

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

25 november 2025

Kenmerk

Z/25/089219 / D/25/204822

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Gerritsen, Benjamin

Onderwerp

Tijdelijke locatie detailhandel winkelcentrum Tournoyveld

Kernboodschap

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de keuze van het college om in te stemmen met het verzoek van ontwikkelaar Kerckebosch om het grasveld Jozef Israëlslaan / Jan Steenstraat te gebruiken als tijdelijke locatie detailhandel Tournoyveld. De ontwikkelaar kan de planologische procedure starten voor het tijdelijke wijzigen van de functie van deze locatie.

Toelichting

Uw raad heeft 10 juli 2025 ingestemd met het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voor de sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum Tournoyveld en de toevoeging van 128 woningen. Het winkelcentrum is sterk verouderd en hard aan vernieuwing toe. Ook de woningen zijn hard nodig omdat de woningnood in Woerden erg groot is. Deze ontwikkeling draagt bij aan onze doelstelling om jaarlijks 300-400 nieuwbouwwoningen toe te voegen.

Met dit besluit is de beoogde sloop en nieuwbouw van winkelcentrum Tournoyveld in het Schilderskwartier dichterbij gekomen en kan het proces voor de tijdelijke locatie detailhandel (exclusief Action) worden hervat.

Schuiven met winkels binnen het eigen perceel gedurende de sloop en nieuwbouw

Allereerst is er gekeken of het niet mogelijk is om de winkels tijdens de sloop en nieuwbouw op de huidige locatie te laten schuiven. De ontwikkelaar heeft hiervoor een adviesrapport aangeleverd (D/25/205509), waaruit blijkt dat deze optie om de volgende redenen niet wenselijk is:

- 1) De bouw en overlast voor direct omwonenden duurt aanzienlijk langer
- 2) Veiligheid van bewoners en bezoekers van het winkelcentrum vormt een grote uitdaging
- 3) Voor parkeren moet een tijdelijke oplossing worden gezocht
- 4) De kosten voor het intern verhuizen liggen aanzienlijk hoger

Deze tijdelijke locatie is essentieel voor:

- 1) de bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen voor inwoners van het Schilderskwartier
- 2) de continuïteit en het bieden van perspectief aan de ondernemers die nu in het winkelcentrum gevestigd zijn
- 3) de sociale cohesie: het winkelcentrum is een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk.

Proces

Ontwikkelaar Kerckebosch heeft daarom eind 2023 een verzoek neergelegd bij de gemeente om de locatie aan de Jan Steenstraat / Jozef Israelslaan te mogen gebruiken als tijdelijke locatie voor het winkelcentrum.

Naar aanleiding van dit verzoek is er in 2024 een memo opgesteld door de gemeente waarbij meerdere locaties zijn onderzocht. De locatie Jan Steenstraat/ Jozef Israelslaan kwam toen als beste locatie uit dit onderzoek naar voren.

Op 16 december 2024 was er in samenwerking met de ontwikkelaar een eerste bewonersbijeenkomst voor direct omwonenden over de keuze voor een tijdelijke locatie. Het doel van deze bijeenkomst was de direct omwonenden te informeren en eerste reacties op te halen. Deze bijeenkomst heeft tot onrust geleid bij met name de bewoners aan het grasveld van de Jan Steenstraat, en vervolgens ook bij de bewoners aan de 's-Gravensloot. De gemeente heeft daarop besloten het proces voor de tijdelijke locatie volledig naar zich toe te trekken.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst, brieven en persoonlijke gesprekken is de memo aangepast naar een uitgebreider rapport. Daarbij zijn er ook aanvullende locaties onderzocht die door bewoners zijn aangedragen.

De conclusie van dit rapport was opnieuw dat de locatie Jan Steenstraat als beste locatie naar voren kwam. Belangrijke voorwaarde voor de vergunningverlening is wel dat er een oplossing komt voor een goede en veilige afwikkeling van het verkeer.

Op 7 oktober jl. heeft het college ingestemd met de inhoud van het rapport en is er aan uw raad een raadsinformatiebrief met het rapport verstuurd. De omwonenden en belanghebbenden hebben het rapport ontvangen en zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst.

Brief jurist VVE 's Gravenhof

Naar aanleiding van het rapport heeft de jurist van de VVE s'-Gravenhof een brief gestuurd aan het college en de gemeenteraad (D/25/204745). Deze brief bevat zorgen van bewoners over de keuze van de tijdelijke locatie en dat de gemeente onjuist zou handelen. Belangrijk om te benadrukken is dat:

- - het verzoek tot gebruikmaken van de locatie Jan Steenstraat / Jozef Israelslaan van de ontwikkelaar is gekomen.
 - de ontwikkelaar de planologische procedure voert
 - de gemeente in het kader van het algemeen belang meerdere locaties heeft onderzocht op haalbaarheid en wenselijkheid.

