

Vragen en antwoorden | initiatief herontwikkeling Winkelcentrum Tournoyveld

Algemeen

- 1. Wat is de aanleiding voor de herontwikkeling van het Winkelcentrum Tournoyveld?**

Het Winkelcentrum Tournoyveld is aan vernieuwing toe. De uitstraling en inrichting is verouderd en ook de openbare ruimte kan een kwaliteitsslag gebruiken. Daarnaast is er een grote behoefte aan woningen in Woerden. De eigenaar van het winkelcentrum, Kerckebosch, wil deze behoeften combineren in de ontwikkeling voor dit gebied.
- 2. Wat houdt het initiatief voor de herontwikkeling van het Winkelcentrum Tournoyveld in?**

Het voornemen is om het winkelcentrum Tournoyveld te slopen en opnieuw op te bouwen. Om zo een fijnere plek te maken met een eigentijdse uitstraling, een verbeterde openbare ruimte met meer groen en aandacht voor veiligheid en de toegankelijkheid van voetgangers, fietsers en auto's. Daarnaast wordt gekeken naar de toevoeging van circa 133 woningen, waarvan 30% sociale huur en 70% middel dure huur.
- 3. Waarom wordt er gekozen voor sloop/nieuwbouw in plaats van renovatie?**

De mogelijkheid tot het renoveren van het winkelcentrum is onderzocht. De huidige vorm en indeling sluit niet aan bij de behoefte van de winkeliers. Zaken zoals veiligheid, openbare ruimte, parkeren en logistiek kunnen bij enkel renovatie maar moeilijk verbeterd worden. Verder bleek dit niet rendabel en duurzaam, daarom is ervoor gekozen om het winkelcentrum te slopen en nieuwbouw neer te zetten. Nieuwe gebouwen brengen voordelen met zich mee op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.
- 4. Wie zijn er betrokken bij de ontwikkeling?**

Eigenaar Kerckebosch is samen met ontwikkelaar YellowConcrete betrokken bij de ontwikkeling. Gemeente Woerden is betrokken voor het vaststellen en toetsen van de kaders en randvoorwaarden. Ook wordt in afstemming met woningcorporaties samengewerkt, o.a. in verband met reeds aanwezige woningen van GroenWest/Cazas.
- 5. Wat gebeurt er met het appartementencomplex van Groenwest in het gebied?**

Het appartementencomplex van GroenWest nabij het winkelcentrum blijft gehandhaafd.
- 6. Is deze ontwikkeling in lijn met de visie van de gemeente Woerden?**

De voorgenomen nieuwbouw is in lijn met het gemeentelijk beleid (woonvisie, detailhandelsvisie, supermarktvisie). De extra woningen zijn hard nodig en ook een aantrekkelijk, veilig en toegankelijk winkelcentrum in het Schilderskwartier is van belang.
- 7. Waarom is het nodig om op deze plek woningen toe te voegen?**

De woningbouwopgave in Woerden is, net als in andere gemeenten in Nederland, hoog. Zo is er een grote vraag bij met name starters en senioren naar woningen in Woerden. Daarom is gekeken om dit initiatief, de herontwikkeling van het winkelcentrum, te combineren met woningbouw.
- 8. Is er onderzoek gedaan naar de behoefte van vernieuwing van het winkelcentrum?**

Al geruime tijd is er de roep van de winkeliers om het winkelcentrum te renoveren/verbeteren. Daarnaast is er al geruime tijd de behoefte een efficiëntere en grotere supermarkt in te passen. Uitbreiding van de supermarkt past binnen de supermarktvisie.

Ruimtelijke contouren

- 9. Wat behoort precies tot de projectlocatie Winkelcentrum Tournoyveld?**

Het initiatief betreft het winkelcentrum Tournoyveld, de parkeerplaats en direct aangrenzende openbare ruimte. Zie het kaartje:



10. Hoe ziet het plan voor het initiatief Winkelcentrum Tournoyveld eruit?

Het initiatief is nog in een beginfase. Met de gemeente is naar het initiatief gekeken en een plangebied bepaald, met andere woorden binnen welke contour kan er ontwikkeld worden. Belangrijk hierin was het parkeren integraal mee te nemen. Binnen de contouren van het plangebied is bepaald dat er ruimte is voor winkelcentrum en wonen. Dit betekent dat er een voornemen is voor de sloop/nieuwbouw van het winkelcentrum, de toevoeging van circa 133 appartementen en het verbeteren van de openbare ruimte en parkeren/verkeer. Hoe dit er precies uit komt te zien wordt nog nader onderzocht en uitgewerkt. Hiervoor halen wij ook graag reacties op uit de buurt.

