

Nr	Datum	Omschrijving document	Beoordeling	Woo-uitzonderingsgrond
	DOCUMENTEN			
1	20220414 iovk scan getekend Woerden Tournoysveld 2022 (geanonimiseerd) (geanonimiseerd) (2).pdf	Intentieovereenkomst 2022	Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens	Art. 5.1 lid 2 Sub E
2	BIJLAGE 1 - 2022-02-21 grondplantekening_VO20404c-d-e.pdf	bijlage bij intentieovereenkomst 2022	Openbaar	
3	BIJLAGE 2 - hoofdlijnenplanning Tournoysveld_14012022.pdf	bijlage bij intentieovereenkomst 2022	Openbaar	
4	BIJLAGE 3 - Uren-ambtelijk 2021-2023 (geanonimiseerd).pdf	bijlage bij intentieovereenkomst 2022	Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens	Art. 5.1 lid 2 Sub E
5	BIJLAGE 4 - 20211118-Tournoysveld-Borgingsdocument-werkdocument-v1-2 z opm.pdf	bijlage bij intentieovereenkomst 2022	Openbaar	
6	BIJLAGE 5 - collegebesluit VERVALLEN geanonimiseerd.pdf	bijlage bij intentieovereenkomst 2022	Openbaar	T
7	BIJLAGE 6 - 2022-01-18 presentatie college Tournoysveld Groosman.pdf	bijlage bij intentieovereenkomst 2022	Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens	Art. 5.1 lid 2 Sub E
8	20240522 intentieovereenkomst plus bijlagen Woerden Tournoysveld (geanonimiseerd) (geanonimiseerd) (1).pdf	Intentieovereenkomst 2024 (incl. bijlagen)	Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens	Art. 5.1 lid 2 Sub E
9	20250611 getekende Allonge I (geanonimiseerd).pdf	Allonge 2025 op de intentieovereenkomst	Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens	Art. 5.1 lid 2 Sub E

**Intentieovereenkomst
ten behoeve van een haalbaarheidstoets inzake
sloop/nieuwbouwproject winkelcentrum Tournoyveld te Woerden**

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Woerden**, krachtens artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door wethouder **de heer T.H.D. de Weger**, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. **22 maart 2022** met kenmerk Z/22/042078 / D/22/055453 hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. **Kerckebosch Tournoyveld B.V.**, gevestigd te Zeist aan de Arnhemse Bovenweg 35 (3708 AA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **Kerckebosch Beleggingsmaatschappij BV**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], gevestigd te Zeist aan de Arnhemse Bovenweg 35 (3708 AA), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **de heer [REDACTED]**, geboren op [REDACTED] te [REDACTED] hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**";

hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

In aanmerking nemende:

- dat Initiatiefnemer middels een haalbaarheidsverzoek d.d. 18 november 2020 aan de Gemeente kenbaar heeft gemaakt te willen komen tot herontwikkeling van Winkelcentrum Tournoyveld, gelegen op perceel kadastraal bekend gemeente Woerden sectie B perceelnummer 8011 t/m 8014, 6169 t/m 6171, 8463, 8633 groot 4.563 m², welke percelen op dit moment reeds in eigendom zijn van Initiatiefnemer, en een deel van sectie 8612 groot 3981 m², welk perceel op dit moment nog geen eigendom is van initiatiefnemer, een en ander als aangegeven op de tekening die als **BIJLAGE 1** bij deze overeenkomst is gevoegd, verder te noemen "**Ontwikkellocatie**";
- dat de Gemeente bij brief d.d. 16 december 2020 kenbaar heeft gemaakt het initiatief zoals opgenomen in het haalbaarheidsverzoek kansrijk (onder voorwaarden) te vinden;
- dat de Gemeente en Initiatiefnemer een zogenaamd 'borgingsdocument' (**BIJLAGE 4**) hebben opgesteld, waarin een eerste aanzet is gedaan voor de initiële uitgangspunten en zaken die nog nader uitgezocht dienen te worden.
- dat er op 18 januari 2022 aan het college van B&W een tussenstand van 'het plan' (**BIJLAGE 6**) is gepresenteerd en dat de hieruit voortgekomen positieve reactie basis is geweest voor het opstellen van deze intentieovereenkomst (**BIJLAGE 5**);
- dat de door Initiatiefnemer gewenste ontwikkeling betreft het slopen van het bestaande winkelcentrum en het bouwen van een nieuw winkelcentrum van circa 5.500 m² met daarboven circa 135 appartementen in het sociale en middeldure segment en een niet-openbare ondergrondse parkeervoorziening;
- dat het parkeren passend opgelost moet worden in parkeren op maaiveld en in een gebouwde voorziening (ondergronds) en niet op het dak. Voor het aantal parkeerplekken zijn specifieke normen vastgesteld in de Nota Parkeernormen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal een en ander aan de dan vigerende normen worden getoetst. Daarnaast dient het parkeerterrein aan de voorzijde van het winkelcentrum dusdanig te worden ingericht dat het een open karakter houdt, hetgeen nog nader zal worden uitgewerkt gedurende het participatie- en communicatietraject;
- dat voor het beleid voor de inrichting van de openbare ruimte verwezen wordt naar de richtlijnen van het Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR). Te denken valt aan groenbeleid, bomenbeleid, hondenbeleid, klimaatbeleid, riool, water, openbare verlichting, maar ook afval en reiniging.

- dat in het gebied de wateropvang goed geregeld dient te worden op maaiveld. Ook met flora en fauna dient passend rekening gehouden te worden. In combinatie met een groene inrichting van de openbare ruimte dient een goed verblijfsgebied te ontstaan hetgeen onder andere nog in het in het participatietraject zal worden uitgewerkt;
- dat voor de ontwikkeling van het initiatief een stuk grond benodigd is dat in eigendom is van de Gemeente. Het betreft een deel van perceel Gemeente Woerden sectie B 8612 groot 3981 m². In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht of het mogelijk is die grond aan initiatiefnemer over te dragen. De Gemeente is in beginsel bereid medewerking te verlenen deze grond in eigendom over te dragen, waarbij de grondprijnsbrief als uitgangspunt dient;
- dat het beoogde bouwplan voor de ontwikkellocatie van initiatiefnemer niet past in het vigerende Bestemmingsplan "Schilderskwartier", vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2010 en inmiddels onherroepelijk in werking en derhalve is een ruimtelijke planwijziging nodig;
- dat het door initiatiefnemer beoogde bouwplan geldt als een in het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 6.2.1 'aangewezen bouwplan';
- dat daarom gelijktijdig met de vaststelling van een ruimtelijke planwijziging de Gemeente ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening gehouden zal zijn om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 ("Grondexploitatie") van de Wet ruimtelijke ordening, om zodoende haar eventuele eigen kosten, alsmede ook de kosten van hogere overheden, welke gemoeid zijn met deze ontwikkeling van initiatiefnemer op initiatiefnemer te verhalen;
- dat het daarbij gaat om de kostensoorten zoals bepaald in de (limitatieve) 'kostensoortenlijst' die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- dat de Gemeente op basis van 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal "*anderszins is verzekerd*", bijvoorbeeld in een tussen initiatiefnemer en de Gemeente te sluiten (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie;
- dat partijen voornemens zijn om tijdig een dergelijke anterieure overeenkomst van grondexploitatie te sluiten;
- dat op dit moment van de planontwikkeling nog onvoldoende inzicht is in alle kosten die verband houden met de planologische procedure;
- dat partijen vooruitlopend op een mogelijk te sluiten overeenkomst van grondexploitatie alvast de onderhavige 'intentieovereenkomst' willen sluiten, waarin onder meer afspraken worden gemaakt over de vergoeding van door de Gemeente te maken kosten die direct of indirect verband houden met het onderzoek naar de haalbaarheid van een planologische procedure en realisatie van het beoogde bouwplan;
- dat partijen hebben verklaard dat met deze intentieovereenkomst op zichzelf het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening nog onvoldoende "*anderszins is verzekerd*" en dat aanvullende kostenverhaalsafspraken noodzakelijk zijn om af te zien van de voor de Gemeente verplichte vaststelling van een exploitatieplan. Partijen behoeven van elkaar geen nadere toelichting of uitleg in deze;
- dat de Gemeente, vanuit de fictie dat zij zelf eigenaar is van alle in de planvorming betrokken gronden, en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke en financiële samenhang uiteindelijk bepaalt welk gebied ten behoeve van deze ontwikkeling in exploitatie moet worden gebracht en wat de bijbehorende exploitatiebijdrage van initiatiefnemer dient te zijn om voldoende kostenverhaal te verzekeren;
- dat initiatiefnemer uiterlijk voorafgaand aan het opstellen van de exploitatieovereenkomst door de Gemeente ter beoordeling van de Gemeente genoegzaam dient aan te tonen over de eigendomsrechten dan wel onvoorwaardelijke rechten op juridische levering van de bovenvermelde gronden te beschikken. De Gemeente zal namelijk geen medewerking verlenen aan de bestemmingsplanwijziging, indien bij gebreke van grondposities bij de uitvoerende partij, de uitvoering van het bestemmingsplan niet is verzekerd. Indien er geen akkoord is tussen de Gemeente en Initiatiefnemer over de verkoop van de grond aan de Initiatiefnemer zal dit bouwplan geen doorgang kunnen vinden.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

- A. De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, inspannen om de haalbaarheid van de ontwikkeling van het beoogde bouwplan van initiatiefnemer voor de Ontwikkellocatie te onderzoeken. Bedoelde taken en

Paraaf:

Paraaf:

verantwoordelijkheden van de Gemeente kunnen met zich meebrengen dat de Gemeente (en haar organen) – bijvoorbeeld naar aanleiding van inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen, bezwaren, (hoger) beroepen of verzoeken om een voorlopige voorziening van derden, standpunten, visies, etc. van andere overheden en/of uitspraken van de (bestuurs)rechter – besluiten neemt of anderszins (rechts)handelingen verricht, die nadelig kunnen zijn voor (de uitvoering van) deze overeenkomst. Alsdan is de Gemeente niet gehouden haar (inspannings)verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen. Indien het niet komt tot verkoop van de grond van de Gemeente aan Initiatiefnemer, kan de Gemeente hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld en dan kan geen medewerking verleend worden aan het bouwplan.

B. Initiatiefnemer zal zo spoedig mogelijk haar plannen nader vormgeven. De Gemeente zal haar randvoorwaarden en uitgangspunten zo spoedig mogelijk schetsen. Uitgangspunten zijn in ieder geval doch niet uitsluitend:

- Kadernota Parkeren,
- Grondprijnsbrief van de Gemeente;
- Woonvisie Woerden;
- Supermarktvisie gemeente Woerden
- Detailhandelsvisie gemeente Woerden
- Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR)
- het bepaalde in deze Overeenkomst

Plan moet in ieder geval omvatten:

- een kaart van het door Initiatiefnemer gewenste exploitatiegebied;
- het woningbouwprogramma;
- de stedenbouwkundige invulling van de Ontwikkellocatie;
- impressie van de op te richten bebouwing;
- voorlopig inrichtingsvoorstel voor de private buitenruimte en (eventuele) openbare ruimte op de Ontwikkellocatie en aansluitingen op de aangrenzende openbare ruimte buiten de Ontwikkellocatie;
- onderbouwing van het planvoorstel met betrekking tot de aspecten ruimte, programma, mobiliteit en duurzaamheid;
- milieuaspecten, waaronder in ieder geval geluid bodem en externe veiligheid;
- planning en fasering;
- plan voor parkeren;
- risico-analyse planschade; en
- financiële paragraaf met als onderdeel de berekening van bovenwijkse bijdragen zoals bedoeld in de nota kostenverhaal en de grondprijnsbrief van de gemeente Woerden en eventuele overige bijdragen ten behoeve van de ontwikkelingen/voorzieningen in het plangebied.

Wijzigingen in de planontwikkeling door initiatiefnemer kunnen leiden tot wijzigingen van randvoorwaarden en uitgangspunten en vice versa. Partijen zullen over en weer gegevens en onderzoeksresultaten tijdig en volledig aanleveren en elkaar tijdig informeren en met elkaar in overleg treden omtrent gewijzigde plannen, randvoorwaarden en/of uitgangspunten. De door de Gemeente op te stellen randvoorwaarden vormen het vertrekpunt voor partijen in de verdere planvorming om te komen tot een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning. De Gemeente zal na ondertekening van deze intentieovereenkomst starten met het opstellen van de randvoorwaarden.

Ter verzekering van een goede voortgang van het onderzoek naar de haalbaarheid, wordt door Partijen een voortgangsplanning (**BIJLAGE 2**) vastgesteld, waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden en handelingen door initiatiefnemer dan wel de Gemeente dienen te worden verricht. De planning heeft het karakter van een streefplanning. Partijen zullen hun werkzaamheden en handelingen overeenkomstig de Planning verrichten. Indien partijen voorzien dat Planning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om de gevolgen van een dreigende tekortkoming zoveel mogelijk te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet ieders aansprakelijkheid met alle gevolgen van dien indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Indien het overleg zoals

bedoeld in de derde volzin daartoe aanleiding geeft, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na het gereedkomen van de door initiatiefnemer en de Gemeente goedgekeurde aanpassing, treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor de datum van goedkeuring geldende Planning.

- C. In deze 'haalbaarheidsfase' - voorafgaand aan de indiening van een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning door initiatiefnemer indien althans de ontwikkeling haalbaar blijkt - wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid van het beoogde bouwplan verkennen in overleg met initiatiefnemer. De uiteindelijke verlening van een omgevingsvergunning geschiedt echter aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze overeenkomst kan initiatiefnemer dan ook geen enkele toezegging, recht en of andere (financiële) aanspraak ontleen. De inspanning van de Gemeente is erop gericht om de kans te onderzoeken op een goede ruimtelijke inpassing van de plannen van initiatiefnemer in de omgeving en het verkrijgen van een onherroepelijke bestemmingswijziging c.q. omgevingsvergunning. Indien het traject van de haalbaarheidsfase zolang duurt dat inmiddels de omgevingswet in werking treedt, zal voor de anterieure overeenkomst een ander regime van toepassing zijn.
- D. Vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid beoordeelt de Gemeente de door initiatiefnemer op te stellen planontwikkeling voor de Ontwikkellocatie op economische uitvoerbaarheid, het ruimtelijk beleid van de Gemeente, het Rijk, de provincie en de regio en de lopende programma's, de geldende uitgangspunten met betrekking tot grondbeleid, de fasering, kwaliteitsaspecten en het algemeen belang. Alle kosten die de Gemeente maakt gedurende de haalbaarheidsfase zijn voor rekening van initiatiefnemer ook indien uiteindelijk geen planologische wijziging plaatsvindt en/of nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.
- E. Initiatiefnemer betaalt de gemeentelijke kosten tot aan het moment van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, dan wel het moment van waarop wordt geconcludeerd dat het plan niet haalbaar is, dan wel beëindiging van deze overeenkomst door tijdsverloop. De gemeentelijke kosten worden op basis van werkelijk gemaakte uren per kwartaal door initiatiefnemer aan de Gemeente voldaan, waarbij de uurtarieven uit de dan geldende Grondprijnsbrief van de Gemeente als uitgangspunt gelden. In de voornoemde kosten zijn niet begrepen de leges die eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd zijn aan de Gemeente.
- F. De door de Gemeente te maken en door Initiatiefnemer te betalen plankosten (vanaf 1 januari 2022 tot aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) zijn vooralsnog geprognostiseerd op circa [REDACTED]. Deze kostenopstelling betreft een indicatieve opgave van gemeentelijke uren van begeleiding van het beoogde bouwplan in de haalbaarheidsfase (onderzoek haalbaarheid planontwikkeling). In deze kostenopstelling zijn de kosten voor onderzoeken en/of kosten van het inhuren van externe bureaus niet begrepen. De kosten voor onderzoeken en/of kosten van het inhuren van externe bureaus komen voor rekening van initiatiefnemer. De kosten van 1 juli 2021 tot 1 januari 2022 bedragen [REDACTED] en worden bij initiatiefnemer in rekening gebracht. Een indicatieve urenraming is opgenomen in **BIJLAGE 3**.

Partijen zullen, indien uit het haalbaarheidsverzoek blijkt dat het beoogde bouwplan haalbaar lijkt, een anterieure overeenkomst van grondexploitatie sluiten om kostenverhaal "anderszins te verzekeren" ex artikel 6.12 Wro. In de betreffende anterieure overeenkomst van grondexploitatie zal worden opgenomen dat initiatiefnemer naast de ambtelijke uren ook de bijdrage bovenwijkse voorzieningen aan de gemeente zal betalen conform de volgende formule: te bouwen m² BVO * tarief categorie, conform de op het moment van sluiten van de exploitatieovereenkomst geldende grondprijnsbrief -/- te slopen m² BVO* tarief categorie, conform de op het moment van sluiten van de exploitatieovereenkomst geldende grondprijnsbrief = te betalen bijdrage, met een ondergrens van € 0,-.

Initiatiefnemer betaalt bij ondertekening van deze overeenkomst een bedrag van [REDACTED] (hoogte bedrag is raming van 4 maanden werk) - aan de Gemeente als voorschot. De

Gemeente vergoedt geen rente over het voorschot. De Gemeente zal na afloop van een kwartaal een overzicht aan Initiatiefnemer overleggen van de door de Gemeente in het betreffende kwartaal gemaakte kosten die verband houden met de Ontwikkellocatie. Deze kosten zullen door de gemeente in mindering worden gebracht op het voorschot.

Telkens als de hoogte van het resterend voorschot lager is dan [REDACTED]-is Initiatiefnemer verplicht om het voorschot aan te vullen tot het hiervoor vermelde bedrag van [REDACTED]. Indien geen bijstorting plaatsvindt zal de gemeente haar werkzaamheden staken.

Overschrijding

Indien partijen voorzien dat de daadwerkelijk gemaakte plankosten het geprognoseerde bedrag aan plankosten dreigen te overschrijden (bijvoorbeeld door wijziging in de planontwikkeling als bedoeld in artikel B), zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om een dreigende overschrijding van de plankosten zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg zoals bedoeld in de vorige volzin daartoe aanleiding geeft zal de kostenopstelling als bedoeld in dit artikellid in overleg worden aangepast, waarbij in ieder geval de afspraak is dat Initiatiefnemer de door gemeente gemaakte kosten vergoedt.

- G. In de uiteindelijke exploitatiebijdrage (die wordt geheven via de voorwaarden in de nog nader te sluiten anterieure overeenkomst van grondexploitatie) zal de in het voorgaande artikel bepaalde kostenvergoeding in mindering worden gebracht, met dien verstande dat het totale gemeentelijke kostenverhaal voldoende dient te zijn verzekerd. Een eventueel restant gaat mee naar volgende fase van de anterieure overeenkomst. In de uiteindelijke exploitatiebijdrage zullen ook eventuele andere kostensoorten in rekening worden gebracht, onder meer eventuele kosten van (externe) onderzoeken, waaronder bestemmingsplan en milieuonderzoeken, en eventuele kosten van claims aangaande planschade. Ook alle aan het bouwplan toe te rekenen kosten zullen hierin opgenomen worden, bijvoorbeeld aanpassingen buitengebied, nodig als gevolg van dit plan, voorzieningen buiten plangebied alsook (maar niet beperkt tot) afspraken over eventuele grondaankoop, et cetera.
- H. Deze overeenkomst gaat in bij ondertekening van deze overeenkomst en eindigt zodra partijen een nadere overeenkomst van grondexploitatie sluiten, ofwel indien een exploitatieplan wordt vastgesteld door de Gemeente, ofwel uiterlijk twee jaar na totstandkoming van deze overeenkomst, of als het plan niet haalbaar blijkt.
- I. Partijen kunnen ieder tussentijds deze intentieovereenkomst opzeggen, onder opgaaf van reden. Opzegging dient schriftelijk te geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van twee weken. Indien deze overeenkomst eindigt door tussentijdse opzegging dan zal de Gemeente aan initiatiefnemer een opgave doen van de tot dat moment gemaakte kosten. Initiatiefnemer dient overeenkomstig voornoemde opgave de tot dat moment gemaakte kosten aan de Gemeente te vergoeden.
- J. Het is initiatiefnemer niet toegestaan haar contractpositie met de Gemeente in welke vorm dan ook (waaronder mede is begrepen het aangaan van (een) samenwerkingsverband(en) met (een) derde(n) alsmede een rechtsopvolging onder algemene titel) over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar schriftelijke toestemming op redelijke gronden niet onthouden indien rechtsverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe initiatiefnemer jegens de Gemeente gehouden is.
- K. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.
- L. De considerans alsmede de volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:
- BIJLAGE 1: Tekening ontwikkellocatie d.d. 21-02-2022
 - BIJLAGE 2: (voortgangs)planning d.d. 14-02-2022

- BIJLAGE 3: kostenraming vanaf 1 juli 2021 tot 1 januari 2024 d.d. 11-03-2022
- BIJLAGE 4: 'borgingsdocument' d.d. 18-11-2021
- BIJLAGE 5: Reactie college B&W op presentatie Themabijeenkomst d.d. 18 januari 2022 (inclusief reactie stedenbouw, parkeren en planeconomie)
- BIJLAGE 6: Presentatie architect Groosman d.d. 18-01-2022

Bij discrepantie tussen inhoud van de bijlagen en de tekst van de overeenkomst, prevaleert de overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden d.d. 14 april 2022

Gemeente Woerden
Namens deze,

Kerckebosch Tournoyveld B.V.
Namens deze,

T.H.D. de Weger

Nota bene:

- Vermoedelijk zal per 1 januari 2023 de zogenoemde Omgevingswet in werking treden. Het gemeentelijk kostenverhaalsbeleid dat geldt bij de ondertekening van onderhavige intentieovereenkomst blijft gelden ten aanzien van deze overeenkomst, ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet, met dien verstande dat de uurtarieven worden gehanteerd die (op basis van het nieuwe beleid) gelden op het moment van facturering.
- De gemeente zal onder de werking van de Omgevingswet blijven streven, net als nu, naar het regelen van het kostenverhaal d.m.v. overeenkomsten.
- Indien een kostenverhaalovereenkomst wordt gesloten na inwerkingtreding van de Omgevingswet (bijvoorbeeld met het oog op een aanvraag omgevingsvergunning) dan geldt de Omgevingswet, evenals het nieuwe gemeentelijke beleid en de daarbij behorende uurtarieven en de alsdan vastgestelde en aan de gemeente verschuldigde financiële bijdragen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Intentieovereenkomst

ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek inzake de herontwikkeling van winkelcentrum
Tournosveld te Woerden

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Woerden**, ten deze vertegenwoordigd door de heer A. Noorthoek, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, Gemeentewet gemachtigd door burgemeester V.J.H. Molkenboer en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2024 met kenmerk D/24/141772 hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. De besloten vennootschap **Kerckebosch Tournosveld B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], statutair gevestigd te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [REDACTED], geboren [REDACTED], hierna verder te noemen: "**Initiatiefnemer**",

Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

nemen het volgende in aanmerking:

- A. Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden welke gelegen zijn aan Tournosveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer(s) 8011, 8012, 8013, 8014, 6169, 6170, 6171, 8463, hierna te noemen: "**Gronden Initiatiefnemer**";
- B. De Gemeente is eigenaar van de gronden welke gelegen zijn aan Tournosveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer 9503, hierna te noemen: "**Gronden Gemeente**";
- C. Stichting Cazas Wonen is eigenaar van het appartementengebouw gelegen aan Tournosveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer 6193;
- D. De Ontwikkellocatie is nu in gebruik als winkelcentrum (gronden Initiatiefnemer), openbaar gebied (gronden Gemeente) en appartementengebouw van Stichting Cazas Wonen. Initiatiefnemer wenst te komen tot herontwikkeling van de Ontwikkellocatie met dien verstande dat het appartementengebouw van Stichting Cazas Wonen gehandhaafd zal blijven. Initiatiefnemer heeft een gedeelte van het perceel gemeentegrond kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie B, nummer 9503 groot ca. 2.733 m² benodigd ten behoeve van de beoogde nieuwe planontwikkeling van het winkelcentrum Tournosveld. De Ontwikkellocatie bestaande uit Gronden Initiatiefnemer en het gedeelte Gronden Gemeente ter grootte van 2.733 m² is nader aangegeven op de situatietekening die als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd, verder te noemen "**de Ontwikkellocatie**"
- E. Partijen zijn er mee bekend dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen met nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam. Partijen onderkennen dat deze uitspraak van invloed kan zijn op de rechtsverhouding tussen Partijen. De Gemeente is op grond van artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek verplicht om ook toepassing te geven aan het publiekrechtelijke gelijkheidsbeginsel als zij van plan is een gemeentelijke onroerende zaak te verkopen. Voor de benodigde Gronden Gemeente betekent dit dat de Gemeente in beginsel mededingingsruimte moet bieden, tenzij op grond van objectieve transparante en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is om een overeenkomst

Paraaf Gemeente:

[REDACTED]

Paraaf Initiatiefne

[REDACTED]

met de Gemeente aan te gaan. De Gemeente is, indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar ontwikkelingsplan tot stand komt, in beginsel bereid tot verkoop van haar Gronden Gemeente en zal van dit voornemen tot verkoop een bekendmaking doen. Indien binnen 20 kalenderdagen na bekendmaking een andere gegadigde een kort geding aanhangig maakt bij de rechter en de Gemeente veroordeeld wordt om mededingingsruimte te bieden dan zal de Gemeente in overleg treden met Initiatiefnemer met betrekking tot de gevolgen daarvan voor de anterieure overeenkomst met eventuele grondverkoop. Initiatiefnemer zal de Gemeente niet aansprakelijk stellen indien de Gemeente naar aanleiding van de Didam-uitspraak op grond van een gerechtelijke uitspraak met kracht van gewijsde zich genoodzaakt ziet de onderhandelingen af te breken en daarom geen anterieure overeenkomst met Initiatiefnemer zal sluiten.

