grondverkoop zal er een anterieure (kostenverhaal) overeenkomst komen waarin onder andere afspraken gemaakt worden over de kosten, uitvoering en grenzen van herinrichting van bestaande en nieuwe openbare ruimte en de inzet van ambtelijke capaciteit en inhuur van derden maar ook bijvoorbeeld de bijdrage van de ontwikkelaar aan het fonds bovenwijks. Tevens zullen er ook nog afspraken gemaakt moeten worden over de mogelijke verhuur van gronden voor het tijdelijke winkelcentrum. Ook komen er dan nog afspraken over instandhouding en termijnen van uitponden van huurwoningen bijvoorbeeld maar ook over zaken als nadeelcompensatie bijvoorbeeld.

Communicatie

Nadat de raad het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit op de website van de gemeenteraad gepubliceerd en worden beiden plannen in het digitale Gemeenteblad geplaatst. Daarnaast wordt de omgeving geïnformeerd over de besluitvorming. Ontwikkelaar zal over het besluit ook communiceren via de website www.tournoysveld.nl

Vervolgproces

Na vaststelling van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan wordt de procedure opgestart voor de wijziging van het omgevingsplan. Op dit moment is beoogd dit te doen middels een TAM Imro (tijdelijke Alternatieve Maatregel via de IMRO-standaard) procedure. Hetgeen inhoudt dat het ontwerp omgevingsplan voor 1 januari 2025 ter inzage gelegd, in verband met de tijdelijkheid van deze maatregel. Mocht dit niet haalbaar zijn, dan zal er een wijziging van het omgevingsplan moeten plaatsvinden door middel van een ander instrument onder de omgevingswet.

Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 147, tweede lid, in samenhang gelezen met artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet.

Bijlagen

1. Werkboek Hart van Tournoyveld (Stedenbouwkundigplan) (D/25/181504)
2. Beeldkwaliteitsplan Hart van Tournoyveld (D/25/181501)

3. Eindverslag Participatieverslag Tournoyveld (D/25/151500)
4. Rapport onderbouwing parkeren winkelcentrum Tournoyveld Woerden (D/25/181508)