11. Welke uitgangspunten zijn er door de gemeente Woerden meegegeven?

Vanuit de gemeente Woerden wordt een aantal uitgangspunten voor deze ontwikkeling meegegeven. Deze staan benoemd in de intentieovereenkomst en gaan over uitgangspunten uit de woonvisie, supermarktvisie, detailhandelsvisie en het Handboek inrichting openbare ruimte van de gemeente Woerden. Daarnaast zal in de uitwerking van het initiatief met diverse vakspecialisten van de gemeente afgestemd moeten worden, zoals welstand, verkeerskundigen, stedenbouwkundigen, enzovoorts.

12. Past het initiatief binnen het bestemmingsplan?

Voor dit initiatief is een wijziging van bestemming nodig. Dit betekent dat de initiatiefnemer een procedure voor bestemmingsplanwijziging moet starten. Voordat deze stap wordt gezet, zal eerst het initiatief verder worden onderzocht door de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente Woerden.

13. Hoe zal de uitstraling van het vernieuwde winkelcentrum eruit zien?

Het initiatief is nog niet uitgewerkt in een concreet ontwerp. Dit komt in het vervolgproces. Wij vinden het in ieder geval belangrijk om een verbeteringslag te maken in kwaliteit en te kijken naar een eigentijdse uitstraling, passend in de omgeving. In dat kader is er bijvoorbeeld al

onderzoek gedaan naar de massa van het huidige complex. Met name aan het toevoegen van groen zal aandacht worden besteed.

14. Wat wordt de hoogte van het plan initiatief? / Hoe hoog worden de appartementencomplexen?

Het initiatief moet nog nader worden uitgewerkt in een concreet plan en ontwerp. Dan kunnen wij ook meer aangeven over de hoogten.

A. Staan de zichtlijnen en hoogten al vast?

Nee, er zijn wel verschillende scenario's getekend in de studiefase. Er zal in de uitwerking rekening worden gehouden met positie en hoogte van de bouwblokken om een scenario te kiezen dat op het totale plan beschouwd de minste impact heeft op zichtlijnen en schaduw.

15. Hoe zit het met de schaduwwerking met de herontwikkeling van het winkelcentrum en toevoeging van woningen? / hoe zit het met voldoende licht voor omliggende woningen?

Door het uitvoeren en gebruiken van een bezonningsstudie weet de architect inmiddels waar schaduwwerking kan ontstaan. Hij/zij zal daar zo veel mogelijk rekening mee houden zodat de omliggende bebouwing zo min mogelijk schaduwwerking ervaart.

16. Hoe zit het met de zicht/inkijk met de herontwikkeling van het winkelcentrum en toevoeging van woningen voor bewoners nabij het Winkelcentrum?

Zoals eerder vermeld staat dit project nog in de beginfase, maar tijdens elke stap van het project zal er rekening gehouden worden met de privacy van omwonenden en nieuwe bewoners.

17. Waarom komen er hier woningen en niet bijvoorbeeld bij de ongebruikte terreinen aan de Hoge Rijndijk?

De eigenaar van Tournoyveld kan helaas niet beslissen over de bestemming van de Hoge Rijndijk. Daarbij is de locatie Tournoyveld, mede gezien de nabijheid van de voorzieningen, met name erg geschikt voor de doelgroep die belang heeft bij winkels dichtbij huis.

18. Zijn er al tekeningen van dit initiatief?

Er zijn allerlei schetsen gemaakt om te kijken wat er past op deze locatie, maar deze zijn nog zodanig aan verandering onderhevig dat het mogelijk verkeerde verwachtingen schept als we ze tonen. We willen eerst input ophalen en verwerken, we hopen dan voor de zomervakantie 2022 terug te komen met een voorlopig ontwerp. Op dit ontwerp is ook nog ruimte om reactie te geven t.z.t.

Programma

19. Om welke woningaantallen gaat het?

Het gaat om circa 133 woningen, waarvan 30% sociale huur en 70% middeldure huur.

A. 133 woningen, gaat er nog een appartementencomplex bijkomen?

Ja, er komen inderdaad 133 appartementen en daarmee ook appartementencomplexen bij. Hierbij wordt gekeken naar de plaatsing van de appartementen op het winkelcentrum.