Informatieavond

Op de informatieavond van 27 oktober zijn belanghebbenden en geïnteresseerden geïnformeerd over de totstandkoming van deze locatiekeuze en wat het vervolgproces is.

De aanwezigen waren kritisch op het rapport. In de bijlage van dit collegevoorstel is een overzicht van argumenten opgenomen die naar voren zijn gebracht tijdens deze avond. De belangrijkste argumenten hebben betrekking op:

- - verkeersveiligheid

- overlast
- weging van de verschillende aspecten in het rapport

Op deze avond heeft de gemeente erkend dat een veilige verkeersafwikkeling cruciaal is. Daarom voert Sweco onderzoek uit om oplossingen en adviezen te geven voor een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer. Zonder een goede verkeersoplossing kan de tijdelijke locatie niet worden vergund.

Wat betreft de overlast is het aan de ontwikkelaar om in samenspraak met de omwonenden de overlast zo veel mogelijk te beperken.

Tijdens de avond wezen bewoners er ook op dat de locaties Greftpark en de Badkuip in score niet of weinig onderdoen voor de locatie Jan Steenstraat/Jozef Israëlslaan.

Gesprek commissie VVE 's-Gravenhof

Op 5 november heeft er een gesprek plaatsgevonden met de commissie van de VVE 's-Gravenhof, wethouder Noorthoek, omgevingsmanager Dijk en projectleider Gerritsen. De commissie stelt het volgende over het rapport:

- - Het onderzoek is niet correct uitgevoerd en de locatie Greftpark scoort te negatief.
 - De overlast voor de bewoners van de 's-Gravenhof is onvoldoende beoordeeld ten opzichte van de overlast die locatie Greftpark heeft voor de bewoners daar.
 - De verkeerssituatie is onvoldoende afgewogen ten opzichte van de locatie Greftpark, want beide scores negatief, terwijl het probleem op de Jozef Israëlslaan als groter wordt beschouwd.
 - De commerciële belangen van de ontwikkelaar en Jumbo worden zwaarder gewogen dan de belangen van de bewoners.

Tevens hebben ze aan de wethouder een petitie uit december 2024 overhandigd en 2 memo's met betrekking tot de locatiekeuze Jozef Israëlslaan / Jan Steenstraat (D/25/204819).

In het gesprek heeft de gemeente begrip geuit voor hun zorgen en aangegeven dat er nog een keer goed gekeken zal worden naar hoe een en ander is opgeschreven in het rapport. De conclusie naar aanleiding van het gesprek is, dat welke plek er ook gekozen wordt, dit overlast zal opleveren voor de bewoners. Een andere conclusie is dat voor vergunningverlening een goede verkeerskundige oplossing met onderbouwing noodzakelijk is en er ook gekeken moet worden naar zorgen die leven en of deze bij verdere uitwerking enigszins beperkt kunnen worden.

Als gemeente hebben we naar aanleiding van de informatieavond en de gesprekken nogmaals goed gekeken naar met name de locaties Badkuip en Greftpark. Maar alles afwegend zijn het Greftpark en de Badkuip geen betere alternatieve locaties dan de locatie waar de ontwikkelaar om heeft gevraagd, namelijk het speelveld op de hoek Jan Steenstraat/Jozef Israëlslaan. Het rapport en de conclusie zijn hierop aangepast.

Conclusie

De conclusie is dat er geen beter alternatief is voor de tijdelijke detailhandel dan het grasveld Jozef Israëlslaan / Jan Steenstraat. Wel moet er in de verdere uitwerking een gedegen onderzoek komen naar een goede en veilige afwikkeling van het verkeer in dit gebied. Ook is het aan de ontwikkelaar om in overleg met omwonenden te onderzoeken hoe de overlast zoveel mogelijk kan worden beperkt.

Vervolg

De ontwikkelaar kan de planologische procedure starten voor de tijdelijke wijziging van de functie van deze locatie. Tegen het planologische traject voor het tijdelijk wijzigen van deze functie is bezwaar en beroep mogelijk. Dit is ook aangegeven tijdens de informatieavond.

Financiën

De kosten van de inrichting en gebruik van de tijdelijke locatie zijn voor rekening van de ontwikkelaar. In de anterieure overeenkomst worden de afspraken hierover vastgelegd.

Vervolg

Met dit besluit kan de ontwikkelaar de planologische procedure met participatie starten ten aanzien van het tijdelijk wijzigen van de functie van het grasveld.

Bijlagen

D/25/199999 Rapport tijdelijke detailhandel Tournoyveld

D/25/204745 Brief Brandmr inzake collegebesluit aanwijzen locatie tijdelijke detailhandel

D/25/089219 Weergave reacties opmerkingen informatieavond

D/25/205509 Adviesrapport Sloop- en bouwstrategie Winkelcentrum Tournoyveld, Woerden

D/25/204819 Brief aan college en gemeenteraad 20 december 2024

D/25/204819 Memo bewoner 1 s Gravenhof

D/25/204819 Memo bewoner 2 s Gravenhof