- F. De door Initiatiefnemer beoogde ontwikkeling betreft sloop van de huidige bebouwing winkelcentrum Tournoyveld en nieuwbouw van een winkelcentrum met ca. 4.960 m² BVO commerciële ruimte, met daarboven 4 woontorens met in totaal 128 appartementen, bestaande uit 35 sociale huurwoningen, 44 middeldure huurwoningen en 49 vrije sector huurwoningen en een ondergrondse niet openbare parkeergarage met 109 parkeerplaatsen. Het plan van Initiatiefnemer voor de Ontwikkellocatie is nader omschreven in het als **bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegde Planvoorstel betreffende de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie, verder te noemen **'het Project'**. Vanuit het bestuursakkoord 2022-2026 gelden voor wat betreft het woningbouwprogramma te realiseren percentages sociale huurwoningen en betaalbare woningen van respectievelijk 25% en 60%. Het bestuursakkoord 2022-2026 is partijen genoegzaam bekend en de daarin opgenomen percentages voor sociale huurwoningen en betaalbare woningen gelden als kader voor de ontwikkeling het woningbouwprogramma op de Ontwikkellocatie;
- G. Initiatiefnemer zal zich inspannen dat de – binnen het plan te realiseren - sociale huurwoningen zullen worden ondergebracht bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet en heeft aangegeven daartoe in overleg te treden met Stichting Cazas Wonen.
- H. De Gemeente heeft het Planvoorstel van Initiatiefnemer beoordeeld. De beoordeling is als **bijlage 3** bij deze overeenkomst gevoegd. De Gemeente is van mening dat het Planvoorstel voldoende aanknopingspunten biedt om het Planvoorstel uit te werken tot een Ontwikkelingsplan en te onderzoeken of hiermee sprake is van een maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbare en voor beide Partijen aanvaardbare herontwikkeling van de Ontwikkellocatie.
- I. De herontwikkeling van de Ontwikkellocatie door Initiatiefnemer is een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit jo artikel 13.11 Omgevingswet. De herontwikkeling past niet in het thans vigerende bestemmingsplan "Schilderskwartier" vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010. Dit bestemmingsplan zal met ingang van 1 januari 2024 op grond van artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet jo artikel 22.1 Omgevingswet van rechtswege deel uitmaken van het tijdelijk deel omgevingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van de Ontwikkellocatie is daarom een wijziging van het omgevingsplan/ omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig;
- J. Het is op grond van artikel 13.12 Omgevingswet verboden bouwactiviteiten te verrichten, voordat de op grond van Afdeling 13.6 Omgevingswet verschuldigde kosten zijn betaald. De Gemeente dient in kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of in kostenverhaalsvoorschriften in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit haar kosten die zij maakt ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan/ omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op Initiatiefnemer te verhalen;
- K. De Gemeente kan op basis van artikel 13.13 lid 3 jo artikel 13.11 lid 1 Omgevingswet afzien van kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg, indien het kostenverhaal is verzekerd, in dit geval middels een tussen Initiatiefnemer en de Gemeente te sluiten overeenkomst inzake grondexploitatie, verder te noemen: "anterieure exploitatieovereenkomst", als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet;

- L. Initiatiefnemer dient voorafgaand aan het opstellen van de anterieure exploitatieovereenkomst door de Gemeente ter beoordeling van de Gemeente genoegzaam aan te tonen nog steeds over de eigendomsrechten van de voormelde gronden Initiatiefnemer te beschikken. De Gemeente is, indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar Ontwikkelingsplan tot stand komt, in beginsel bereid haar medewerking te verlenen aan de benodigde verkoop en overdracht Gronden Gemeente, waarbij de op het moment van sluiten van de anterieure overeenkomst geldende Grondprijsbrief en de taxatie op basis van de (residuele) complexwaarde als uitgangspunt dient. De Gemeente zal geen medewerking verlenen aan het in procedure brengen van een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, indien bij gebreke van benodigde grondposities bij Initiatiefnemer, de uitvoering van de wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op voorhand niet c.q. onvoldoende is verzekerd;
- M. Indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar ontwikkelingsplan tot stand komt, zijn Partijen voornemens om in onderhandeling te treden over bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst.
- N. Partijen willen vooruitlopend op een mogelijk te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst alvast de onderhavige intentieovereenkomst sluiten, waarin onder meer afspraken worden gemaakt over de uitgangspunten, het opstellen en toetsen van een ontwikkelplan en over de vergoeding door Initiatiefnemer van door de Gemeente te maken directe of indirecte kosten bij de uitvoering van deze overeenkomst.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel van de Intentieovereenkomst

De doelen van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen afspraken zijn:

1. Het tot stand brengen van een binnen de gemeentelijke kaders passend Ontwikkelingsplan voor de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie.
2. Het onderzoeken van de vraag of het Ontwikkelingsplan maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar is.
3. Het verhalen van de gemeentelijke kosten, direct of indirect verbonden aan het uitvoeringen van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen verplichtingen.
4. Het onderzoeken van de vraag of Partijen kunnen komen tot overeenstemming over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder ontwikkeling en realisatie van het Project kan plaatsvinden en of Partijen bereid zijn met elkaar een anterieure exploitatieovereenkomst ex artikel 13.13 Omgevingswet aan te gaan.

Artikel 2 Opstellen Ontwikkelingsplan

- 2.1 De verdere integrale planontwikkeling vindt plaats op basis van:
- de Grondprijsbrief (voor wat betreft categorie-indeling prijsklassen en toewijzing woningen, bepalen van de grondprijs indien de Initiatiefnemer grond van de Gemeente benodigd heeft voor het realiseren van het beoogd Planvoorstel en uurtarieven gemeentelijke kosten);
 - het Programma van Eisen (Bijlage 4)
 - het bepaalde in deze Intentieovereenkomst
- 2.2 Op basis van de stukken als bedoeld in artikel 2.1 stelt Initiatiefnemer volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een Ontwikkelingsplan op. Het Ontwikkelingsplan bevat:
- kaart eigendomssituatie en begrenzing Ontwikkellocatie;
 - kaart benodigde gronden met opgave kavelgrootte van gronden die niet in eigendom zijn van Initiatiefnemer;

- een beschrijving van het woningbouwprogramma;
 - de stedenbouwkundige invulling van de Ontwikkellocatie;
 - impressie van de op te richten bebouwing;
 - voorlopig inrichtingsvoorstel voor de private buitenruimte en openbare ruimte Ontwikkellocatie en aansluitingen op de aangrenzende openbare ruimte buiten de Ontwikkellocatie;
 - een plan voor het bouw- en expeditieterrein/tijdelijke toegankelijkheid winkels/tijdelijke huisvesting winkels en appartementen Stichting Cazas Wonen;
 - onderbouwing van het Planvoorstel met betrekking tot aspecten ruimte, programma, mobiliteit en duurzaamheid zoals opgenomen in omgevingsvisie Onderzoek milieuaspecten, waaronder in ieder geval geluid, bodem en externe veiligheid;
 - planning en fasering;
 - financieel-economische paragraaf (inclusief een inschatting op het risico en de hoogte door de gemeente te vergoeden schade als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet; nadeelcompensatie);
- 2.3 Partijen zullen over en weer gegevens en onderzoeksresultaten tijdig en volledig integraal aanleveren en elkaar tijdig informeren en met elkaar in overleg treden omtrent gewijzigde plannen, randvoorwaarden en uitgangspunten.
- 2.4 Bij wijziging van de in artikel 2.1 genoemde documenten en of wet- en regelgeving is de Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer. Indien gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst gewijzigde wet- en regeling ingrijpende gevolgen heeft voor het Ontwikkelingsplan, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.

Artikel 3 Planning en overleg

- 3.1 Ter verzekering van een goede voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst wordt door Partijen een werkplanning vastgesteld. Deze werkplanning heeft het karakter van een streefplanning. Indien Partijen voorzien dat de werkplanning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om de gevolgen van een dreigende vertraging zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg zoals bedoeld in de derde volzin daartoe aanleiding geeft, zal de werkplanning in overleg worden aangepast.
- 3.2 Partijen hebben regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst. Partijen wijzen elk een contactpersoon aan die bevoegd is namens de betreffende partij werkafspraken te maken. Correspondentie op schrift en via e-mail verloopt via de contactpersonen.

Artikel 4 Inspanningsverplichting Gemeente; publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente

- 4.1 De gemeente zal het in artikel 2.2 bedoelde Ontwikkelingsplan toetsen aan de in artikel 2.1 bedoelde stukken op:
- Maatschappelijke en ruimtelijke haalbaarheid;
 - Economische uitvoerbaarheid; en
 - Kwaliteitsaspecten.
- De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk berichten of het Ontwikkelingsplan haar haalbaar lijkt en of het voor de Gemeente aanvaardbaar is.
- 4.2 De in artikel 4.1 bedoelde toetsing van het Ontwikkelingsplan vindt in eerste instantie ambtelijk plaats. De Gemeente spant zich in deze ambtelijke toetsing te verrichten binnen 4 weken, uitgaande van in ieder geval twee toetsrondes. De Gemeente is niet verplicht een onvolledig Ontwikkelingsplan te beoordelen. Aan een louter ambtelijk

akkoord van de Gemeente met het Ontwikkelingsplan kan Initiatiefnemer geen rechten ontlenen. Wel is na een bestuurlijk akkoord van het college van burgemeester en wethouders artikel 6.1 van toepassing.

- 4.3 Indien de Gemeente na afronding van het onderzoek als bedoeld in artikel 4.1 tot de conclusie komt dat het Ontwikkelingsplan naar verwachting niet haalbaar is dan wel voor de Gemeente niet aanvaardbaar is, treden Partijen in overleg om te onderzoeken of aanpassing van het Ontwikkelingsplan door de Initiatiefnemer alsnog haalbaar c.q. voor beide Partijen aanvaardbaar maken. Indien Gemeente en Initiatiefnemer niet binnen drie maanden nadat zij in overleg zijn getreden tot de conclusie komen dat door aanpassing het Ontwikkelingsplan naar verwachting haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar kan worden, eindigt deze Intentieovereenkomst van rechtswege.
- 4.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Intentieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten, interesten van Initiatiefnemers is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts) handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of het Project.
- 4.5 Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het Ontwikkelingsplan verkennen in overleg met Initiatiefnemer. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze Intentieovereenkomst kan Initiatiefnemer geen enkel recht of toezegging tot het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst, in procedure brengen van een ruimtelijk plan, ontwikkeling en/of realisatie ontlenen. De Gemeente is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer indien de Gemeente tot de conclusie komt dat het Project c.q. het Ontwikkelingsplan niet haalbaar blijkt c.q. voor haar niet aanvaardbaar is.
- 4.6 Initiatiefnemer realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad om een door Initiatiefnemer op basis van het Ontwikkelingsplan te doorlopen planologische procedure al dan niet te doorlopen en dat de beoordeling van het Ontwikkelingsplan als beschreven in artikel 4.1 door de Gemeente, nimmer kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om een ruimtelijke procedure te doorlopen. De uiteindelijke vaststelling van een ruimtelijk besluit geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen voor rechtsbescherming voor belanghebbenden. Artikel 4.5 laatste volzin is van overeenkomstige toepassing.
- 4.7 Initiatiefnemer verbindt zich om geen aanvragen voor publiekrechtelijke medewerking in te dienen die strijdig zijn met het door de Gemeente schriftelijke goedgekeurde Ontwikkelingsplan.

Artikel 5 Kosten haalbaarheidsonderzoek

- 5.1 Initiatiefnemer betaalt de gemeentelijke kosten in het kader van het haalbaarheidsonderzoek vanaf 1 januari 2024 tot aan het einde van de looptijd van deze Intentieovereenkomst. Initiatiefnemer heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze Intentieovereenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen ruimtelijke planwijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.
- 5.2 De in lid 1 bedoelde kosten zijn indicatief geraamd op [REDACTED]. Een onderbouwing van die indicatieve kostenraming, met de uitgangspunten waarop die onderbouwing is gebaseerd is, is opgenomen als bijlage 5 bij deze Intentieovereenkomst. In de raming zijn de kosten voor uit te voeren onderzoeken, waaronder kosten van het inhuren van externe bureaus niet begrepen. Deze laatstgenoemde kosten, alsmede de kosten voor het uitwerken van de plannen als bedoeld in artikel 2, komen voor rekening van Initiatiefnemer. Indien de Gemeente externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op Initiatiefnemer, stemt de Gemeente de offerte tevoren met Initiatiefnemer af. In de indicatieve kostenraming zijn ook niet begrepen de leges die Initiatiefnemer eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd is aan de Gemeente.
- 5.3 De kosten zullen door Initiatiefnemer aan de Gemeente op basis van facturatie per kwartaal worden vergoed zonder dat Initiatiefnemer zich op enigerlei vorm van verrekening zal kunnen beroepen, waarbij de uurtarieven uit de op het moment van uitvoering van de werkzaamheden geldende Grondprijsbrief van de Gemeente als uitgangspunt gelden. De Grondprijsbrief is te vinden op <https://www.woerden.nl>.
- 5.4 Indien Partijen voorzien dat de daadwerkelijk gemaakte kosten het bedrag aan kosten als bedoeld in de raming zoals opgenomen als bijlage 5 dreigen te overschrijden, bijvoorbeeld een wijziging van het plan of de noodzaak van meer werkzaamheden dan geraamd, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om een dreigende overschrijding van de kosten zoveel mogelijk te beperken. Indien de daadwerkelijk gemaakte kosten het bedrag aan geraamde kosten dreigen te overschrijden zal het geraamde bedrag worden aangepast en verplicht Initiatiefnemer zich de extra door de Gemeente te maken c.q. gemaakte kosten te vergoeden. Vergoeding van deze kosten vindt plaats conform het gestelde in artikel 5.3.
- 5.5 Initiatiefnemer draagt de eigen kosten ter uitvoering van deze overeenkomst.
- 5.6 Indien deze Intentieovereenkomst eindigt en geen anterieure exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6 wordt gesloten, stort de Gemeente, na verrekening van de tot het moment van beëindiging van deze Intentieovereenkomst gemaakte kosten in het kader van deze overeenkomst een eventueel restant van het gestorte bedrag retour aan Initiatiefnemer.
- 5.7 Initiatiefnemer zal elke door de Gemeente te zenden factuur betalen binnen de op de factuur vermelde betaaltermijn op het op de factuur vermeld rekeningnummer, onder vermelding van het op de factuur vermeld factuurnummer. Bij niet tijdige betaling van de factuur is Initiatiefnemer – overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Gemeente – over de periode vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling de alsdan geldende wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6: 119a BW aan de Gemeente verschuldigd.

Artikel 6 Anterieure exploitatieovereenkomst

- 6.1 Partijen zullen in onderhandeling treden over een anterieure exploitatieovereenkomst voor het Project, indien:
- Initiatiefnemer het Ontwikkelingsplan in definitieve vorm integraal bij de Gemeente heeft ingediend; en
 - de Gemeente dit Ontwikkelingsplan overeenkomstig artikel 4.1 en 4.2 heeft getoetst en het College van Burgemeester en Wethouders heeft geoordeeld dat het Ontwikkelingsplan haar haalbaar lijkt en voor haar aanvaardbaar is.
- 6.2 In de in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst zullen in ieder geval afspraken worden vastgelegd over (niet-limitatieve opsomming):
- De realisatie en juridische borging van de inhoud van het door de Gemeente goedgekeurde Ontwikkelingsplan, met dien verstande dat Partijen bevestigen dat er geen sprake is van een plicht aan de zijde van Initiatiefnemer om het Ontwikkelingsplan te realiseren;
 - De te doorlopen planologische procedure voor het Project en het vervaardigen van de daarvoor benodigde documenten;
 - De verdere ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp gebouw en buitenruimte tot een Definitief Ontwerp gebouw en buitenruimte.
 - Programma, inclusief de instandhouding van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen, parkeerplaatsen en deelauto's en de wijze van verdeling parkeerplaatsen over de functies;
 - Kostenverhaal als bedoeld in afdeling 13.6 Omgevingswet, inclusief een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. Zo moeten kosten worden verhaald voor voorzieningen die gerealiseerd/aangepast moeten worden als gevolg van het Project;
 - het verhalen van nadeelcompensatie;
 - ontwerp, kwaliteit, eigendom, beheer en onderhoud van de (openbare) buitenruimte;
 - eventuele grondoverdrachten ten behoeven van openbare voorzieningen;
 - eventuele grondverkoop en -overdracht gemeentegrond;
- 6.3 De in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst komt niet eerder tot stand dan;
- Het College van Burgemeester en Wethouders het Ontwikkelingsplan heeft goedgekeurd;
 - Initiatiefnemer beschikt over de eigendom of het onvoorwaardelijk recht op levering van de voor het Project benodigde gronden met dien verstande dat Initiatiefnemer dan nog niet beschikt over de eigendom of het onvoorwaardelijk recht op levering van de mogelijk benodigde gronden Gemeente; en
 - het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan van bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst.

Artikel 7 Duur en beëindiging Intentieovereenkomst

- 7.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door beide Partijen en eindigt:
- indien Initiatiefnemer de Gemeente bericht niet tot een voor haar haalbaar en aanvaardbaar Ontwikkelingsplan voor de Ontwikkellocatie te kunnen komen; of
 - indien sprake is van de situatie zoals bedoeld in artikel 4.3, laatste volzin; of
 - zodra Partijen de in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst sluiten; of
 - uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van deze Intentieovereenkomst.

- 7.2 Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Intentieovereenkomst is elke andere Partij bij deze intentieovereenkomst bevoegd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij(en) te beëindigen, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij(en) die aanleiding gaf respectievelijk gaven tot de beëindiging casu quo de ontbinding. De bevoegdheid tot ontbinding ingeval een van Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 7.3 Ingeval van faillissement of aanvraag(en) van surséance van betaling van Initiatiefnemer is de Gemeente bevoegd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding, rente en kostenvergoeding te vorderen.
- 7.4 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen, door middel van een daartoe strekkende door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.
- 7.4 Partijen spreken nu reeds af dat Initiatiefnemer ongeacht het eindigen van deze Intentieovereenkomst (inclusief de wijze waarop) in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 5 van de Intentieovereenkomst geheel verschuldigd blijft, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft, en dat de Gemeente nimmer gehouden kan zijn tot vergoeding aan Initiatiefnemer van schade, kosten of gederfde winst.

Artikel 8 Overdracht contractpositie

- 8.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan haar contractpositie met de Gemeente uit deze Intentieovereenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.

Artikel 9 Slotbepalingen

- 9.1 Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige Intentieovereenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.
- 9.2 Indien gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor de haalbaarheid van het Project, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.
- 9.3 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst wijzigen of aanvullen indien Partijen daarover schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
- 9.4 Indien krachtens de bepalingen van deze Intentieovereenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente is vereist, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de gemeenteraad van de Gemeente.



De vorige volzin is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de gemeenteraad of de burgemeester van de Gemeente.

- 9.5 De considerans alsmede de volgende bij deze Intentieovereenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Intentieovereenkomst, welke bijlage als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:
- Bijlage 1: Situatietekening Ontwikkellocatie (zoals opgenomen als demarcatie plangebied p.15 Hart van Tournoysveld in Voorlopig Ontwerp architectuur en schetsontwerp buitenruimte d.d. 16 februari 2024);
 - Bijlage 2: Planvoorstel Initiatiefnemer Hart van Tournoysveld Voorlopig Ontwerp architectuur en schetsontwerp buitenruimte d.d. 16 februari 2024;
 - Bijlage 3: Beoordeling Planvoorstel door Gemeente dossiernummer 1922268 d.d. 10 april 2024;
 - Bijlage 4; PvE Gemeente d.d. 7 december 2023;
 - Bijlage 5: kostenraming d.d. 5 december 2023;
 - Bijlage 6: planning d.d. 4 april 2024.

- 9.6 Bij discrepantie tussen de inhoud van de Bijlagen en de tekst van deze Intentieovereenkomst prevaleert deze Intentieovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden d.d. 22 mei 2024

Gemeente Woerden

Initiatiefnemer

A. Noorthoek
Wethouder



Kerckebosch Tournoysveld B.V.
namens deze,

Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V.



Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



HART VAN TOURNOYSVELD

HART VAN TOURNOYSVELD

16 FEBRUARI 2024

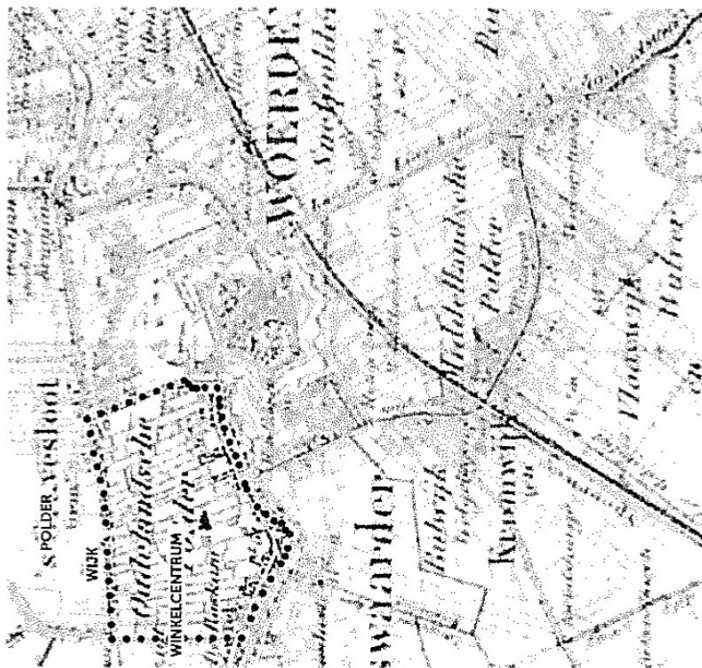
VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECTUUR
SCHRIJFONTOEWERP BUITENRUIMTE

GROOSMAN 

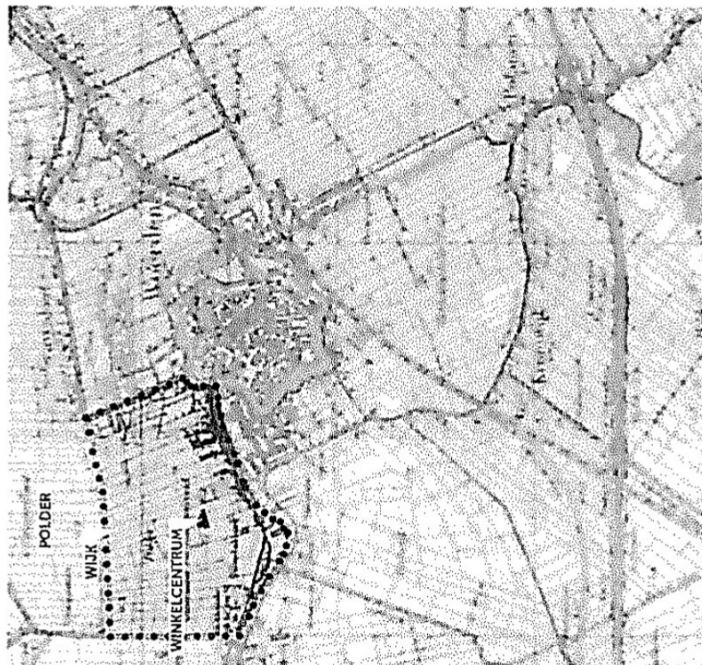


WAAR BOUWEN WE OP VOORT? CONTEXT EN AMBITIE

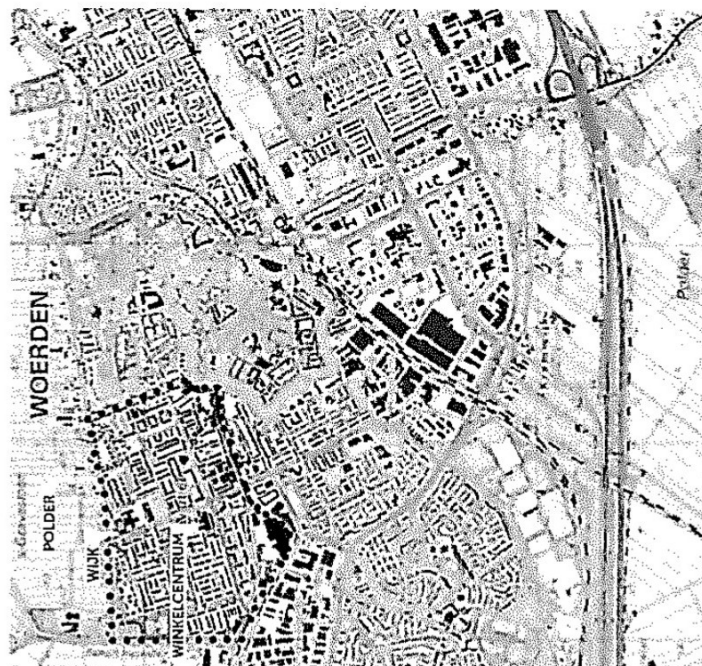
Tournoysveld als "2e centrum" van Woerden historische ontwikkeling



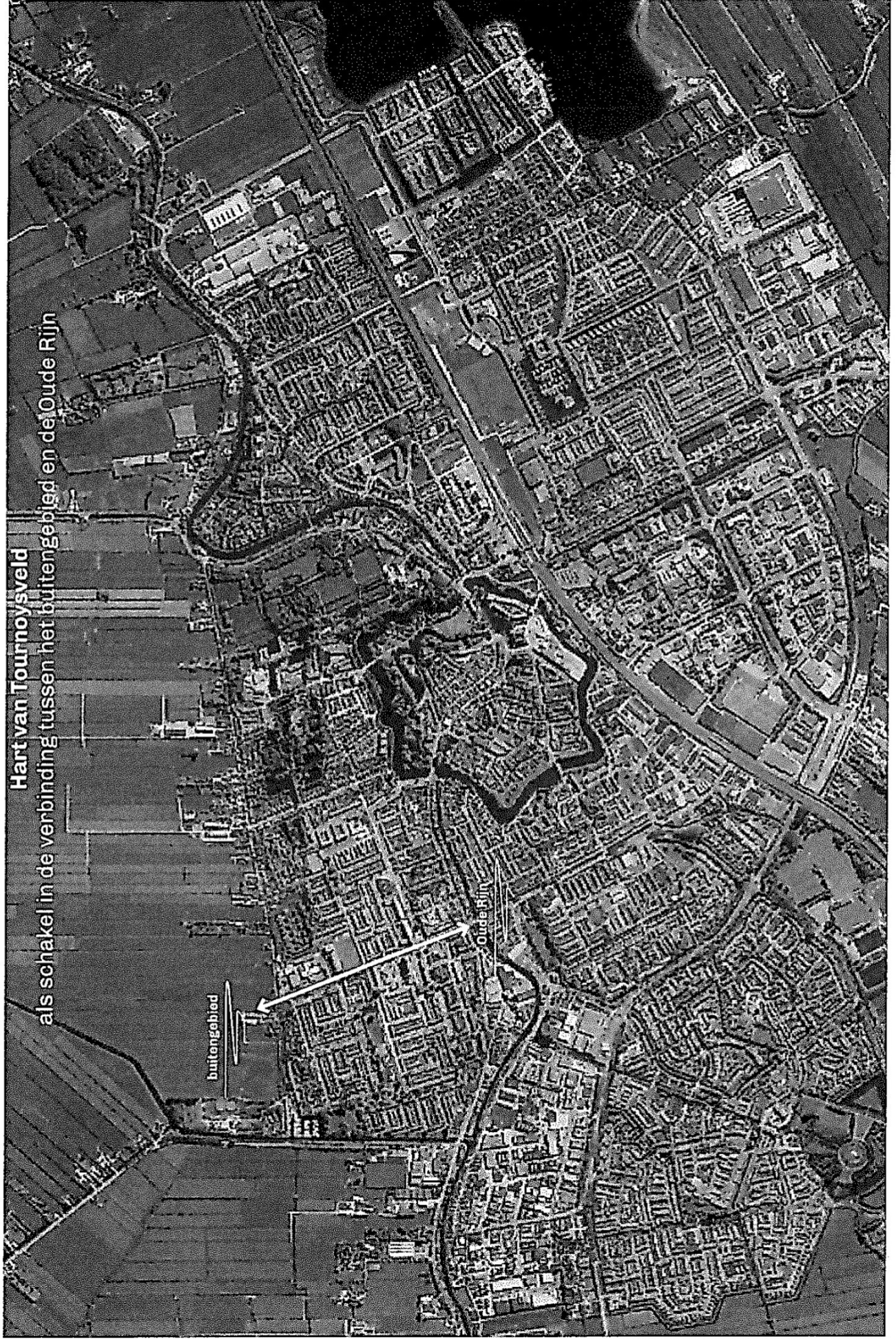
1850 | POLDERLANDSCHAP MET VESTING



1950 | UITBREIDING BUITEN VESTING



2021 | NU, TOURNOYSVELD BIJDT RUIJTE VOOR DE AMBITIE VAN EEN HART VAN DE WIJK



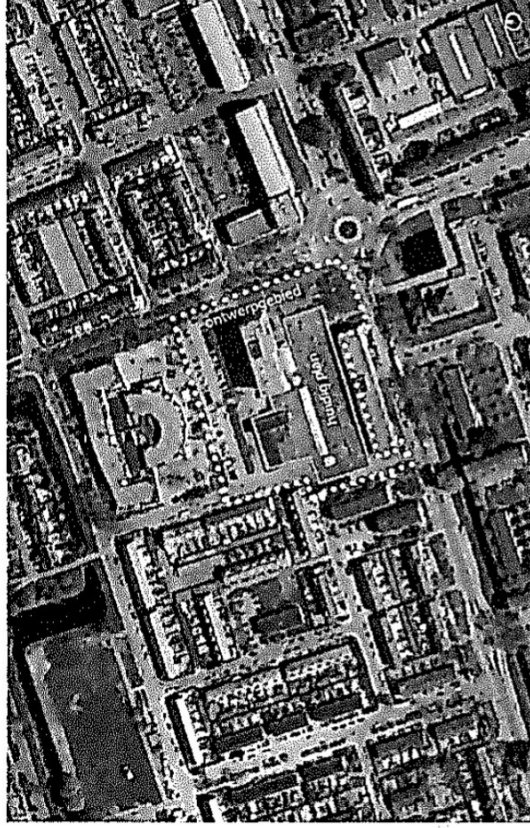
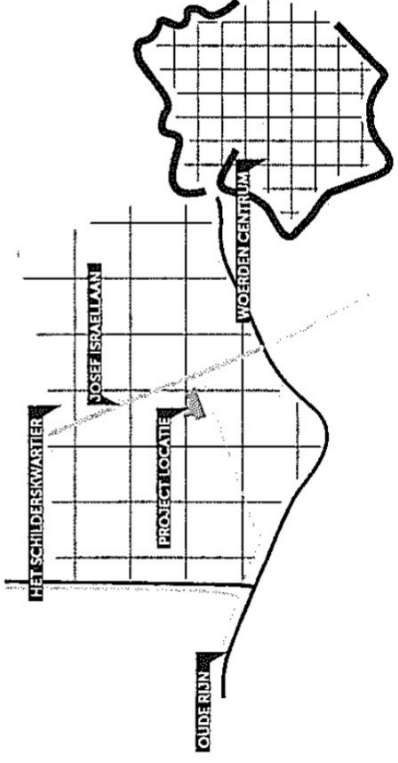
Hart van Tournoysveld

als schakel in de verbinding tussen het buitengebied en de Oude Rijn

buitengebied

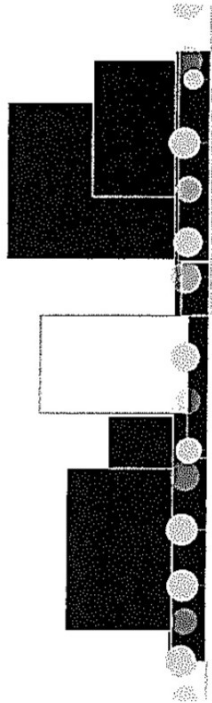
Oude Rijn

Ligging Tournoyveld Maatschappelijk cluster in de wijk (school, kerk, winkelcentrum)

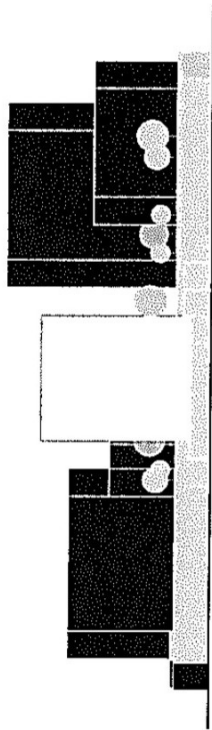


WAT VOEGEN WE TOE?

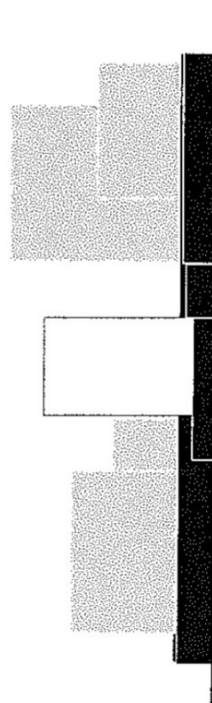
Ambitie: een gelaagd stuk stad, in functies, doelgroepen, groeninrichting en architectuur



A. Openbare ruimte



B. plint en daktuin



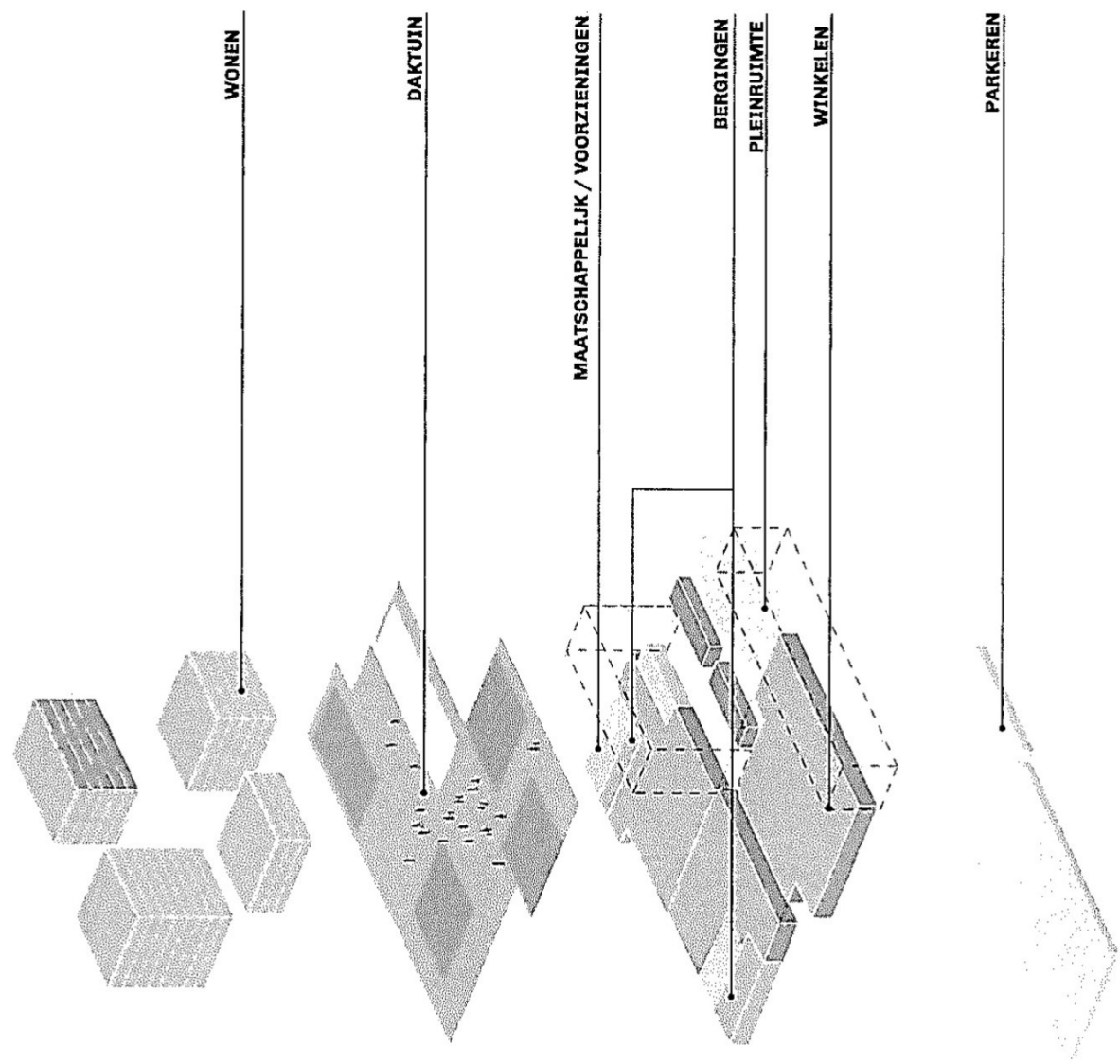
C. woonvolumes

Het nieuwe 'hart van Tournoyveld' bestaat uit drie karakters met elk een eigen identiteit: de openbare ruimte, de plint met de daktuin en het ensemble van woongebouwen. Deze eigen identiteiten geven een rijke mix van ruimtelijke ervaringen voor bewoner en gebruiker daar bovenop.

- A. De openbare ruimte wordt binnen de functionele kaders zo groen mogelijk ingericht waarbij de nadruk op de verblijfskwaliteit en langzaam verkeer ligt.
- B. De plint kadert de openbare ruimte op maatwijd en vormt de verbinding tussen de woongebouwen op het dak, dat als niet-openbare daktuin wordt vormgegeven.
- C. De woongebouwen staan 'vrij' met hun voeten in het daktuin en gaan in hun architectuur een directe relatie aan met de omliggende bestaande gebouwen.

Volume opbouw

Integratie mobiliteit, wonen, voorzieningen en groen op gebouw niveau



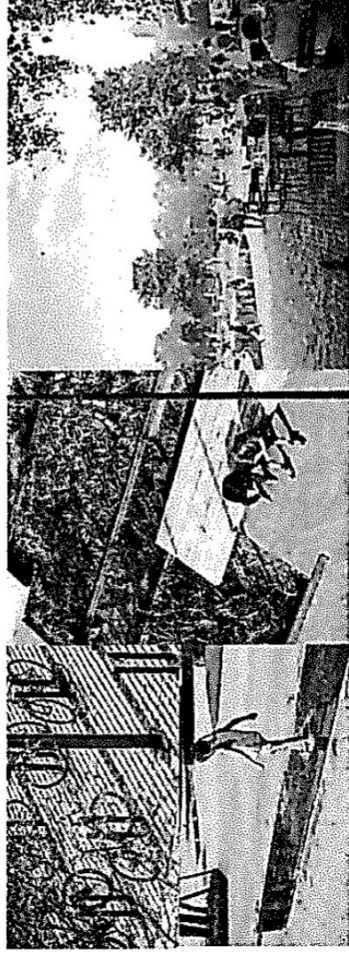
Door de integrale benadering van het plan worden de diverse lagen versmolten tot één plan. Zo ontstaat er een synergie tussen de bestaande gebouwen, het nieuwe stedelijke landschap en de nieuwbouw van wonen, winkels en maatschappelijk.



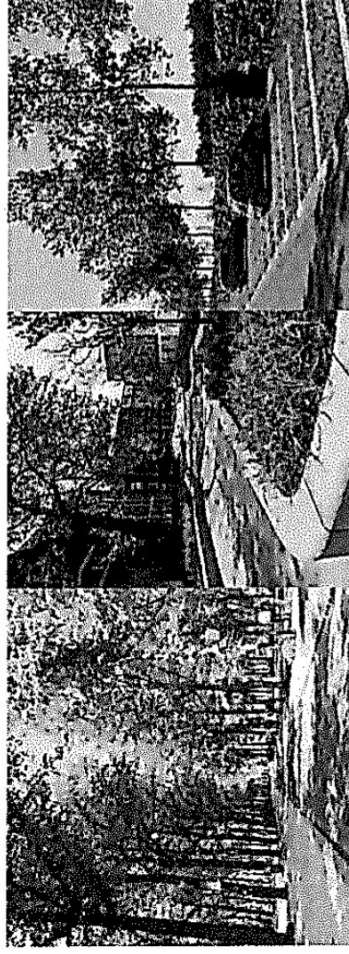
CONCEPT

WAT VOEGEN WE TOE? ONTWERP BUITENRUIMTE

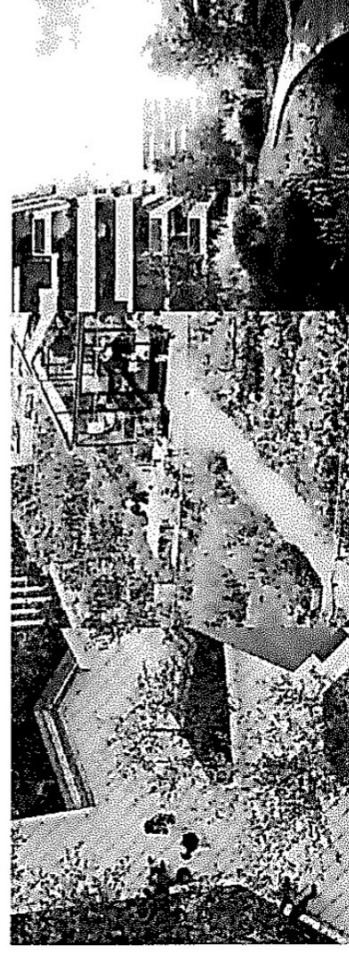
Gelaagdheid in inrichting openbare ruimte als uitgangspunt



REFERENTIES VOOR HET TOURNOYSPLEIN (A)



REFERENTIES VOOR DE JOZEF ISRAELSLAAN ALS GROENE VERBINDING (B)



REFERENTIES VOOR HET COLLECTIEVE DAKTUIN (C)

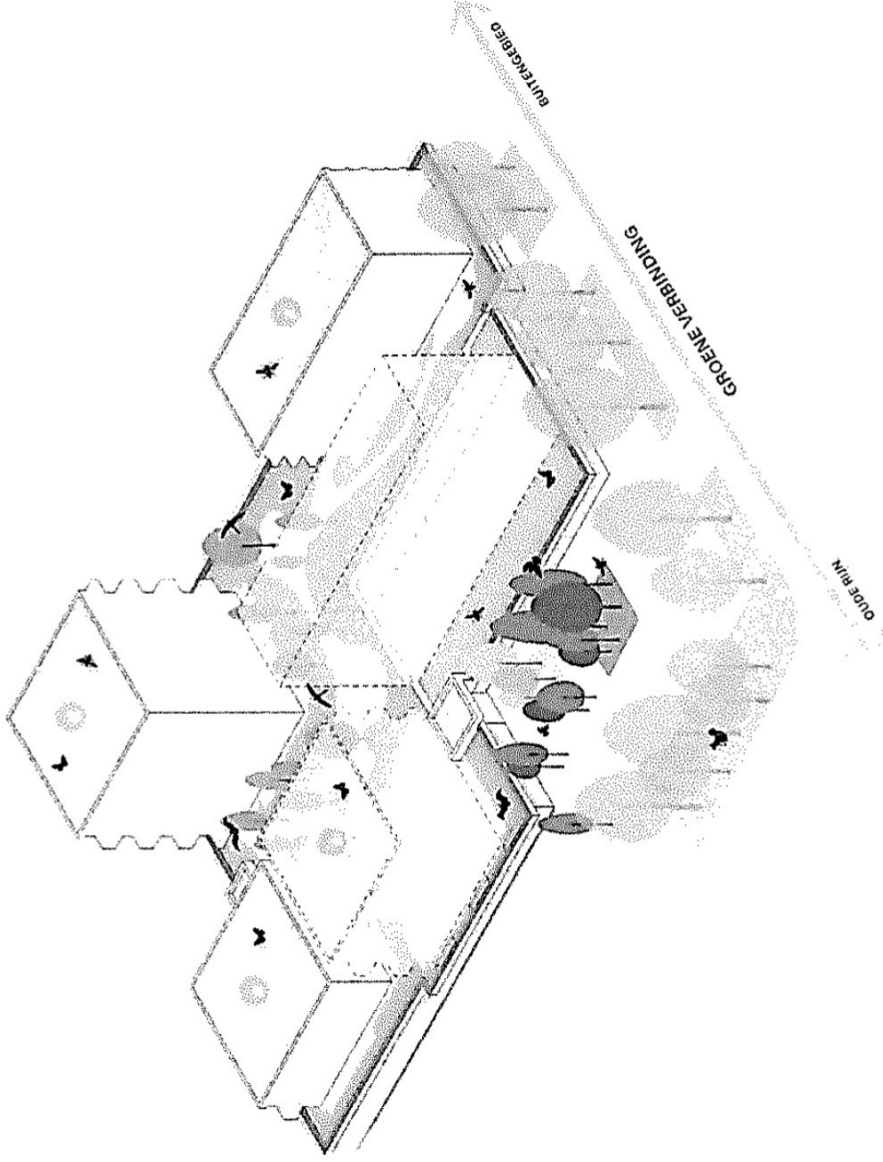
Het Hart van Tournoyveld is opgebouwd uit verschillende lagen die allemaal een andere behandeling krijgen wat betreft inrichting van de openbare ruimte. In het plan worden grolweg drie lagen onderscheiden:

A. Het plein dat het hart van Tournoyveld vormt. Hier is het fijn verblijven fer is ruimte om te zitten en de omgeving is aangenaam en koel

B. Het is belangrijk om aan te sluiten op de omliggende context. Daarnaast laat het plan de mogelijkheden om de Jozef Israelslaan in de toekomst te vergroenen open.