B. Waarom 133 woningen, hoe komt u op dit aantal?

De studies geven aan dat er ruimtelijk voldoende mogelijkheden zijn om dit aantal te maken. Daarbij is dit aantal nodig om de nieuwbouw van het winkelcentrum te bekostigen.

20. Voor welke doelgroepen zijn deze woningen bedoeld?

Het betreft sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. De sociale huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met inkomens tot en met de DAEB-inkomensgrens¹. De middenhuurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens tot maximaal 1,5 keer respectievelijk 2 keer de DAEB-inkomensgrens.

A. Waarom alleen huurwoningen?

De eigenaar van het winkelcentrum wil graag eigenaar blijven van het hele complex. Daarbij is het ook een wens van de gemeente om betaalbare huurwoningen te maken.

21. Kunnen wij nog meedenken over het woningbouwprogramma?

De procentuele verdeling van het woningbouwprogramma staat vast volgens de kaders en randvoorwaarden van de gemeente.

22. Worden de nieuwe woningen niet te duur, is er een garantie dat dit niet gaat gebeuren?

Voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen staan de bandbreedtes gedefinieerd.

23. Worden de woningen verhuurd via GroenWest en voor welke prijs?

Dat behoort tot de mogelijkheden en zal bepaald worden door de verhuurder van deze woningen binnen de bandbreedtes.

24. Kunnen wij ook nieuwe winkels verwachten met de herontwikkeling van het winkelcentrum? / overleven de oude winkels het wel? / komen er nieuwe winkels?

Aan de huidige winkeliers wordt de mogelijkheid geboden terug te keren in het nieuwe winkelcentrum, enkele winkeliers zal meer ruimte geboden worden. Als er ruimte is om aanvullend segment in te passen wordt dat zeker niet nagelaten en dan zal er naar de behoeften geluisterd worden.

Mobiliteit (verkeer en parkeren)

25. Worden er meer parkeerplaatsen gerealiseerd met deze herontwikkeling? / blijft het aantal parkeerplaatsen hetzelfde?

Met de toevoeging van woningen zullen ook meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, volgens de gestelde parkeernorm van de gemeente. Hoeveel dit er precies gaan worden is afhankelijk van de verdere uitwerking van het initiatief.

A. Hoe kunnen de nieuwe bewoners parkeren?

Voor de nieuwe bewoners wordt gekeken naar een oplossing met ondergronds parkeren.

26. Is parkeren ondergronds alleen voor de nieuwe bewoners of ook voor openbaar winkelend publiek?

Het is aannemelijk dat de parkeergelegenheid deels ondergronds wordt opgelost en bestemd is voor de nieuwe bewoners.

27. Blijft parkeren op het maaiveld behouden?

Ja, al wordt er wel gekeken naar een andere verdeling en ontsluiting van de parkeerplaatsen op maaiveld.

28. Hoe wordt omgegaan met de parkeerdruk als er meer klanten naar het winkelcentrum komen?

Voor het oplossen van parkeren voor zowel nieuwe bewoners als de klanten van het winkelcentrum zullen wij ons moeten houden aan de gemeentelijke parkeernorm, waarin parkeerplekken voor bewoners en bezoekers zijn opgenomen.

¹ Deze DAEB inkomensgrens wordt jaarlijks vastgesteld en is online te vinden via volkshuisvestingnederland.nl

29. Wordt het betaald parkeren in dit gebied?

Dat is een keuze van de gemeente en staat los van deze ontwikkeling.

30. Komt er een invalide parkeerplaats?

Er zal rekening gehouden worden met invalide parkeren in het nieuwe plan.

31. Hoe zit het met de verkeersdruk in onze buurt met de komst van zo'n 133 woningen?

In de uitwerking van het initiatief wordt zorgvuldig aandacht gegeven aan de verkeersontsluitingen en verkeersveiligheid in dit gebied. Dit doen wij in nauwe afstemming met verkeerskundigen van de gemeente en wij horen graag hoe de omgeving hier tegenaan kijkt.

32. Worden er meer fiets-parkeerplekken gerealiseerd met deze herontwikkeling?

Met de toevoeging van woningen zullen ook meer fiets-parkeerplekken gerealiseerd worden. Hoeveel dit er precies gaan worden en waar, is afhankelijk van de verdere uitwerking van het initiatief.

