

Achtergrondnotitie

Tournoysveld Raadsinformatiebijeenkomst 5 oktober

Eigenaar Kerckebosch van het gedateerde winkelcentrum Tournoysveld in het Schilderskwartier wil graag het winkelcentrum herontwikkelen.

Die herontwikkeling betreft sloop van het bestaande winkelcentrum en bouw van een nieuw en groter winkelcentrum, met daarboven 125 woningen in 4 blokken. Het beoogde woonprogramma zit allemaal in het betaalbare segment: 93 middenhuur woningen en 32 sociale huurwoningen. Tevens wordt een groot deel van het bewonersparkeren opgelost in een ondergrondse parkeergarage.

Het is een integrale ontwikkeling waarbij ook de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht, op kosten van de eigenaar/ontwikkelaar. Een grotere footprint van het winkelcentrum vergt de aankoop van grond die nu nog in eigendom van de gemeente is. De gemeente is voornemens daar aan mee te werken. Daarnaast zal de grond onder een deel van het winkelcentrum na sloop niet meer bebouwd worden en die gronden worden verkocht aan de gemeente en toegevoegd aan de openbare ruimte.

De ambities voor het plan zoals ook vastgelegd in het Beeld Kwaliteits Plan (BKP) waren hoog. Bij de uitwerking van de plannen blijkt dat die ambities niet over de gehele linie kunnen worden waargemaakt. Er ligt een voorlopig resultaat dat wel zo veel mogelijk van die ambities probeert te verwezenlijken.

De vernieuwing en uitbreiding van het winkeloppervlak zorgt voor een toekomstbestendig winkelcentrum. Daarnaast is het gelukt om een zeer gewenst en betaalbaar woonprogramma in het plan te krijgen. Er is veel zorg besteed aan de architectuur van de plint en de woongebouwen. De woongebouwen hebben de entree op het maaiveld, maar zijn allemaal bereikbaar en onderling verbonden via een dakpark. Het dakpark wordt zo groen mogelijk ingericht. Het dakpark is niet openbaar toegankelijk, wel is er op het dakpark voorzien in een ruimte die een maatschappelijke invulling kan krijgen. Zo is de beleefbaarheid van het groen ook voor niet bewoners mogelijk.

De inrichting van de openbare ruimte op maaiveldniveau vormt een grote uitdaging. Gewenste toevoeging van ruimtelijke kwaliteit en verblijfskwaliteit, met aandacht voor klimaat adaptiviteit, biodiversiteit en waterberging, tezamen met de toegankelijkheid en parkeeropgave voor auto's en fietsen, maken keuzes noodzakelijk. Deze keuzes zullen bij de presentatie goed in beeld worden gebracht.

Het aanvankelijke idee om de J. Israëllaan en het knooppunt met de Rembrandtlaan en de Plint te betrekken bij de herontwikkeling van de openbare ruimte (ook een wens vanuit het wijkplatform Schilderskwartier) is financieel onhaalbaar. Het ontbreekt de gemeente aan middelen daarvoor. Overigens maakt de herontwikkeling van het winkelcentrum en de naastgelegen openbare ruimte het ook niet onmogelijk om daar in de toekomst alsnog naar te kijken. De pleinontwikkeling pakt daarmee nu wel een stuk bescheidener uit.

De inrichting van de openbare ruimte is ook nog niet volledig uitgewerkt, voor het plein zijn nog meerdere inrichtingsopties mogelijk. Wel is het idee om het nieuwe plein bij de oostelijke entree van het winkelcentrum extra kwaliteit te geven die boven het HIOR niveau uitgaat, maar dat is gezien de

wijkfunctie van het vernieuwde winkelcentrum te verdedigen. Een beheerkostentoets moet nog inzicht opleveren in eventuele extra beheerkosten.