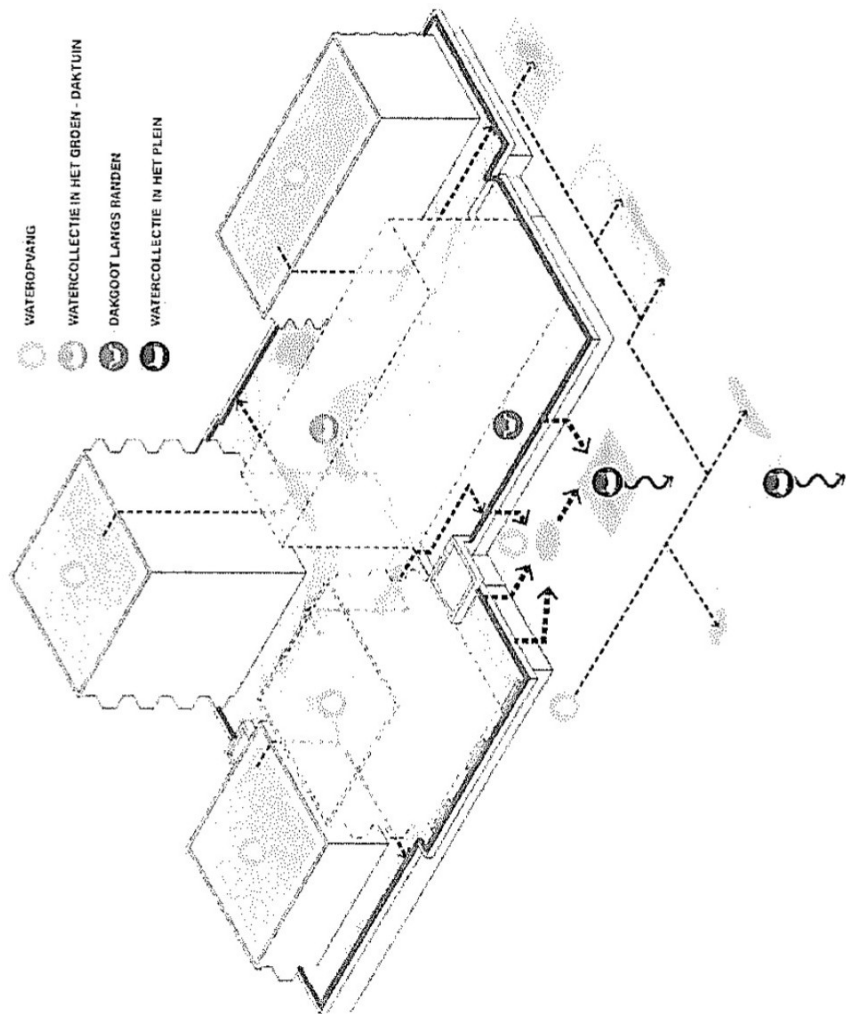
C. Boven op het dak van het winkelcentrum bevindt zich een

Een getrappt landschap



Het Hart van Tournoyveld is opgebouwd uit verschillende lagen: maaiveld, dakpark en dakenlandschap. We benutten de verschillen in hoogte en gebruik van deze drie lagen in het ontwerp. Zo complementeren gebruik en ecologische waarde elkaar en ontstaat er een ecosysteem op de schaal van het blok. Zo ontstaat er een plek waar mens en dier samenleven.

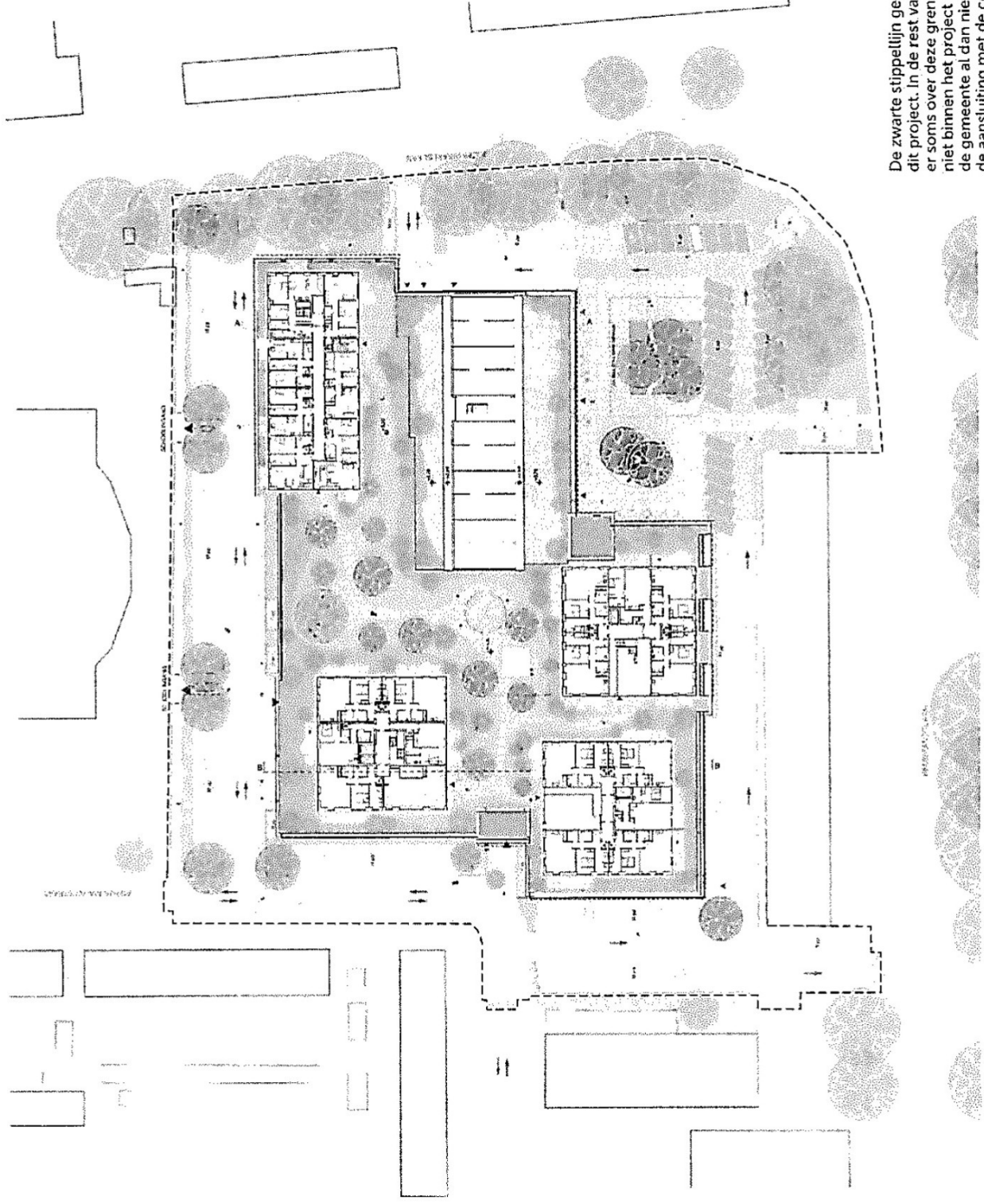
Een getrappt watersysteem



Het Hart van Tournoyveld is opgebouwd uit verschillende lagen: maaiveld, dakpark en dakenlandschap. We benutten de verschillen in hoogte en gebruik van deze drie lagen in het ontwerp. Voor de wateropgave benutten we de lagen om water op te vangen, vast te houden en uiteindelijk langzaam af te voeren. Dit maken we zichtbaar in het plan, zodat het ook een ruimtelijke kwaliteit creëert voor de bewoners en bezoekers.

Demarcatie plangebied Hart van Tournoyveld

Alles buiten deze contour is visievorming (geen status), daarbinnen planvorming



De zwarte stippellijn geeft de plangrens aan van dit project. In de rest van dit document wordt er soms over deze grens heen getekend, dit valt niet binnen het project en dient in overleg met de gemeente al dan niet opgepakt te worden om de aansluiting met de context te optimaliseren.

- * Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden
- * In het VO wordt onderzocht of er meer bomen tussen school en winkelcentrum passen
- * Inpassing containers volgt in VO in afstemming met gemeente

Openbare ruimte maatvoering Voorlopig ontwerp (in bewerking)

LEGENDA

1. Openbare ruimte
belangrijke entreezones en plein
autoverkeer

voorrang voor voetgangers
groen gebieden

2. Parkeren en autoverkeer
fietsparkeren

nieuwe parkeerplaatsen naast het plein
nieuwe parkeerplaatsen
bestaande parkeerplaatsen

drempels
piangrens

3. Bomen

nieuwe bomen
bestaande monumentale bomen
in plangebied

4. Elementen op het plein

flexibele zone marktkramen
kunstwerk op het plein

Aantal parkeerplaatsen: 136
Aantal fietsparkeerplekken: 216

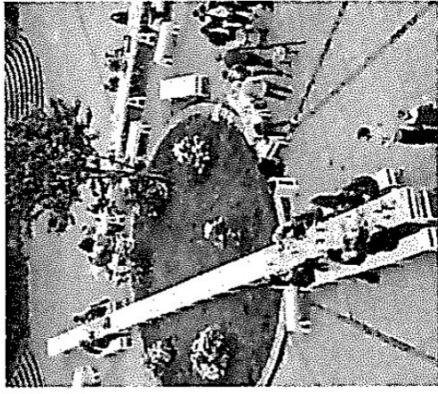
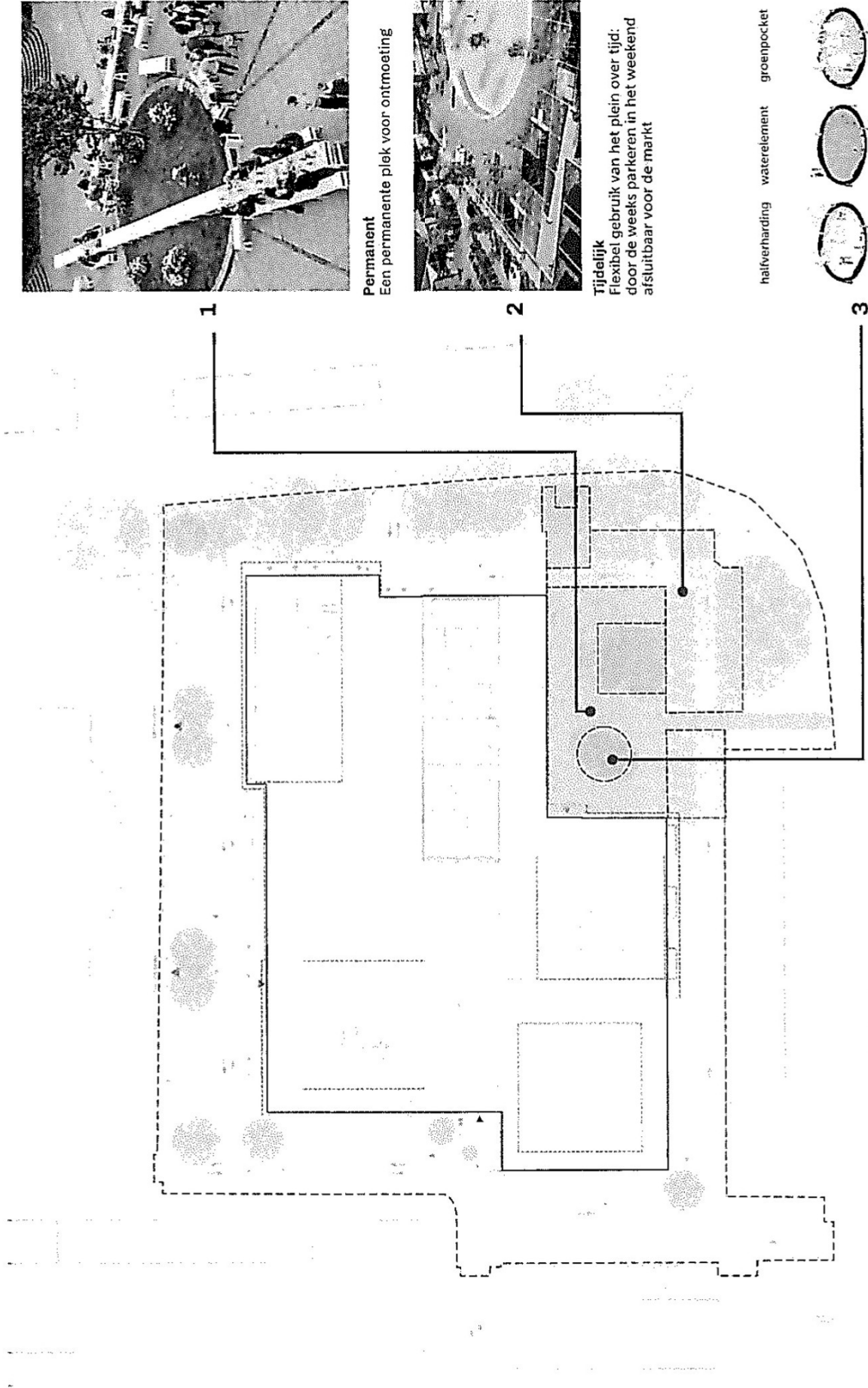
In het hart van Tournoyveld staan ontmoeting en langzaam verkeer op één. De openbare ruimte is robuust, groen en sluit naadloos aan op haar context. Zo gaan verdichting, bereikbaarheid en vergroening hand in hand.

De bestaande bomen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd (lichte kleur), en nieuwe diverse vergroening wordt hieraan toegevoegd.

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

Een flexibel plein

Voorlopig ontwerp (in bewerking)



Permanente
Een permanente plek voor ontmoeting



Tijdelijk
Flexibel gebruik van het plein over tijd:
door de weefs parkeren in het weekend
afsluitbaar voor de markt



Participatie
Zone op het plein dat ingevuld wordt door
de huidige en toekomstige bewoners drmv
participatie

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden



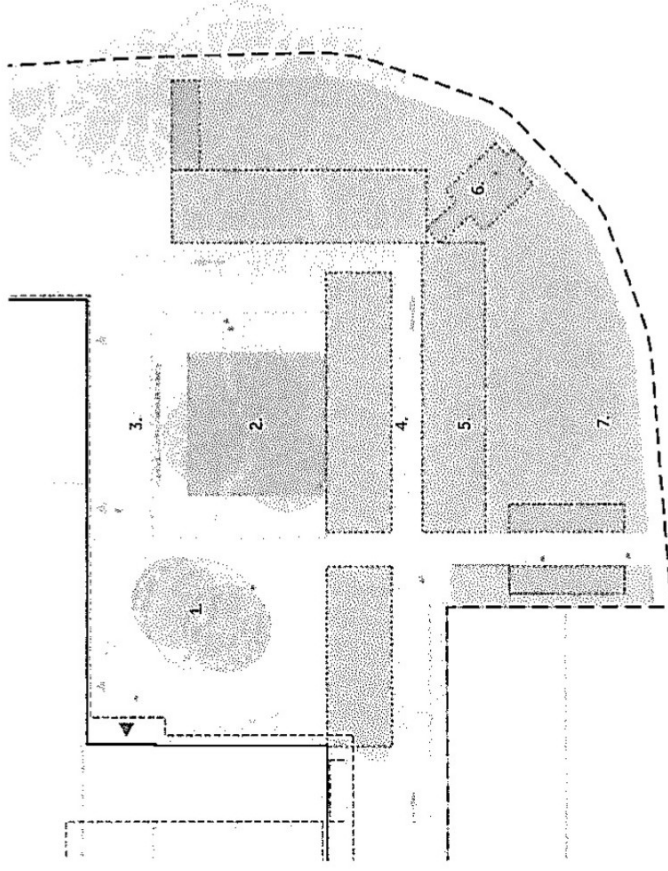
HART VAN TOORNØYSVED

CONCEPT

HART VAN TOORNØYSVED GROOSMAN & OUDS

© 2012

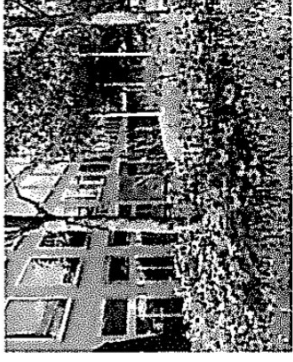
Hergebruik als uitgangspunt aanduiding tijdelijk en permanent plein, fietsparkeren, rijbaan dmv kleur- en materiaalkeuze Voorlopig ontwerp (in bewerking)



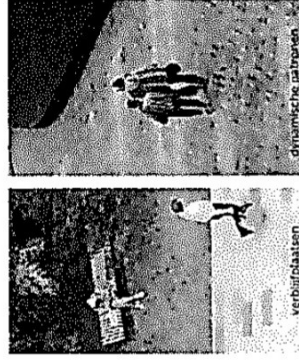
1. NTB Participatie



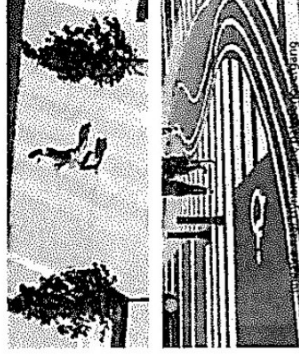
2. Groen hoog beheersniveau



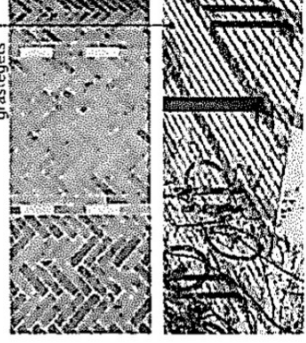
3. Permanent plein



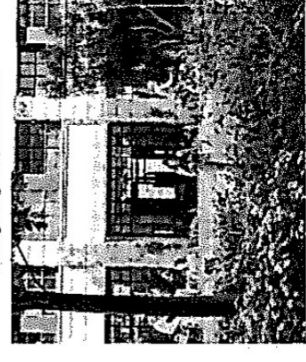
4. Tijdelijk plein



5. Parkeervakken



7. Groen
Huidig/laag beheersniveau

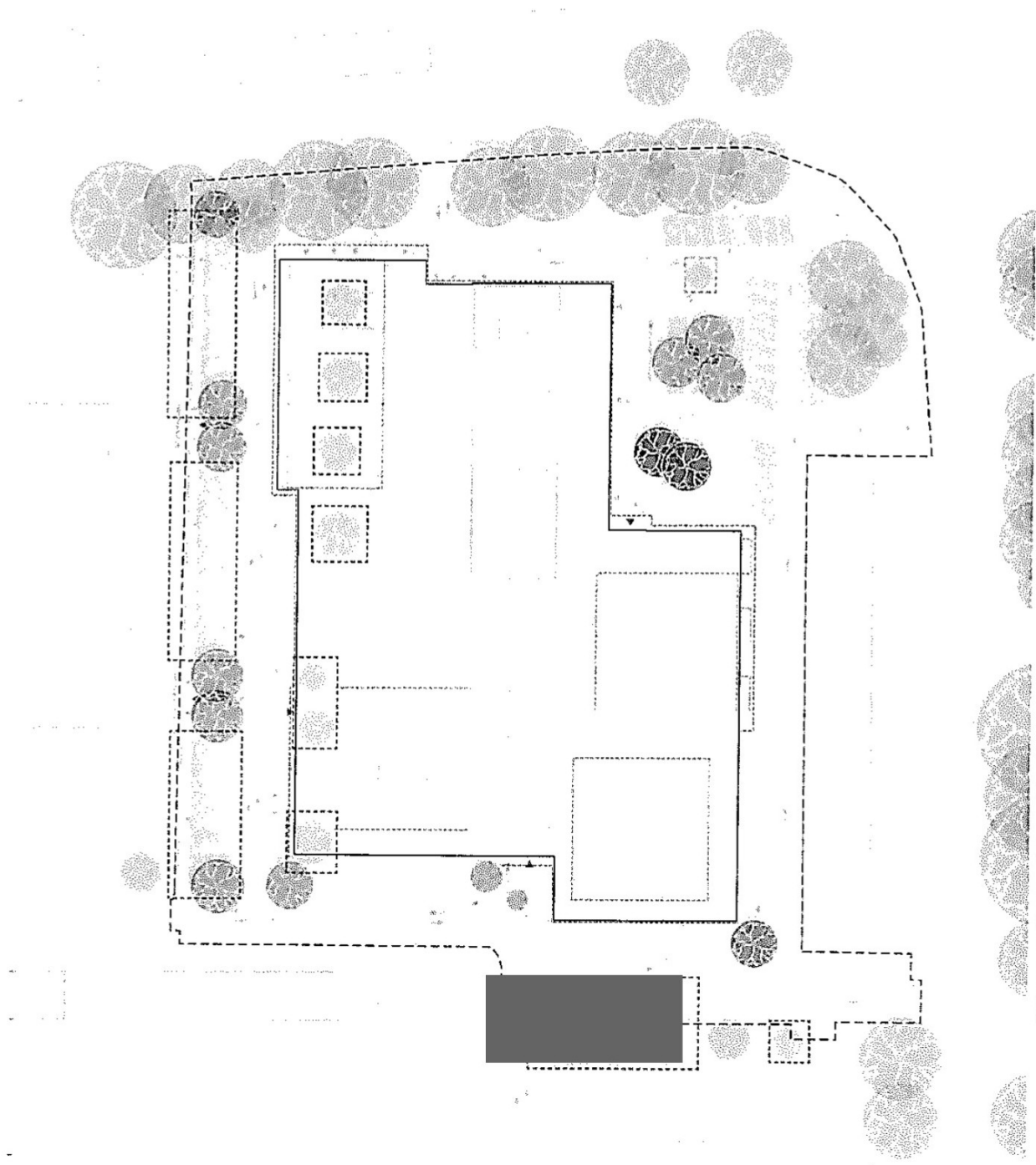







Materiaal(h)ergebruik nader te bepalen op basis van een
materiaalinventarisatie waaraan we
zijn begonnen