33. Hoe wordt omgegaan met de verkeersveiligheid bij de herontwikkeling van het winkelcentrum?

In de uitwerking van het initiatief wordt zorgvuldig aandacht gegeven aan de verkeersontsluitingen en verkeersveiligheid in dit gebied. Dit doen wij in nauwe afstemming met verkeerskundigen van de gemeente en wij horen graag hoe de omgeving hier tegenaan kijkt.

34. Hoe wordt straks omgegaan met het laden/lossen van het vrachtverkeer van de winkels?

Dit is een belangrijk item geweest voor de keuze tot herontwikkeling. Laden/lossen zal zoveel mogelijk inpandig worden opgelost waarbij het laad-/losverkeer buiten de wijk gehouden wordt.

Openbare ruimte, groen en duurzaamheid

35. Hoe ziet de inrichting van de openbare ruimte eruit?

Wij hebben nog geen concreet beeld van de inrichting van de openbare ruimte. Dit wordt nader in het proces verder uitgewerkt. Daarbij kijken wij ook naar de wensen en behoeften die de omgeving ons meegeeft. Uiteraard zal de toevoeging van groen in de wijk, ruimschoots aandacht krijgen.

36. Mogen wij als omwonenden meedenken over de inrichting van de openbare ruimte?

Ja, graag zelfs. Wij zijn benieuwd hoe u aankijkt tegen de huidige inrichting en welke wensen er zijn voor de openbare ruimte. Daarna kunnen wij kijken wat er mogelijk is. Dit wordt in nauwe afstemming met de gemeente en volgens de richtlijnen van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente verder uitgewerkt.

37. Kunnen er voldoende afvalbakken komen met stickers voor separaat afval?

Er zal in het nieuwe plan voorzien worden in voldoende afvalbakken, al dan niet ondergronds. Hier is beleid voor vanuit de gemeente.

38. Kunnen de hoge bomen aan de Rembrandtlaan tegenover Tournoysveld vervangen worden voor lage bomen?

We zijn nog niet in het stadium van de planontwikkeling dat we hier een plan voor hebben.

39. Wordt ook de veiligheid rondom het winkelcentrum verbeterd?

Ja, wij vinden het belangrijk om hier aandacht aan te geven bij de herontwikkeling van het winkelcentrum. Wij hopen zo een fijnere plek te maken. Wij horen graag van de omgeving wat voor suggesties er zijn voor een verbetering van de veiligheid en dit pakken we in samenspraak met de gemeente op.

40. Wordt er rekening gehouden met klimaatadaptatie bij de inrichting van de openbare ruimte?

Ja, dit is een belangrijk aandachtspunt. Zo zullen wij ons houden aan het klimaatbeleid van de gemeente en hebben wij onder andere aandacht voor wateropvang en vergroening om hittestress tegen te gaan.

41. Komen er zonnepanelen op het dak / komen er groene daken?

We kijken naar een groene invulling van het dak van het winkelcentrum om daar een prettig verblijfsgebied van te maken. Daarbij is het waarschijnlijk dat er zonnepanelen geplaatst (moeten) worden. Een voor de hand liggende plaats hiervoor zouden in eerste plaats de daken van de nieuwe woongebouwen zijn.

Proces

42. Wat is de status van het project?

De intentieovereenkomst is op 14 april 2022 ondertekend door de initiatiefnemer en de wethouder/college van B&W. Dit betekent dat de afspraak er ligt om het initiatief nader te onderzoeken. In april 2022 is een eerste bijeenkomst met de buurt georganiseerd, wij hopen voor de zomervakantie 2022 een tweede bijeenkomst te organiseren, waarin we ook een eerste indruk kunnen geven van het plan.

43. Waar kunnen omwonenden en belanghebbenden over meedenken?

Wij kijken waar we input die is opgehaald wel/niet in kunnen verwerken en lichten dit toe. Daarbij nodigen wij omwonenden van harte uit om mee te denken over de inrichting met betrekking tot veiligheid, groen en publieke gedeeltes.

44. Hoe ziet het proces er verder uit in tijd?/ hoe worden de reacties op de geeltjes teruggekoppeld aan belangstellenden?