Een glimp van de toekomst Tournoyplein als hart van de wijk



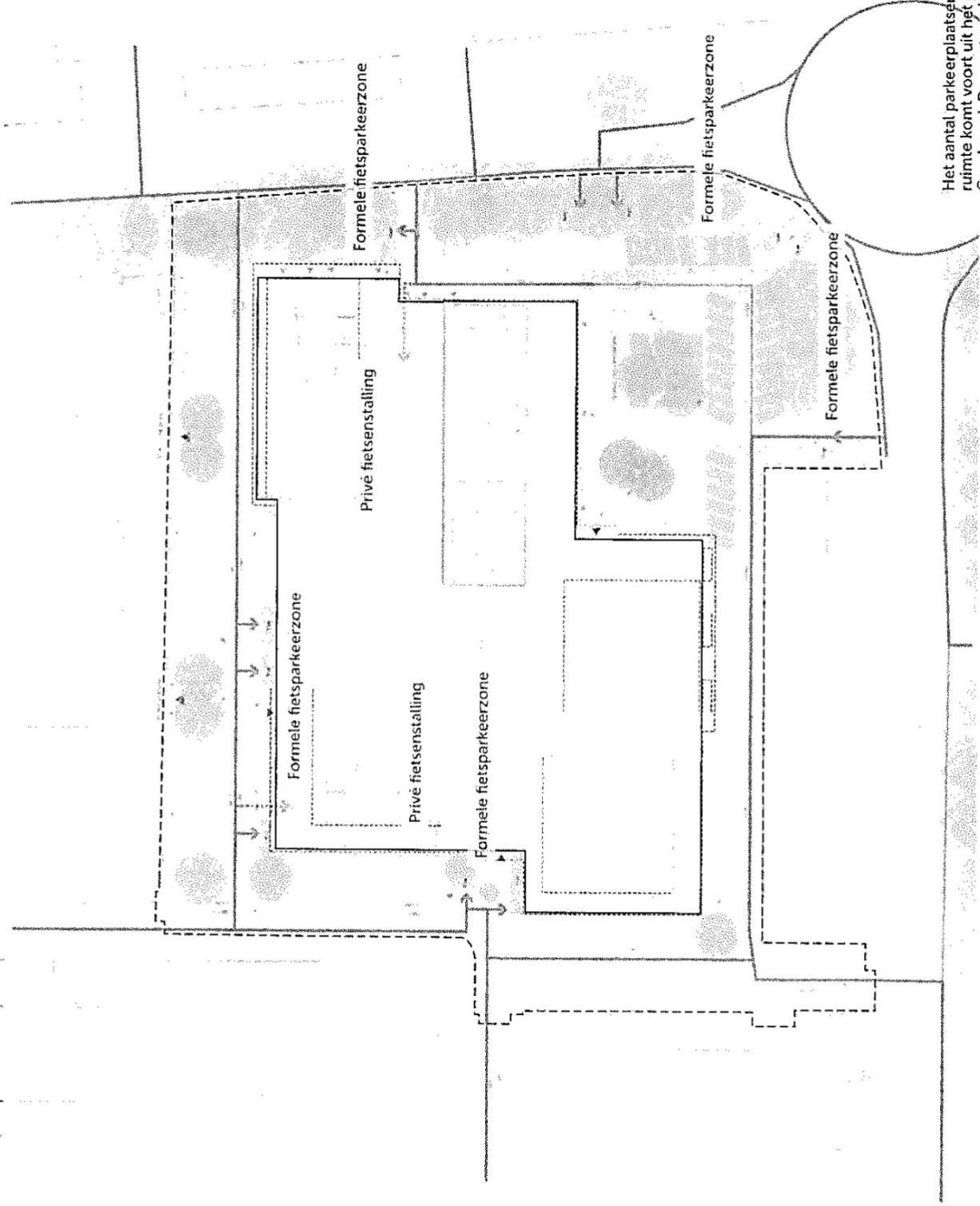
Schema boomen kap & retentieplan (conform booponderzoek tree-o-logic)



- LEGENDA**
-  nieuwe bomen
 -  bestaande bomen (te behouden)
 -  bomen te kappen
 -  bomen te kappen en herplanten
 -  plangrens
 - Boom text

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden
*Onderzocht wordt of de 3 grote bomen achter de bestaande woningen links in beeld kunnen worden behouden
*Er wordt een check gedaan of de boom voor de nieuwe expeditieplek meer ruimte nodig heeft dan in deze situatie
aangegeven. Onomstreden is het feit dat we alle monumentale bomen behouden.

Schema fietsparkeren verspreid over het plangebied, gekoppeld aan de entrees

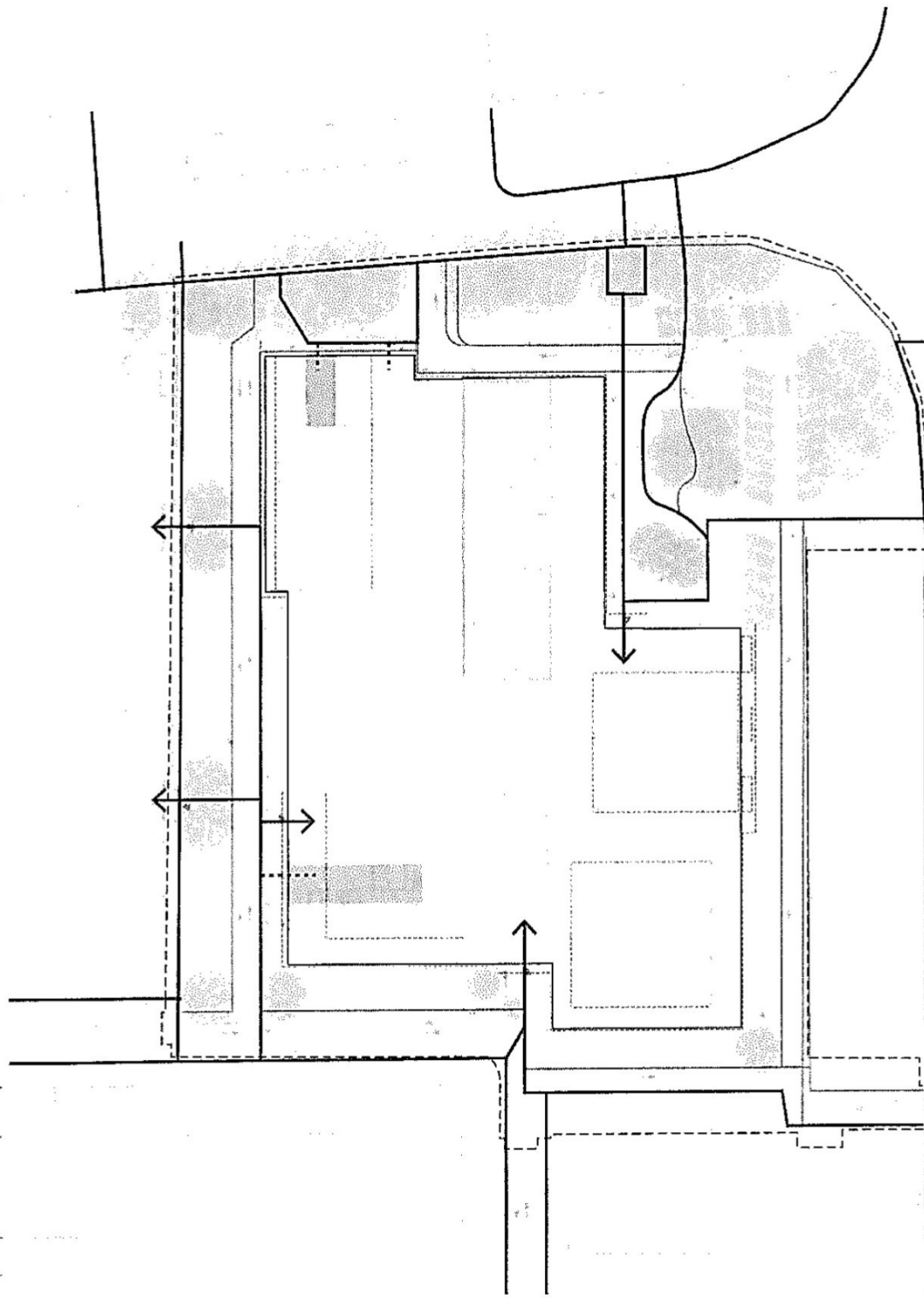


Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte komt voort uit het parkeeronderzoek van Goudappel. De maatvoering is conform HIOR.

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

Schema looppijnen naar het winkelcentrum

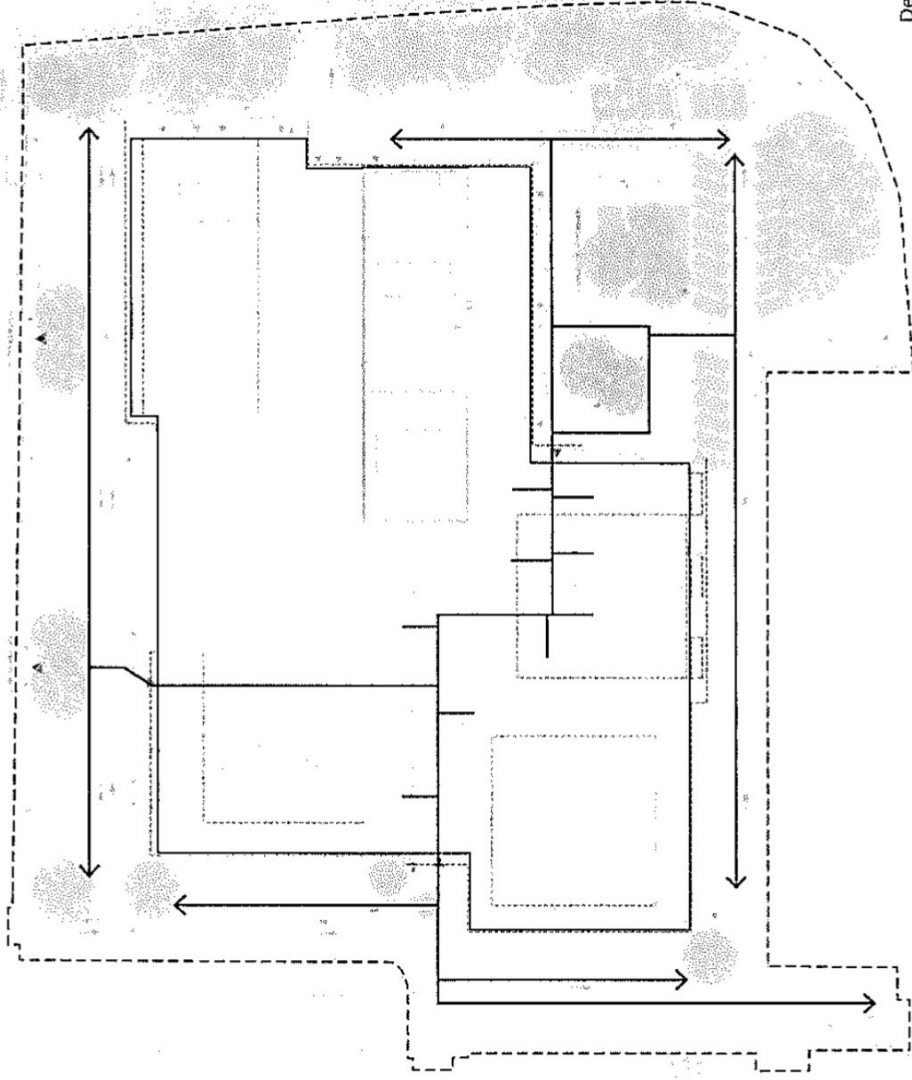
Maximale doorwaarderbaarheid en veilige looproutes



Bestaande looproutes worden zoveel mogelijk doorgetrokken het plangebied in. Zo ontstaat een heldere aansluiting op de context. Daarbij worden voetganger en automobilist zoveel mogelijk gescheiden. Binnen de plangrenzen zijn auto's te gast.

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

Schema looplijnen Vanuit het winkelcentrum richting auto/fiets/wijk

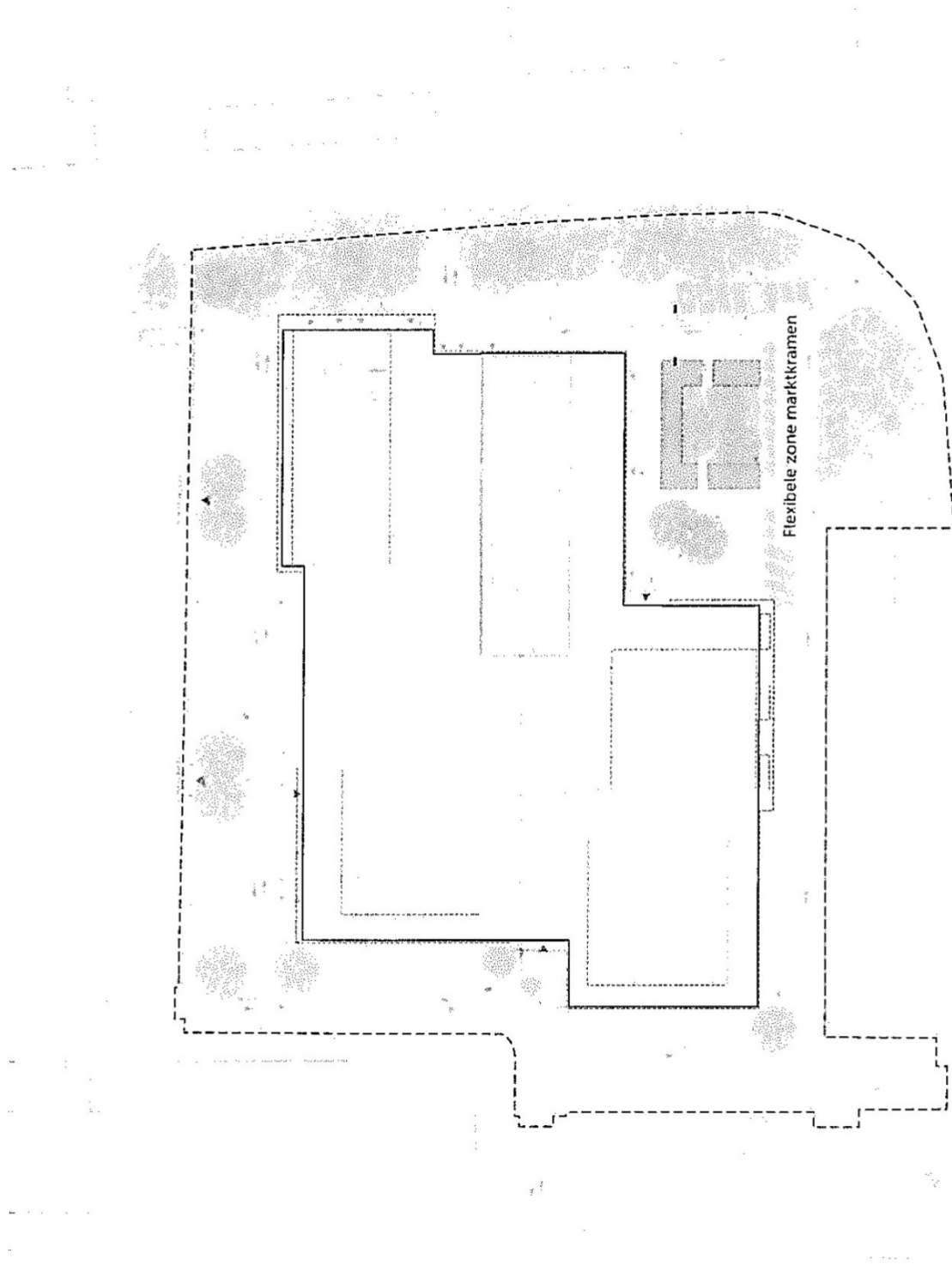


De looplijnen vanuit het winkelcentrum richting parkeerplaatsen zijn zo kort mogelijk gehouden. Op deze manier ontstaat er zo min mogelijk overlast en complexe knooppunten. Er zijn geen doorgaande looproutes waar auto en voetganger ruimte delen, dit vindt enkel plaats als de voetganger zijn auto wil betreden.

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

Schema positionering marktkramen

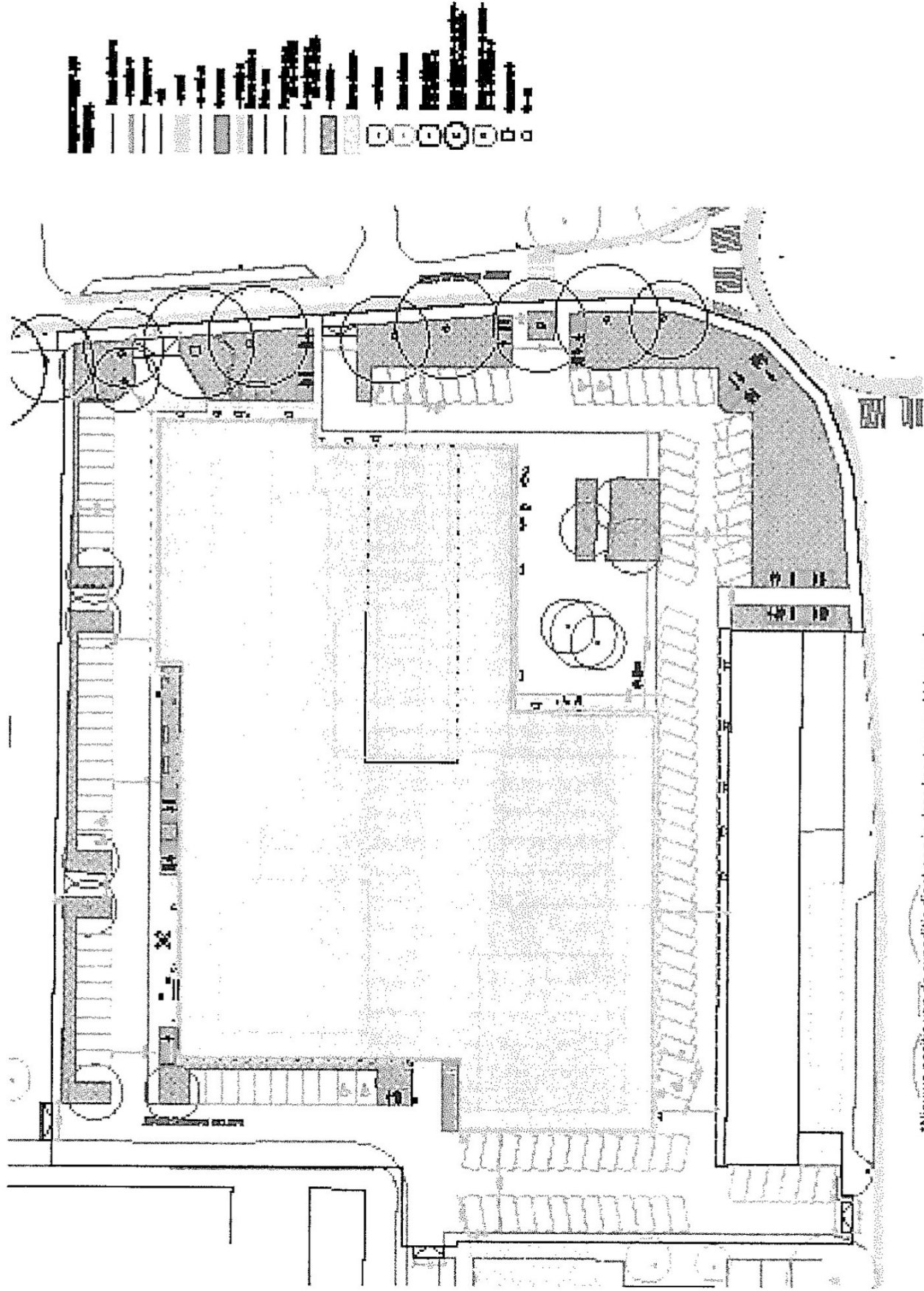
Marktkramen krijgen een centrale plek op het plein, positie huidige containers behouden en uitbreiden



Positionering marktkramen, Glasbak(ken), huisvuil, containers afstemmen met gemeente in voorlopig ontwerp (volgende fase)

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

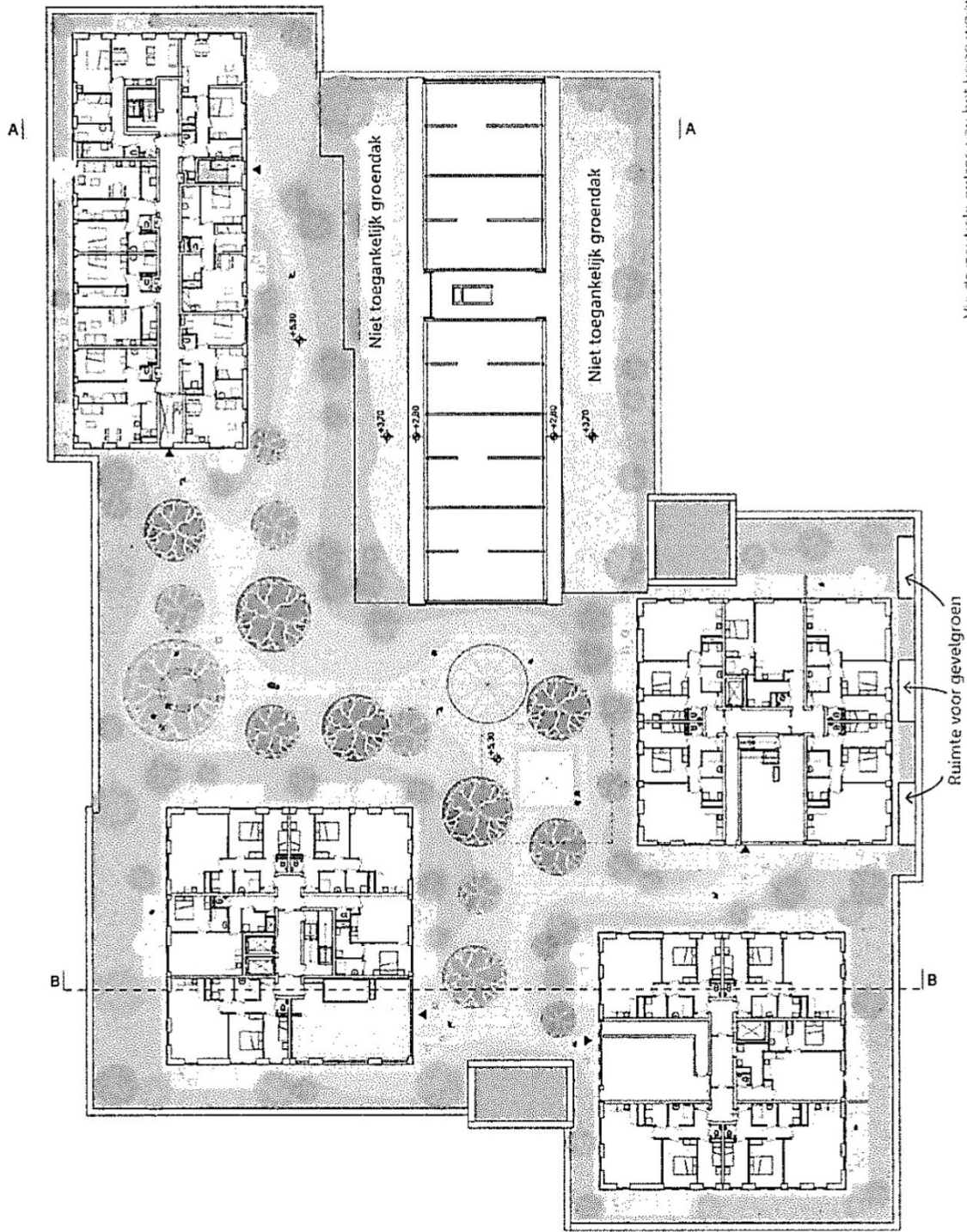
DWG inrichtingsplan (concept VO)



*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

Schetsontwerp daktuin (VO in bewerking)

Privé daktuin voor bewoners met intens groen aan de randen en ontmoetingsplekken in het hart



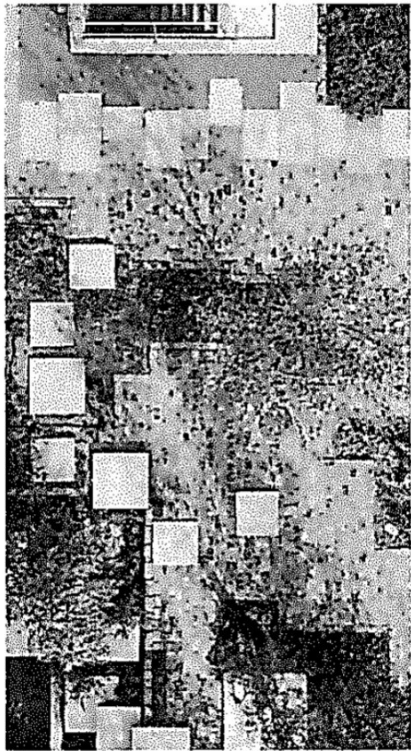
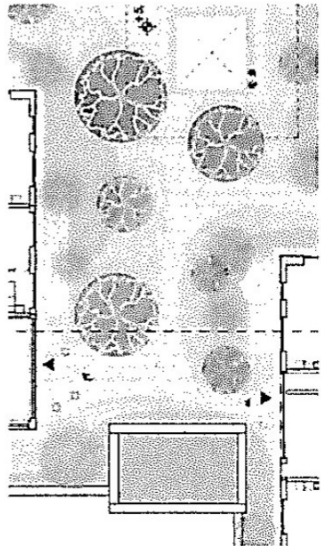
Via de centrale entree van het hoge woortblok is het dakpark bereikbaar. Via deze centrale entree worden eveneens de overige twee blokken ontsloten. Dit activeert het dakpark en is daardoor meer dan alleen gebruiksruimte. Via het appartementengebouw van Cazas en de maatschappelijke ruimte in dit blok, is het dakpark eveneens bereikbaar. Uitwerking vindt plaats in de komende maanden.



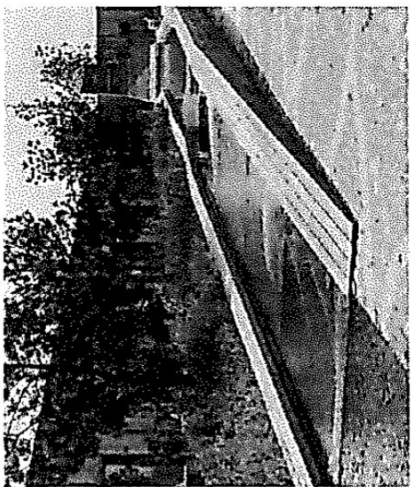
CONCEPT

Hoofdingangen

Vormeel verharding, 2m+ breed
water/dakraam element, permanent zitelement



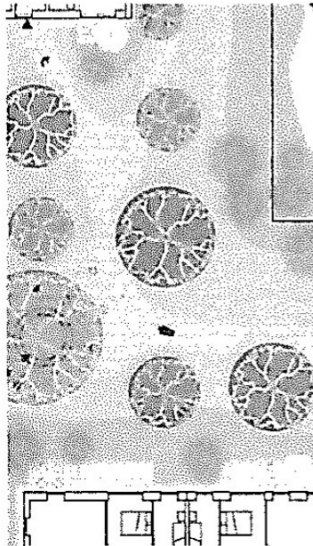
doorlopende bestrating voor hoofdingangen



regenwater opvang / dakraam

Secundaire toegang

informeel verharding, 0.9m+ breed
planten met minimaal beheer en natuurlijke kwaliteit



planten kwaliteit

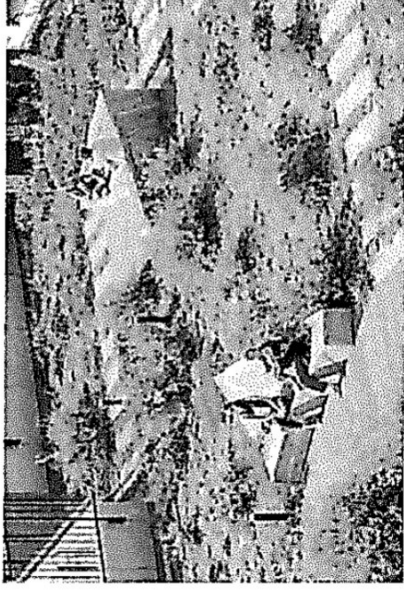
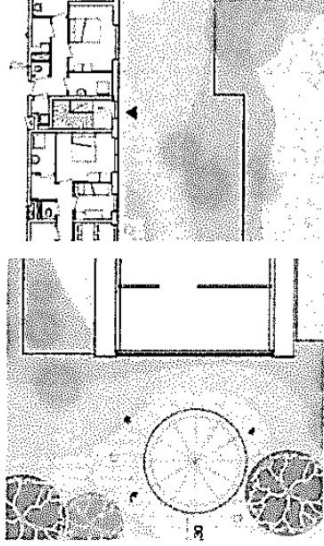
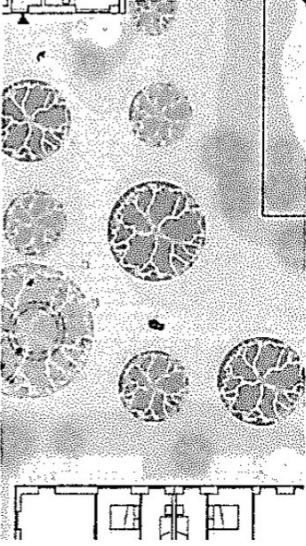


gemengd upcycled materiaal



Participatie elementen

Informeel zitelementen, kunstwerken, en dak voorzieningen



gemeenschappelijke plekken

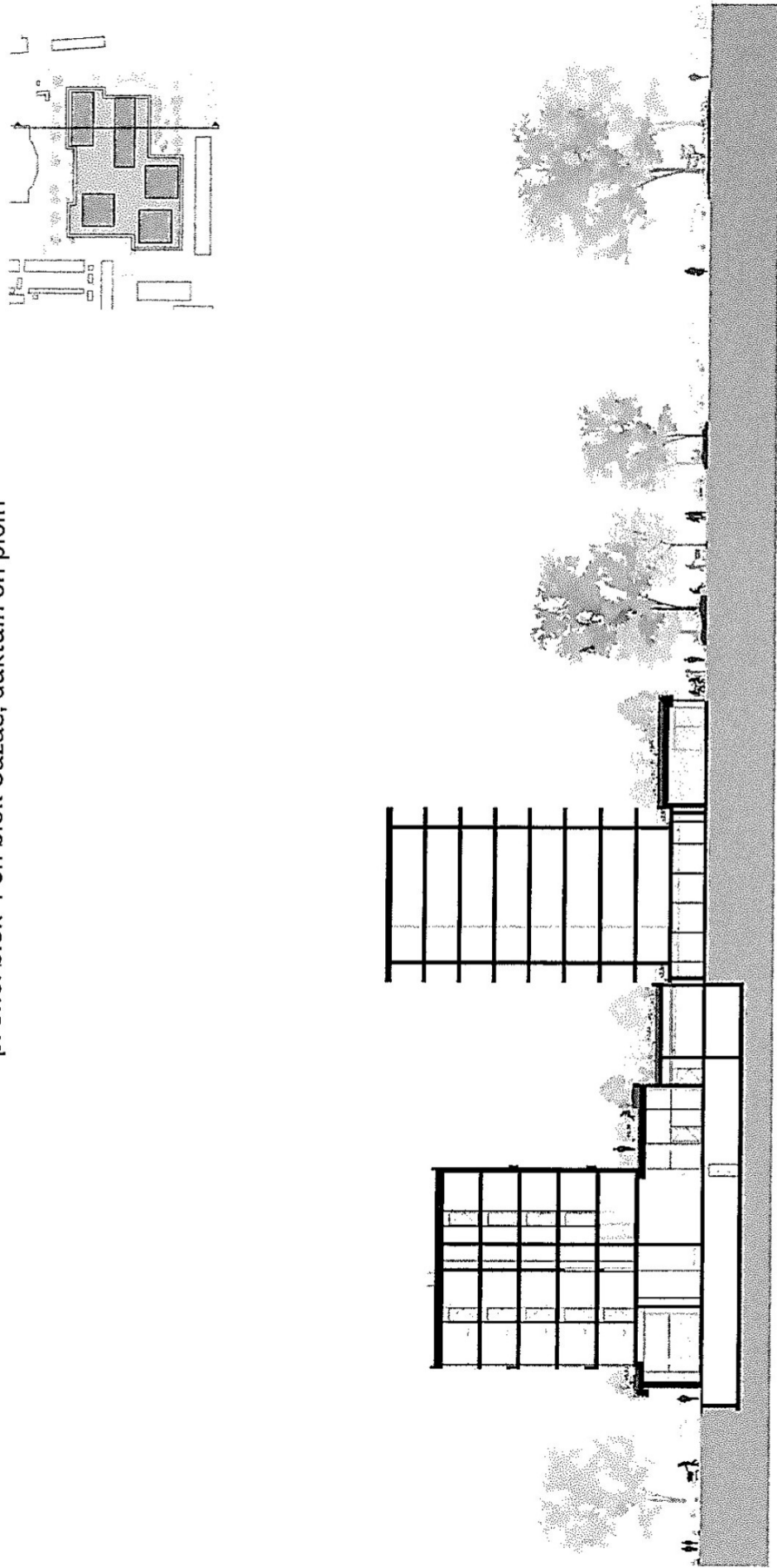


dak kunst

WAT VOEGEN WE TOE? AANSluitING OP CONTEXT

Doorsnede (A-A)

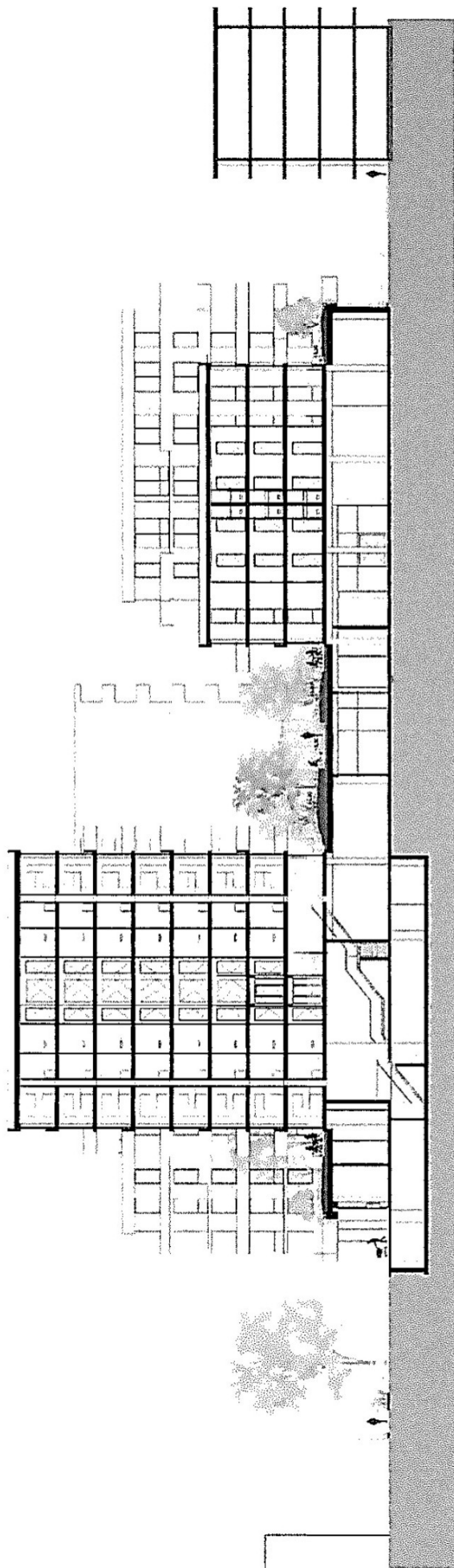
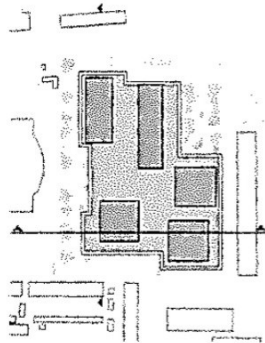
profiel blok 4 en blok Cazas, daktuin en plein



*Nieuwe groensituatie wordt in de volgende sessie/ronde integraal met het ontwerp geupdate de afgelopen maanden is enkel aan de inpassing en consequenties van Pointcloud, BEA en klikmelding gewerkt

Doorsnede (B-B)

profiel blok 1 en 2 met daktuin

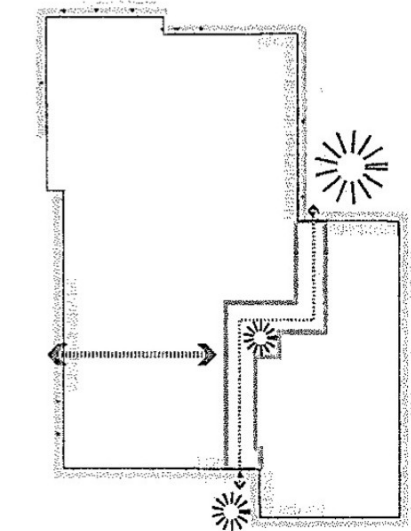


*Nieuwe groensituatie wordt in de volgende sessie/ronde integraal met het ontwerp geupdate de afgelopen maanden is enkel aan de inpassing en consequenties van Pointcloud, BEA en Klickmeiding gewerkt

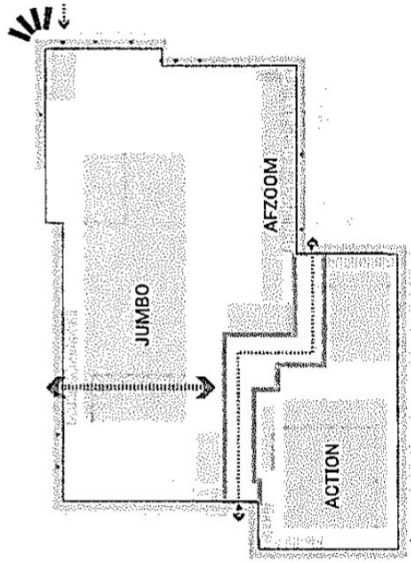
WAT VOEGEN WE TOE? ARCHITECTUUR

Structuuropbouw

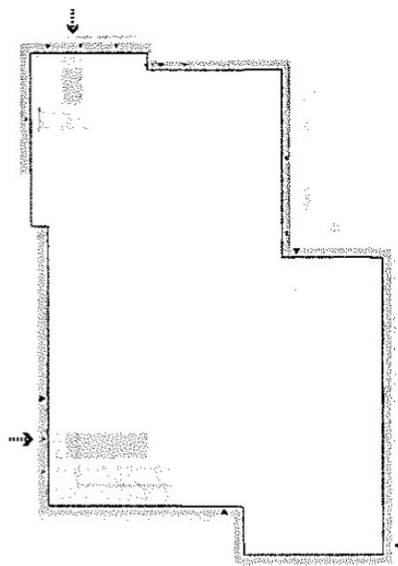
Plint als aansluiting op context in schaal en programma



PASSAGE MAAKT VERBINDING TUSSEN
WIJK EN BUURTPLEIN



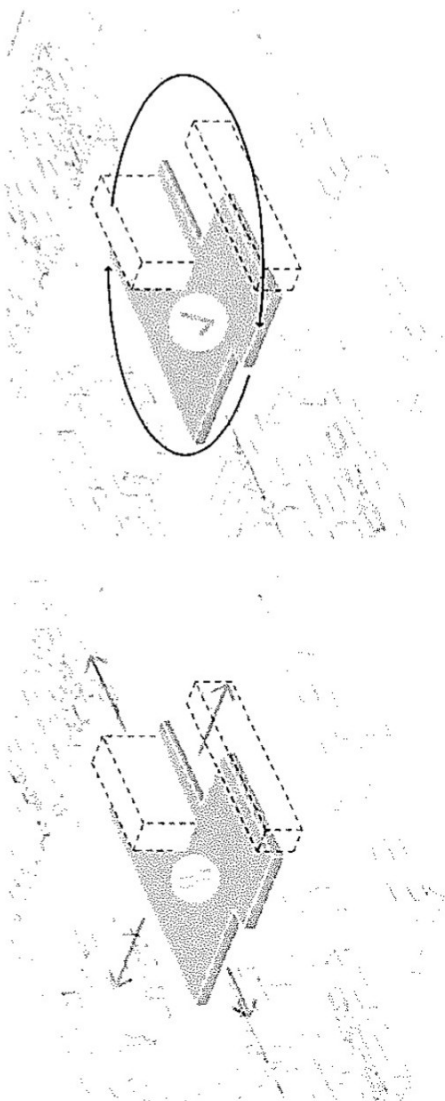
IN AFZOOM WORDT HORECA GEPOSITIONEERD
IVM LEEFBAARHEID EN TERRAS AAN HET PLEIN



POSITIONERING VAN WONINGENTREES EN
BERGINGEN

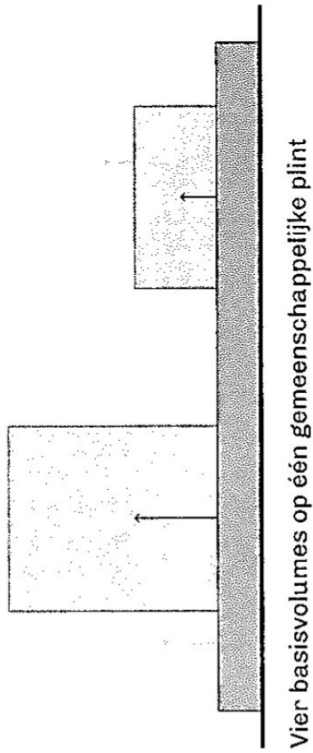
De winkelpint wordt als een eenduidig concept vormgegeven en is adaptief naar de omgevingskwaliteiten. De pint maakt de ruimte op straatniveau en wordt eveneens gebruikt om de negatieve aspecten van de bestaande flat 'in te pakken'. De pint wordt in tegenstelling tot de opbouwen robuust gematerialiseerd om zo stevig in de (groene) ruimte te staan. De pint is zijdig en actief. Dit uit zich in een programmering aan de gevel van zoveel mogelijk actieve functies en een zekere mate van transparantie. Daar waar dit niet mogelijk is, zal vergroening van de gevel invulling krijgen

Concept plint en bovenbouw architectuur

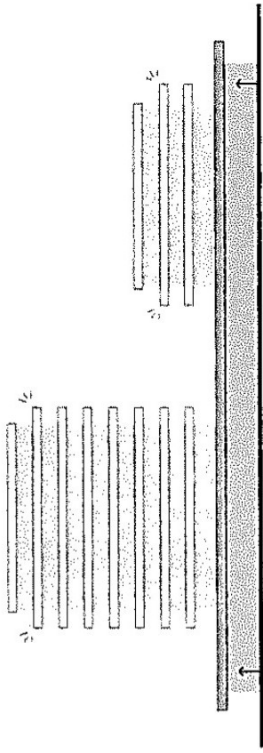


plint éénduidig en adaptief

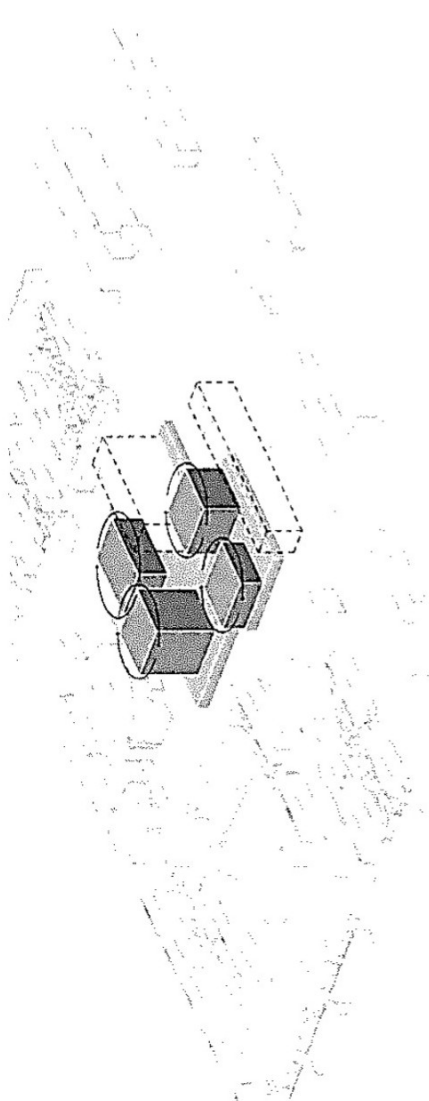
plint alzijdig en actief



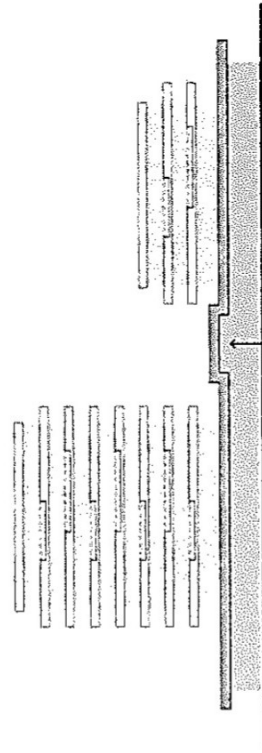
Vier basisvolumes op één gemeenschappelijke plint



Horizontale banden vormen relatie met bestaande architectuur



alzijdig woonvolumes op een groen opgetild maaiveld

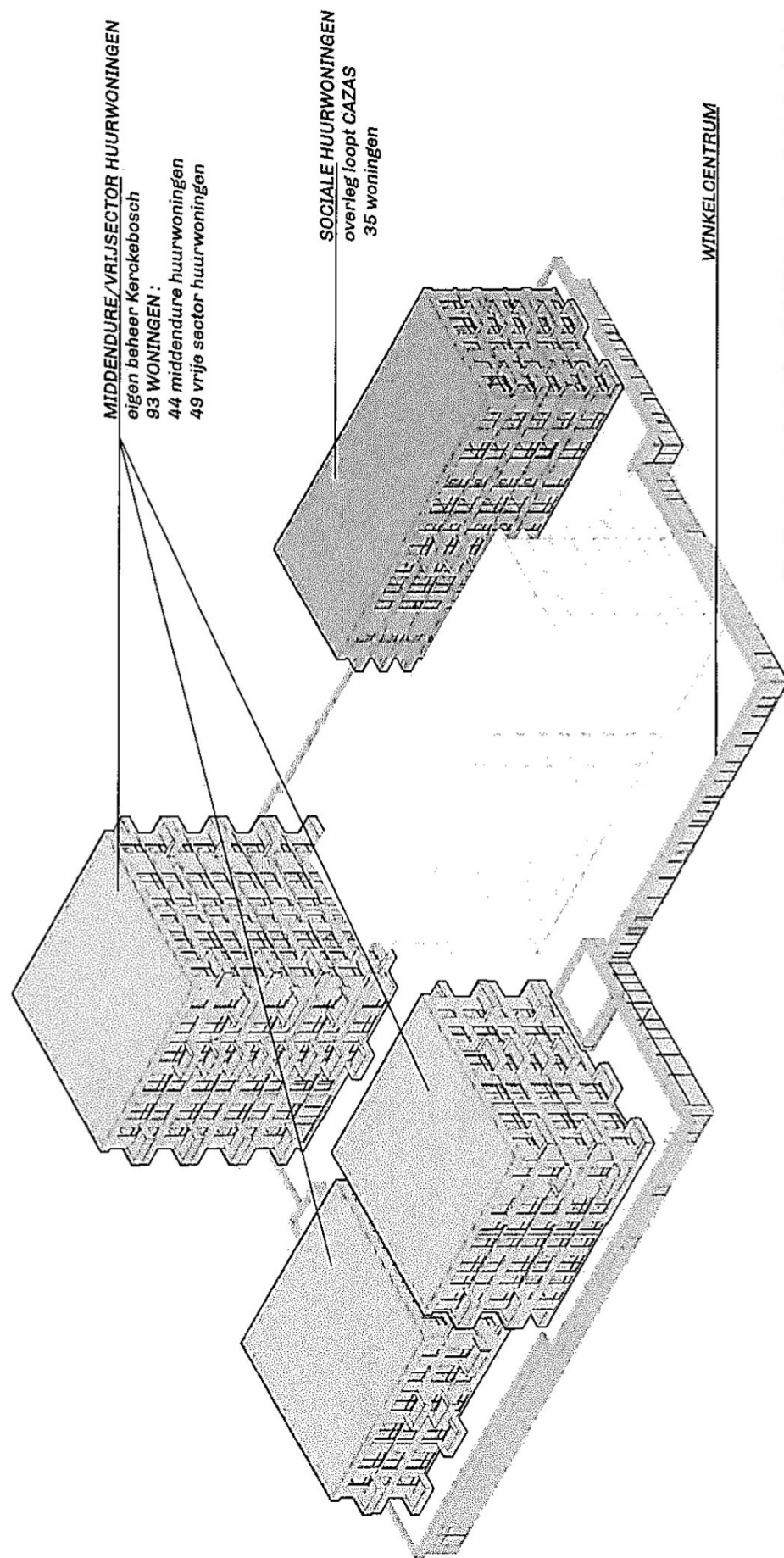


Opgebroken banden versterken relatie tussen woningen en daktuin, bieden ruimte voor vergroening