Op 28 april is een eerste bijeenkomst voor de buurt georganiseerd. Ook vinden er gesprekken plaats met huurders en andere stakeholders. Aan de hand van reacties en input op deze bijeenkomst en de gesprekken, wordt een voorlopig ontwerp opgesteld. Deze wordt tijdens een tweede bijeenkomst hopelijk voor de zomervakantie 2022 teruggekoppeld. In kwartaal 3 á 4 2022 starten de ruimtelijke onderzoeken en onderbouwingen. Vanaf kwartaal 4 2022 starten de voorbereidingen voor de procedure van de bestemmingsplanwijziging en vergunning. Dit loopt tot circa kwartaal 4, 2023 door.

A. Wanneer start de sloop/bouw periode en wanneer is dit klaar?

Als alles meezit, kunnen de werkzaamheden (sloop/bouwperiode) vanaf eind 2023/begin 2024 starten. De werkzaamheden zullen zo'n 2 tot 2,5 jaar in beslag nemen. Dit is natuurlijk afhankelijk van de uiteindelijke planning van de aannemer en de fasering die er gekozen zal worden.

45. Kan er een plattegrond komen met de huidige en nieuwe situatie in kaart?

Een eerste uitwerking proberen wij voor de zomervakantie aan omwonenden en belanghebbenden te tonen. Hierbij kunnen wij ook de verschillen tussen de huidige en beoogde nieuwe situatie op de kaart tonen.

46. Hoe blijf ik op de hoogte van de ontwikkelingen? / hoe kunnen we contact opnemen?

U kunt zich aanmelden voor de online nieuwsbrief via www.tournoysveld.nl en voor vragen kunt u terecht bij info@tournoysveld.nl.

Bouwperiode

Later in het proces, wanneer de aannemer wordt betrokken, worden de bouwwerkzaamheden afgestemd. De aannemer zal dan ook de buurt op de hoogte houden van o.a. tijden, mogelijke overlast en de status van de werkzaamheden. Wij kunnen hier later in het proces meer informatie over geven.

47. Hoe wordt de mogelijkheid om de dagelijkse boodschappen te doen geboden tijdens de sloop-/het nieuwbouwtraject?

Ook wij zijn er bij gebaat dat de winkels zo veel mogelijk open blijven tijdens de bouwperiode. Daarom kijken wij naar een fasering in de uitvoering waardoor dit zo veel mogelijk bewerkstelligd wordt. Daarbij wordt overwogen om met een aantal ondernemers tijdelijke units te plaatsen. Het zal echter niet mogelijk zijn om alles open te houden. We gaan de komende tijd in gesprek met de winkeliers om dit te onderzoeken.

48. Wat is de verwachte bouwduur c.q. hoe lang zullen we last ondervinden van de werkzaamheden?

Vanaf het moment van start bouw zullen de werkzaamheden tussen de 2 en 2,5 jaar duren is de verwachting. Dit is echter wel afhankelijk van het aantal fasen dat nodig blijkt te zijn voor de uitvoering. Wanneer hier meer over bekend is, zullen we dat uiteraard communiceren.

49. Hoe zit het met verkeersdruk en bouwverkeer?

De bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer worden later in het proces nauw afgestemd met zowel de aannemer als de omwonenden. Ook zullen wij de buurt op de hoogte houden van o.a. tijden, mogelijke overlast en de status van de werkzaamheden. Later kunnen wij verder ingaan op de vraag hoe om te gaan met het bouwverkeer tijdens deze periode.

50. Hoe om te gaan met parkeerplekken tijdens de bouw?

Ook hier kunnen wij later in het proces verder op ingaan, wanneer er meer uitgewerkt en bekend is en een aannemer in beeld is.

51. Kunnen de winkeliers tijdens de bouw nog aanrijroutes behouden?

Aanrijroutes voor bevoorrading is noodzakelijk om winkels open te houden, hier zal dus aandacht voor zijn.

52. Wordt parkeren tijdens de bouw voor ouders, werkers op school en de BSO goed en veilig geregeld?

Wanneer we de exacte contouren van het plan hebben, kunnen we samen met de aannemende partij een plan maken voor de bouwperiode en dit afstemmen met de omgeving.

53. Komen er noodwinkels tijdens de bouw?

We zullen door gefaseerd te bouwen in het oude deel proberen winkels te behouden terwijl er aan het nieuwe deel gebouwd wordt. Op deze manier zou een gedeelte van de winkels open kunnen blijven tijdens de bouw. Daarbij wordt overwogen om met een aantal ondernemers tijdelijke units te plaatsen.