Verhoogde plint voor openbare functies

Samenhang plint en bovenbouw

Losse objecten op adaptieve plint

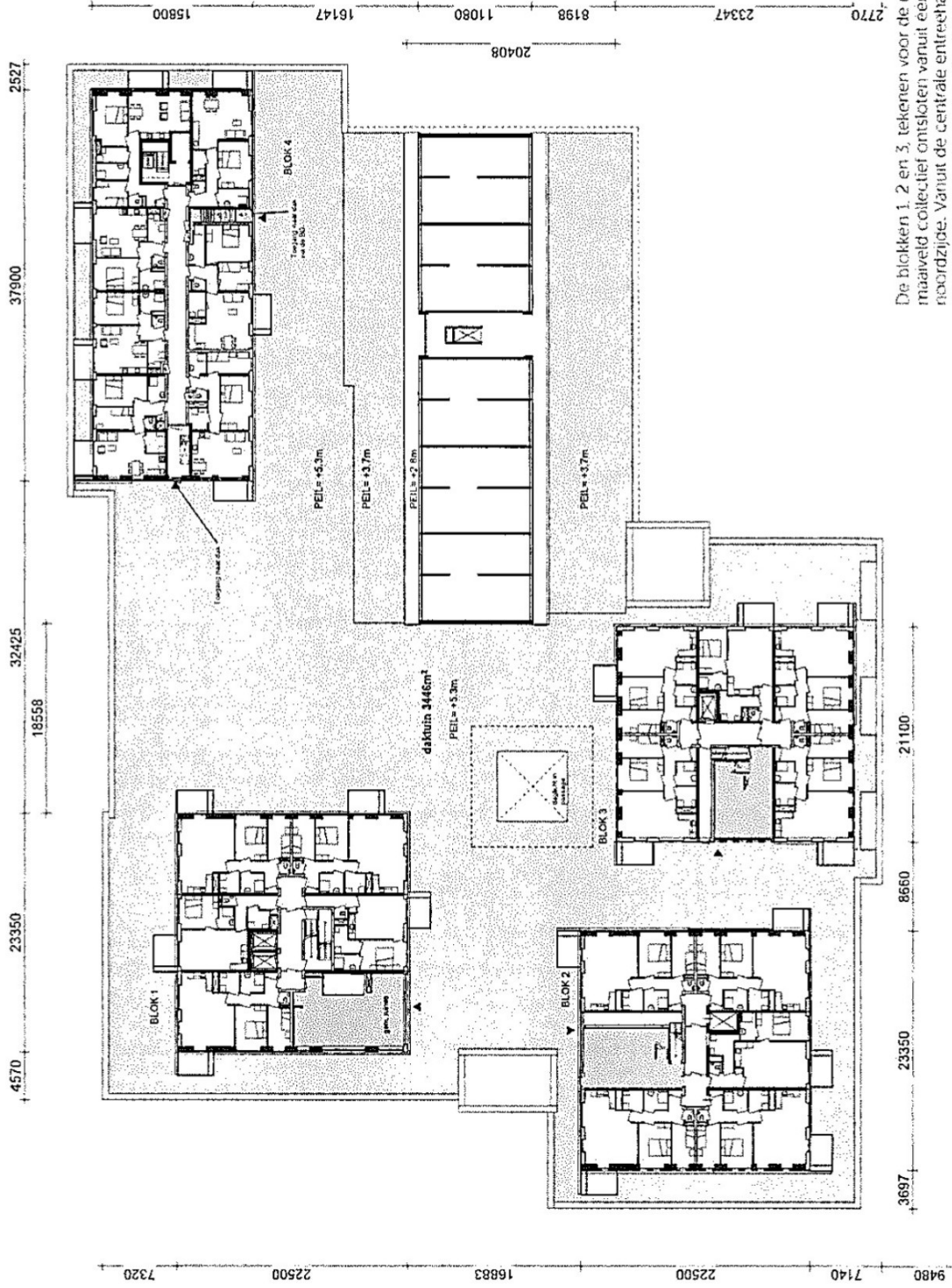


De nieuwe woonvolumes zijn op het dakpark geplaatst, 'vrij in de ruimte', met respect tot de twee bestaande hoofd volumes. Zo ontstaat er een ruimtelijk spel van volumes, die afwisselend in hoogte een harmonische compositie vormen. De volumes beïnvloeden zo min mogelijk de bestaande omgevingskwaliteiten zoals schieduw en wind. De volumes houden eveneens maat tussen volume en dakrand, zodat altijd een groen filter deze ruimte vult. Het beeld vanaf maaiveld zal daardoor die van een groen dakpark zijn. In de beeldvorming betekent dit een robuuste plint met eveneens een robuust groendak, waar de "lichte" woonvolumes op het dak in de tweede lijn staan.

*Nieuwe positie van de expeditie en balkon van blok 3 dienen nog in deze tekening verwerkt te worden

Doorwerking bovenbouw

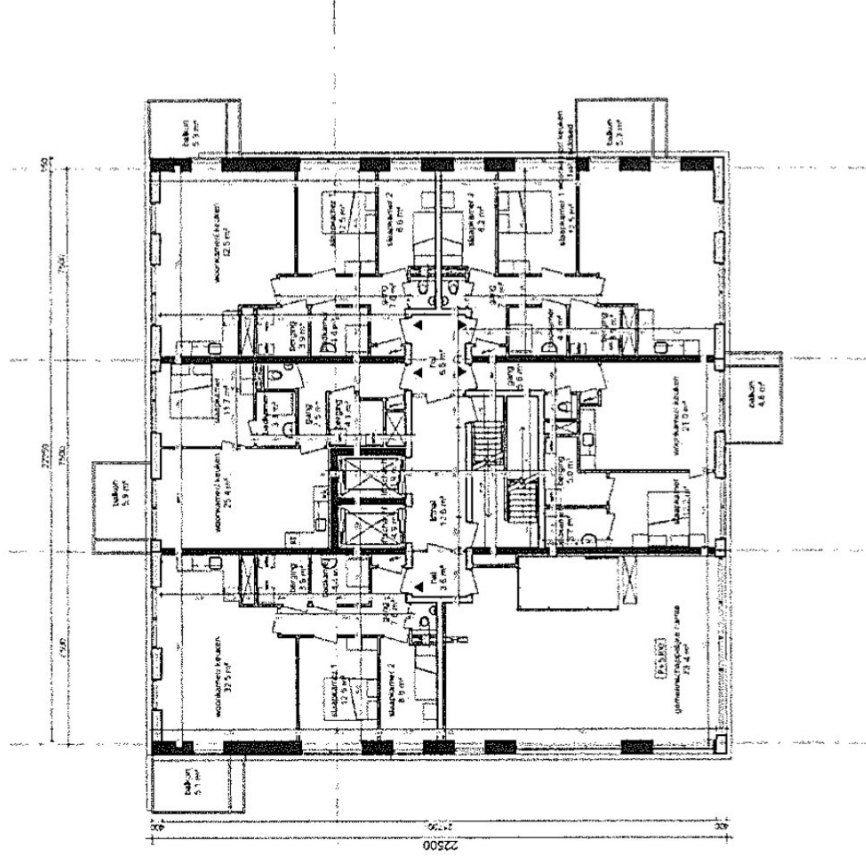
Plattegrond eerste verdieping (daktuin niveau)



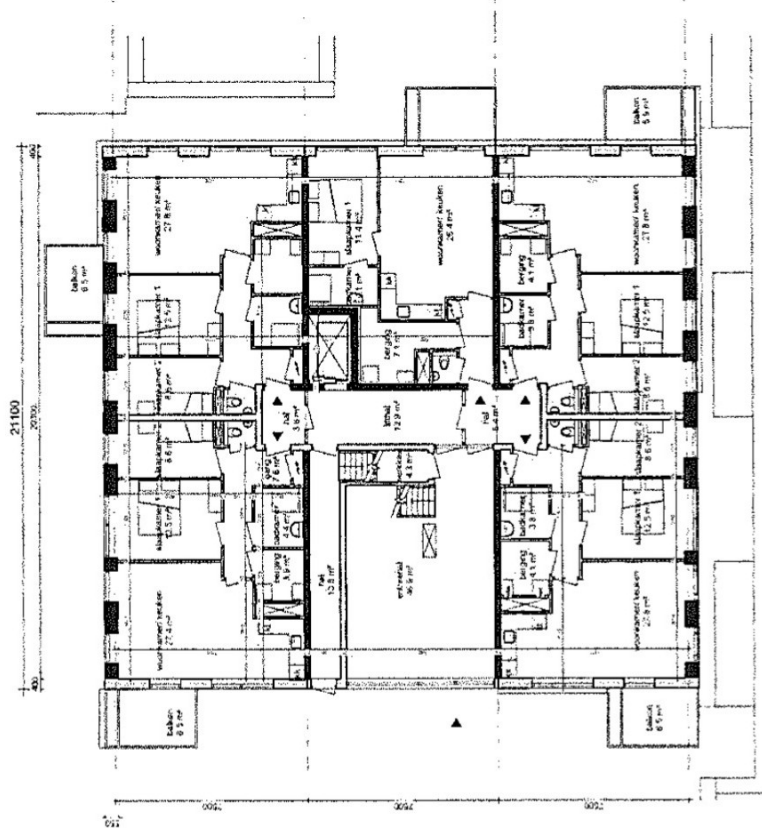
De blokken 1, 2 en 3, tekenen voor de midden-huur sector en worden vanaf maaiveld collectief ontsloten vanuit een entree. Deze is gesitueerd aan de noordzijde. Vanuit de centrale entreehal bereik je op het niveau van het dakpark een centrale ruimte, die dienst kan door als plek van samenkomst voor de bewoners. Van hieruit via paden in het dakpark zijn de entrees van de overige twee blokken bereikbaar.

Doorwerking bovenbouw

Uitwerking typische plattegronden



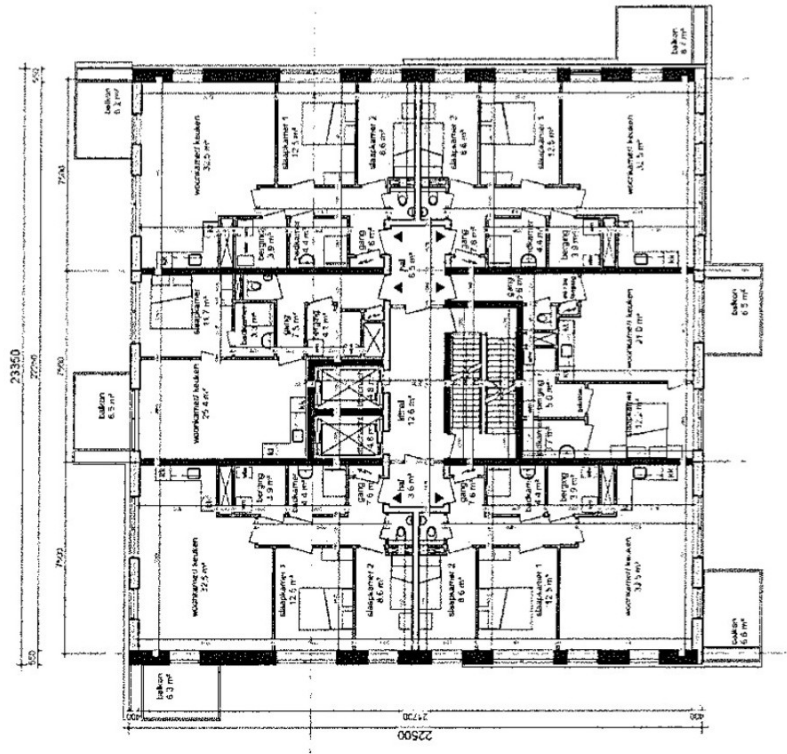
eerste verdieping blok 1



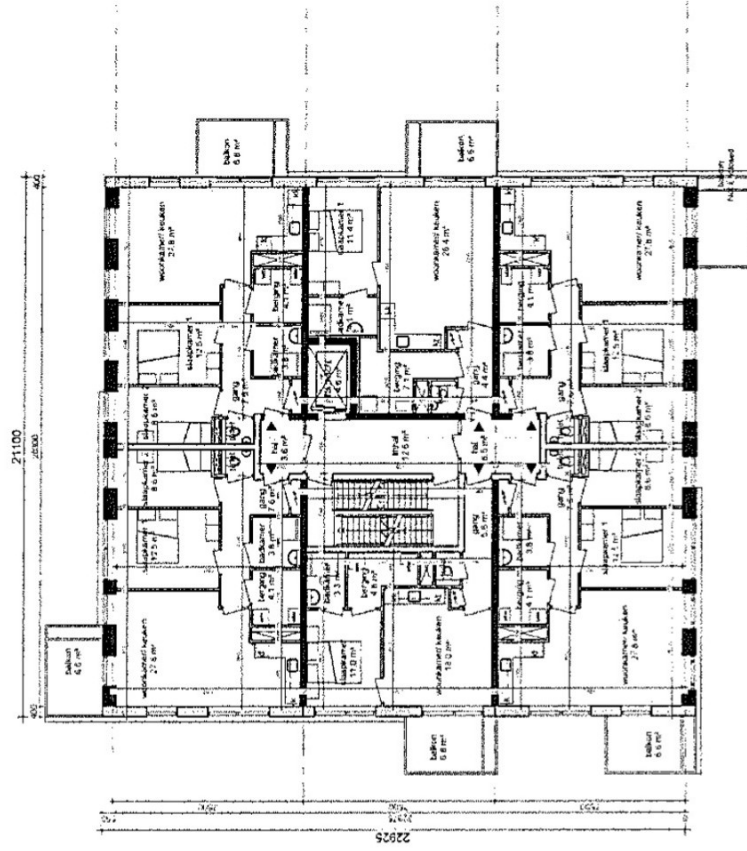
eerste verdieping blok 3

Doorwerking bovenbouw

Uitwerking typische plattegronden

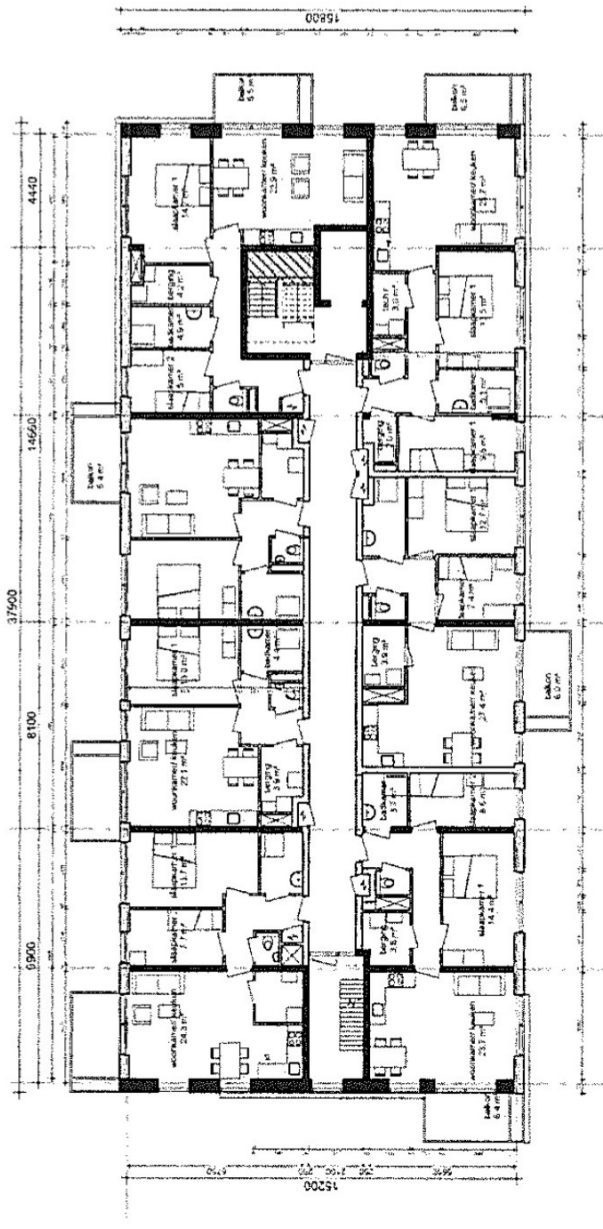


tweede verdieping blok 1



tweede verdieping blok 3

Doorwerking bovenbouw Uitwerking typische plattegronden



tweede verdieping blok 4

Het sociale deel van de woningen voor Cazas is opgebouwd uit een 5-laags woongebouw met 7 woningen per laag, in totaal 35 woningen. Er is rekening gehouden met de zijdelingse woonbeleving door de afstand tussen de twee woongebouwen van Cazas te maximaliseren, zodat het groen maximaal kan zijn en het uitzicht vanuit de woningen nagenoeg onbelemmerd.

Programma

commerciële ruimte, woningen en fietsparkeren

Woningen: aantallen - oppervlakten - fietsen

Block 1	Block 2	Block 3	Block 4
laag 0	laag 0	laag 0	laag 0
laag 1	laag 1	laag 1	laag 1
laag 2	laag 2	laag 2	laag 2
laag 3	laag 3	laag 3	laag 3
laag 4	laag 4	laag 4	laag 4
laag 5	laag 5	laag 5	laag 5
laag 6	laag 6	laag 6	laag 6
laag 7	laag 7	laag 7	laag 7
Totaal	Totaal	Totaal	Totaal
Totaal middelen door huur			

Winkels	vloeroppervlakte	oppervlakte	oppervlakte	oppervlakte
Jumbo	1679,0m²	1735,30m²	2120m²	Onwerp BVO
De Waard	15,0m²	17,40m²	145m²	
Bloemendaal	124,2m²	130,90m²		3567
De Waard	76,7m²	80,80m²		
De Waard	19,3m²	12,40m²		
De Waard	12,0m²	14,20m²		
De Waard	37,24m²	38,230m²		
De Waard	13,2m²	15,00m²		
De Waard	383,7m²	396,40m²		
De Waard	196,6m²	204,50m²		
De Waard	79,5m²	84,20m²		
De Waard	96,9m²	102,30m²	1050m²	1102,38
De Waard	165,9m²	175,20m²	96m²	103,16
De Waard	15,4m²	12,30m²	102m²	111,61
De Waard	96,9m²	102,30m²	150m²	
De Waard	114,1m²	120,40m²	81m²	98,42
De Waard	94,8m²	100,30m²	126m²	132,34
De Waard	100,8m²	106,00m²	109m²	117,17
De Waard	81,9m²	86,00m²	100m²	112,11
De Waard	793,20m²	795,50m²	105m²	121,66
De Waard	12,0m²	12,0m²	42m²	481,66
De Waard	433,0m²	448,11m²	12m²	15,97
De Waard	433,0m²	448,11m²	18m²	22,76
De Waard	433,0m²	448,11m²	4700,7m²	4990,7m²

winkels

volgens mestraport 2015

Winkels	vloeroppervlakte	oppervlakte	oppervlakte	oppervlakte
Jumbo	1679,0m²	1735,30m²	2120m²	Onwerp BVO
De Waard	15,0m²	17,40m²	145m²	
Bloemendaal	124,2m²	130,90m²		3567
De Waard	76,7m²	80,80m²		
De Waard	19,3m²	12,40m²		
De Waard	12,0m²	14,20m²		
De Waard	37,24m²	38,230m²		
De Waard	13,2m²	15,00m²		
De Waard	383,7m²	396,40m²		
De Waard	196,6m²	204,50m²		
De Waard	79,5m²	84,20m²		
De Waard	96,9m²	102,30m²	1050m²	1102,38
De Waard	165,9m²	175,20m²	96m²	103,16
De Waard	15,4m²	12,30m²	102m²	111,61
De Waard	96,9m²	102,30m²	150m²	
De Waard	114,1m²	120,40m²	81m²	98,42
De Waard	94,8m²	100,30m²	126m²	132,34
De Waard	100,8m²	106,00m²	109m²	117,17
De Waard	81,9m²	86,00m²	100m²	112,11
De Waard	793,20m²	795,50m²	105m²	121,66
De Waard	12,0m²	12,0m²	42m²	481,66
De Waard	433,0m²	448,11m²	12m²	15,97
De Waard	433,0m²	448,11m²	18m²	22,76
De Waard	433,0m²	448,11m²	4700,7m²	4990,7m²

parkeer garage

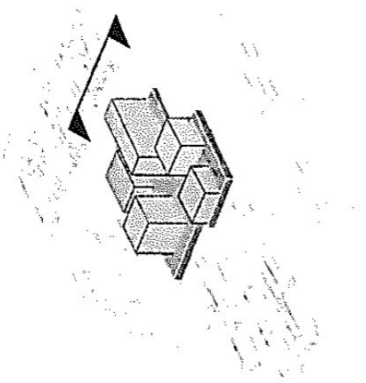
laag 0	BVO	oppervlakte
laag 0	3091	418,57
laag 0	3091	418,57

laag 0	BVO	oppervlakte
laag 0	3091	418,57
laag 0	3091	418,57

laag 0	BVO	oppervlakte
laag 0	3091	418,57
laag 0	3091	418,57

- opmerkingen:
- BVO met uitrek schachten in de woning (groter dan 0.5 m2)
- BVO incl. buitenruimte
- BVO incl. gemeenschappelijke ruimtes
- BVO parkeren op 1e/2e laag 0

Totaalzicht architectuur gevelaanzicht oost



Tournoveld kent een gelaagdheid die wordt bepaald door de verschillende schaalniveaus. Voorop staat de implementatie van het winkelcentrum in het bestaande weefsel van de wijk en wel op elk schaalniveau. Vanuit de architectuur kijken we naar het DNA van de voorzieningszone. Door de organische groei zijn verschillende tijdsbeelden herkenbaar. Dit betekent dat voor de nieuwbouw gekozen is voor een actuele, eigentijdse architectuur. Hierin is het interessant om ook de oorspronkelijke architectuur te beschouwen. Uiteindelijk gaan nieuw en bestaand een dialoog aan, die gaat bijdragen aan de eenheid en samenhang in het gebied. De ambitie ligt in een architectonisch uitwerking waar kermerken van beide benaderingen zich verenigd in een bijzondere architectonische uitwerking.

Wij onderscheiden in het gebouwconcept een 3-tal architectonische componenten:

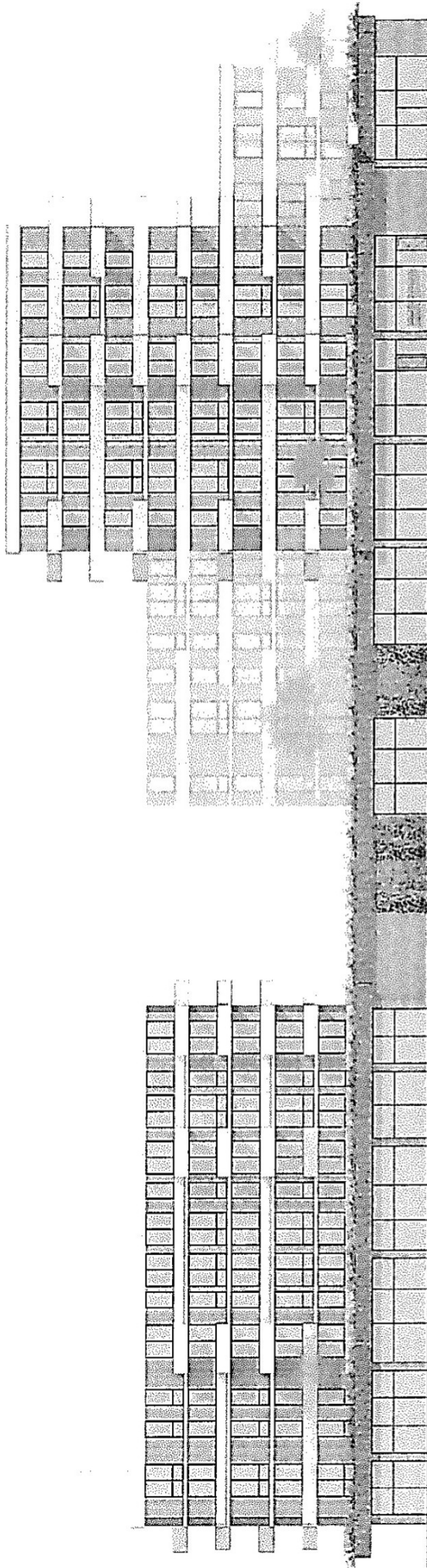
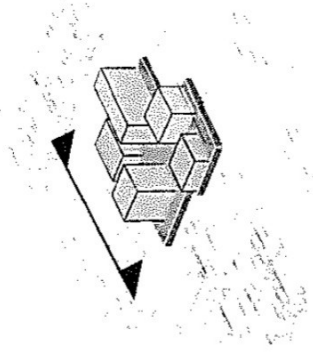
- Plint
- Dakpark
- Woonvolumes



*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze tekening verwerkt te worden

Totaalzicht architectuur

gevelaanzicht noord



MAATSCH. RUJIMTE

ENTREE FIETSEN
STALLING

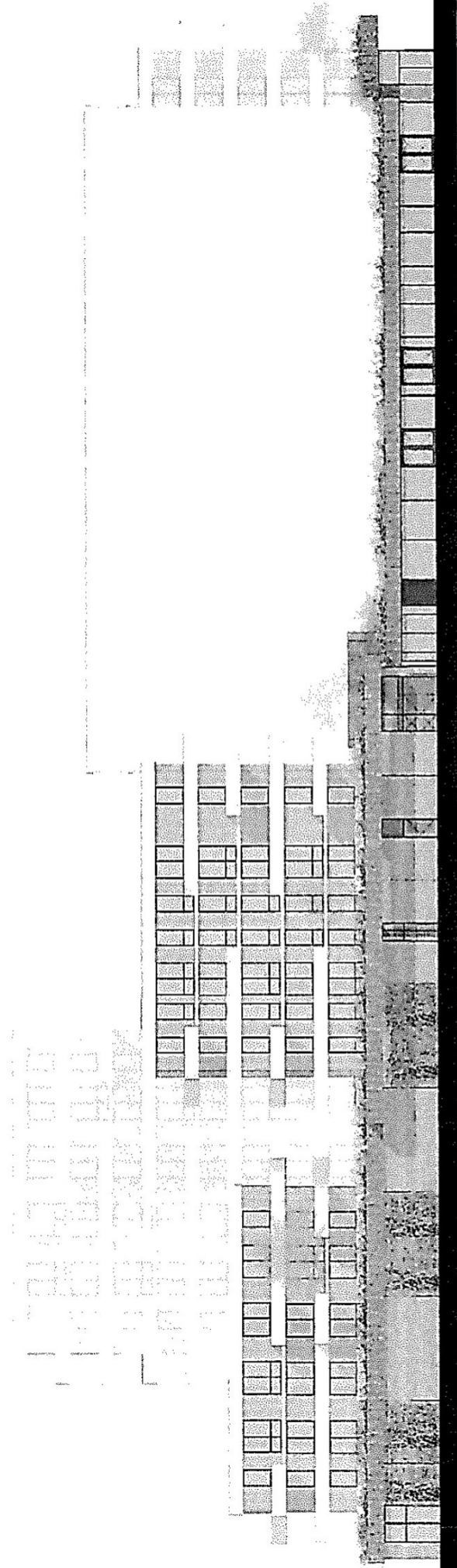
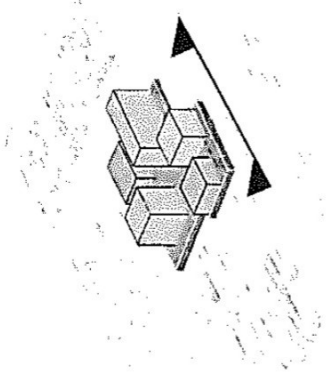
JUMBO

JUMBO

ENTREE
HUUR

ENTREE FIETSEN
STALLING

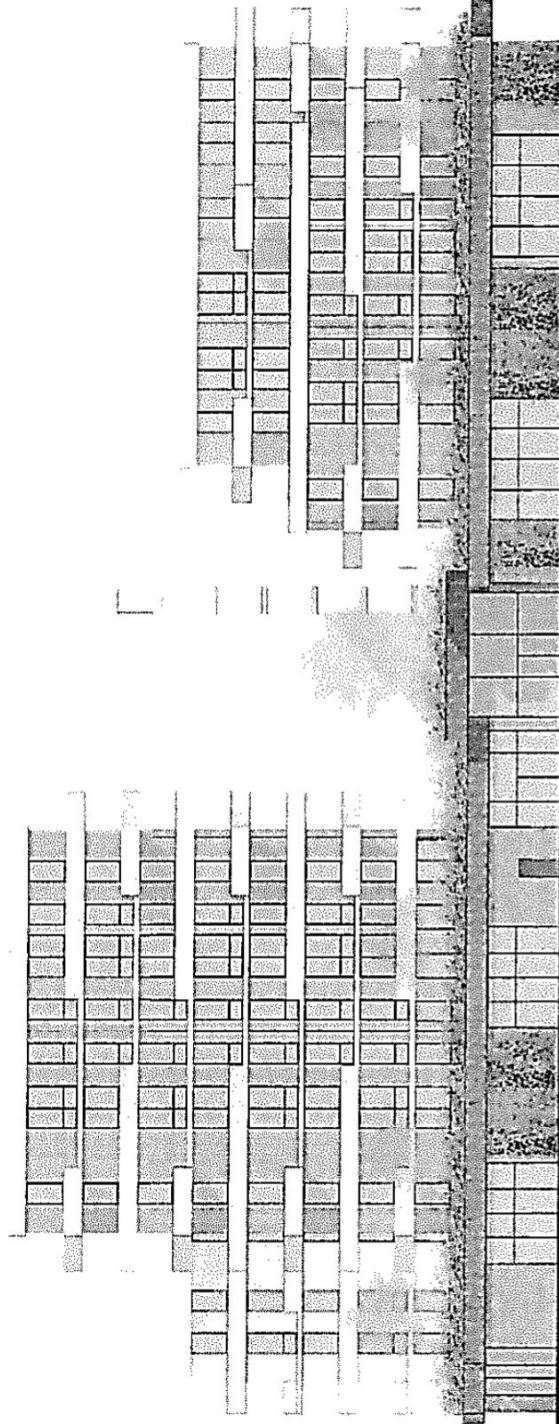
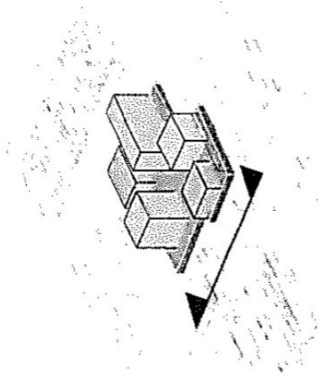
Totaalaanzicht architectuur gevelaanzicht zuid



EXPEDITIE ACTION ACHTERDEUR SLAGER ACHTERDEUR PRIMERA ACHTERDEUR DELI WONG DONER INGANG CAZAS WONEN SNACKBAR

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze tekening verwerkt te worden

Totaalzicht architectuur gevelaanzicht west

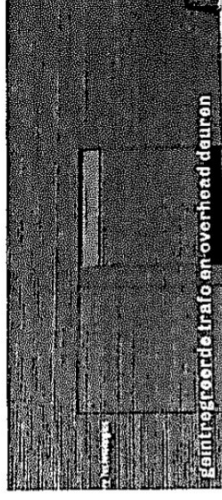
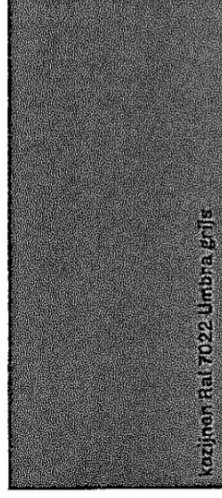
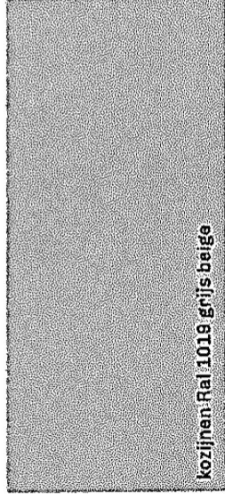
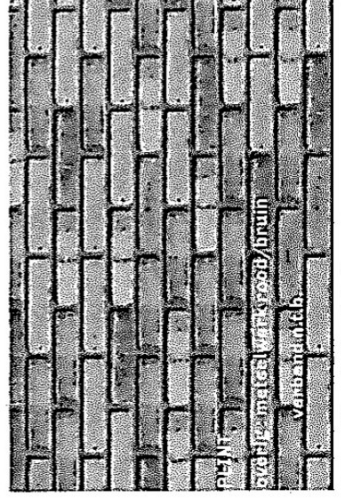
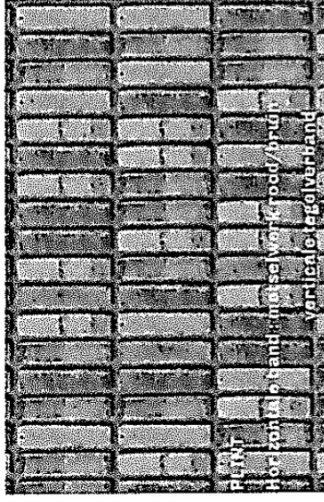
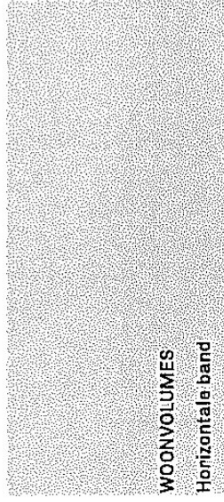
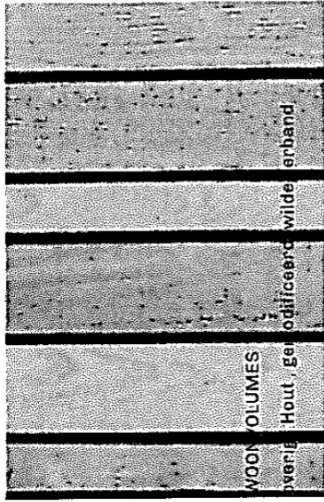


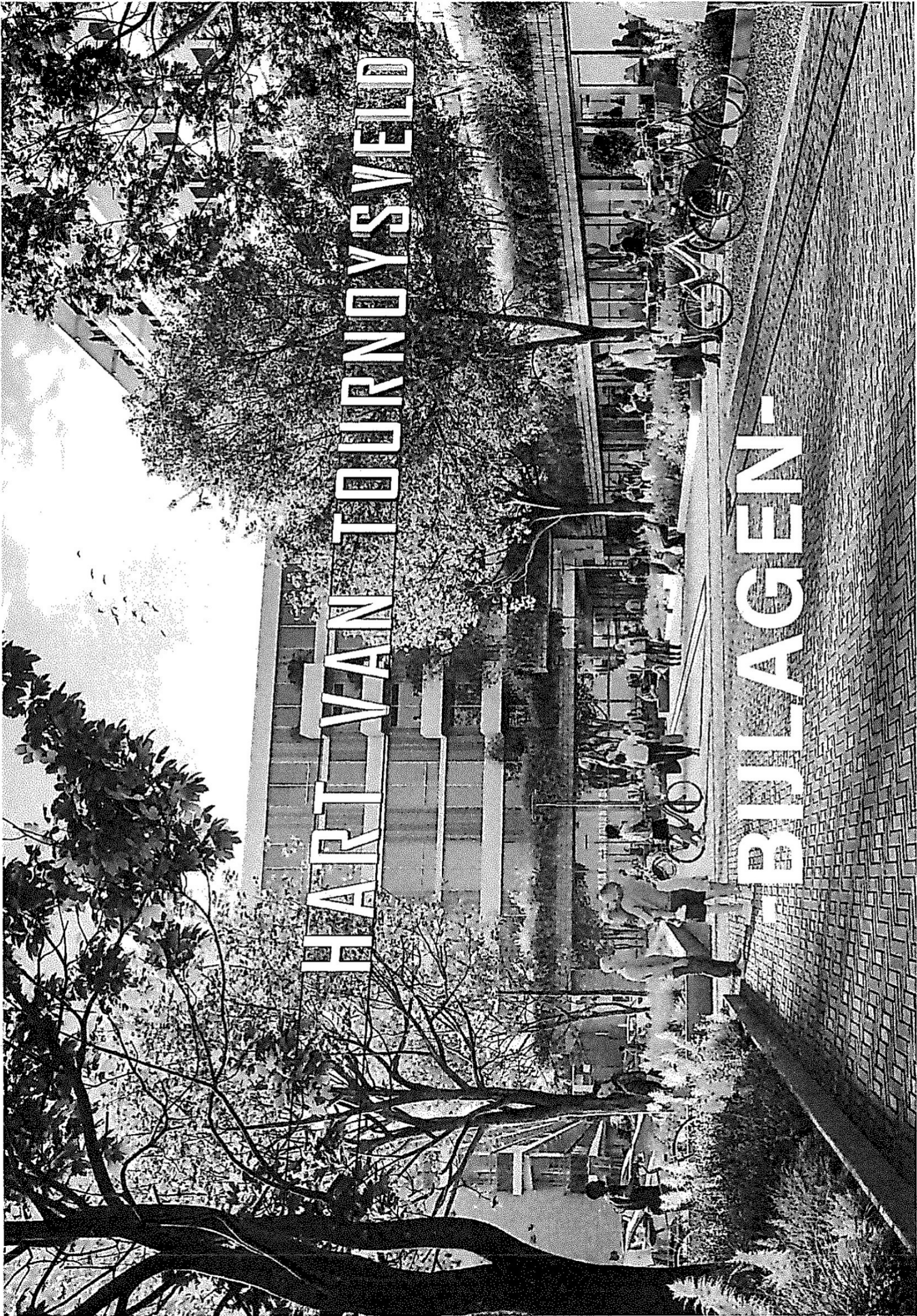
FIETSENSTALLING
FIETSENSTALLING +
NOODUITGANG
BLOEMVARIA
INGANG
WINKELCENTRUM
ACTION



CONCEPT

Materialisatie

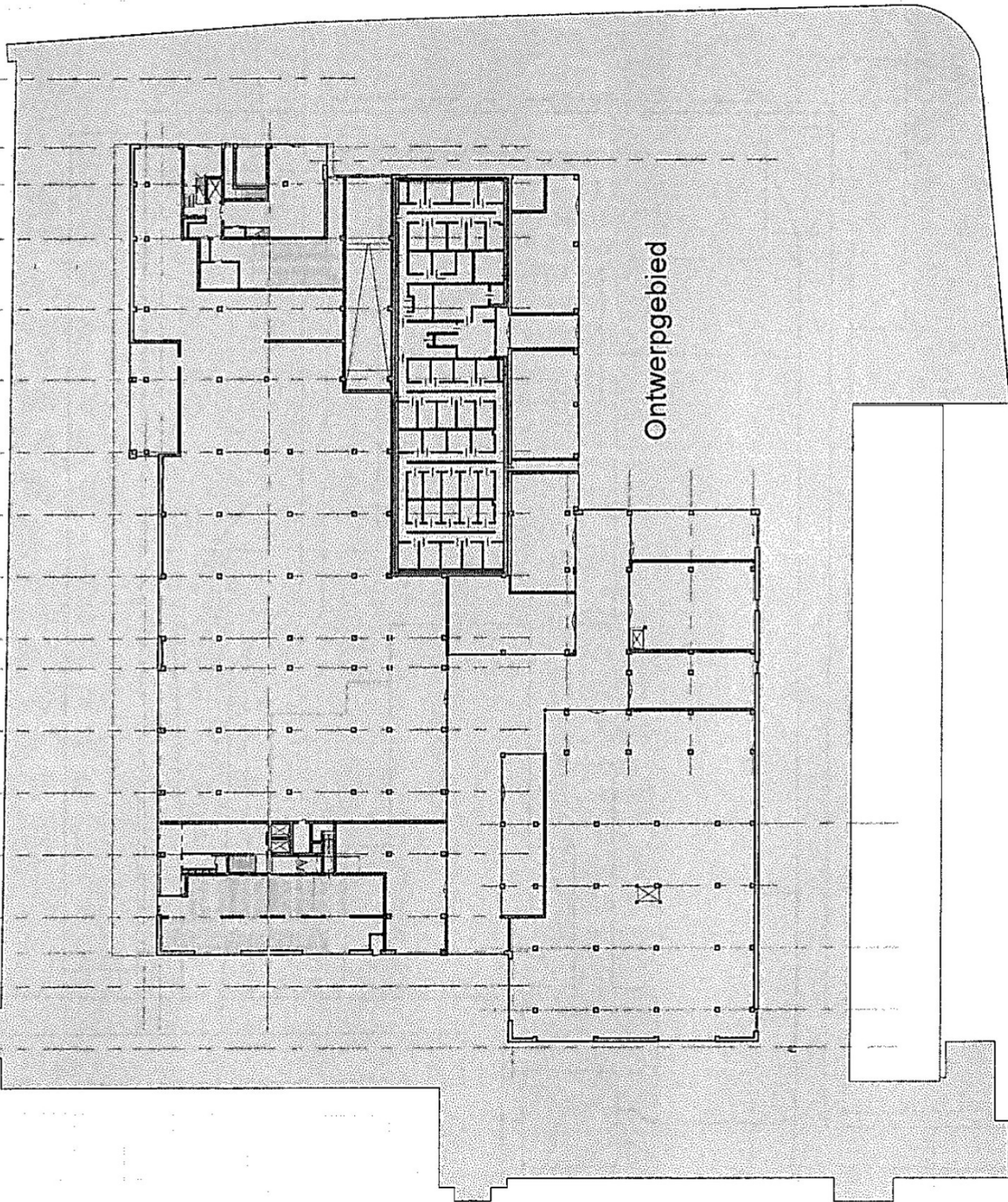




HART VAN TOURNOYSVELD

BILLAGEN

Ontwerpegebied

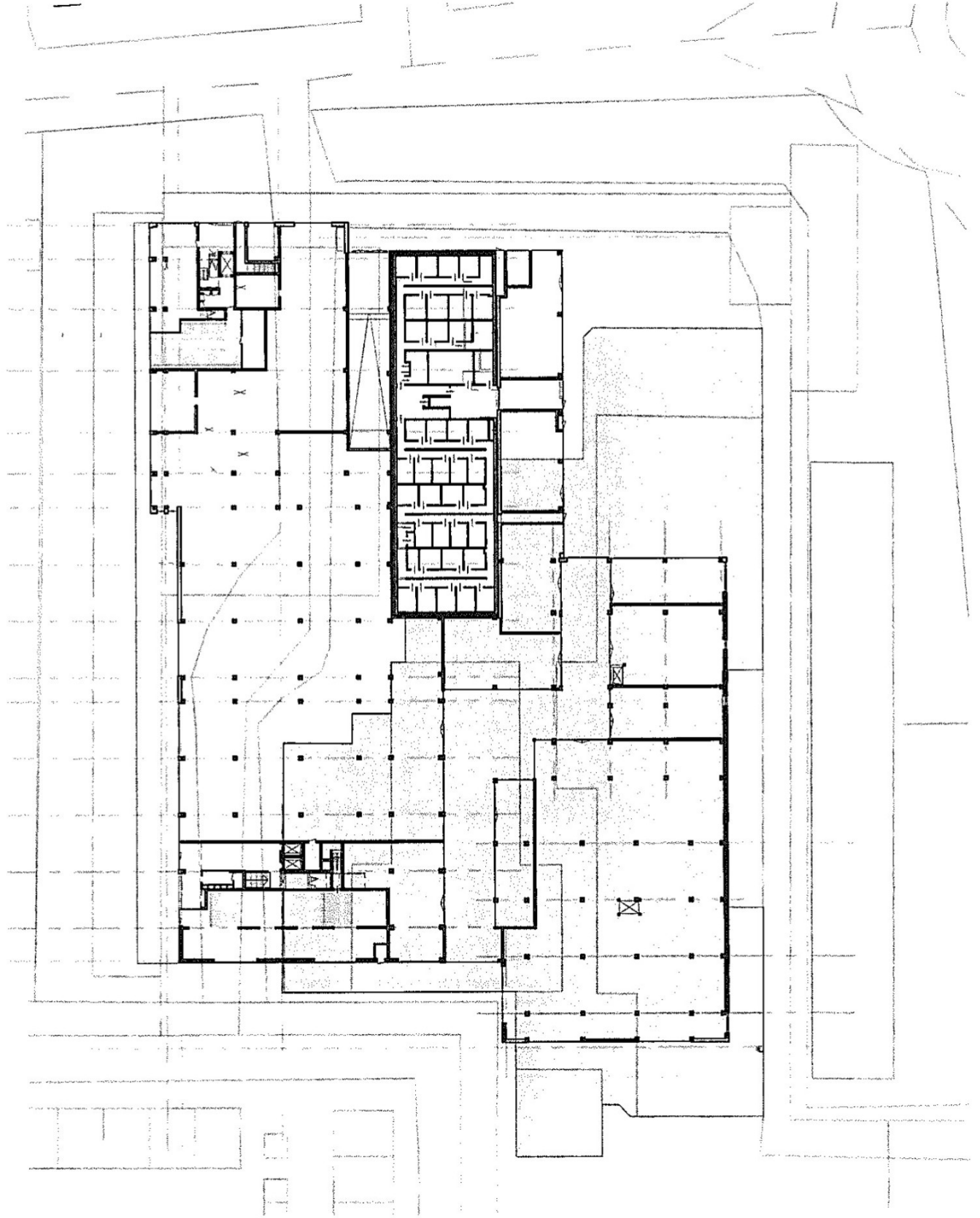


Ontwerpegebied

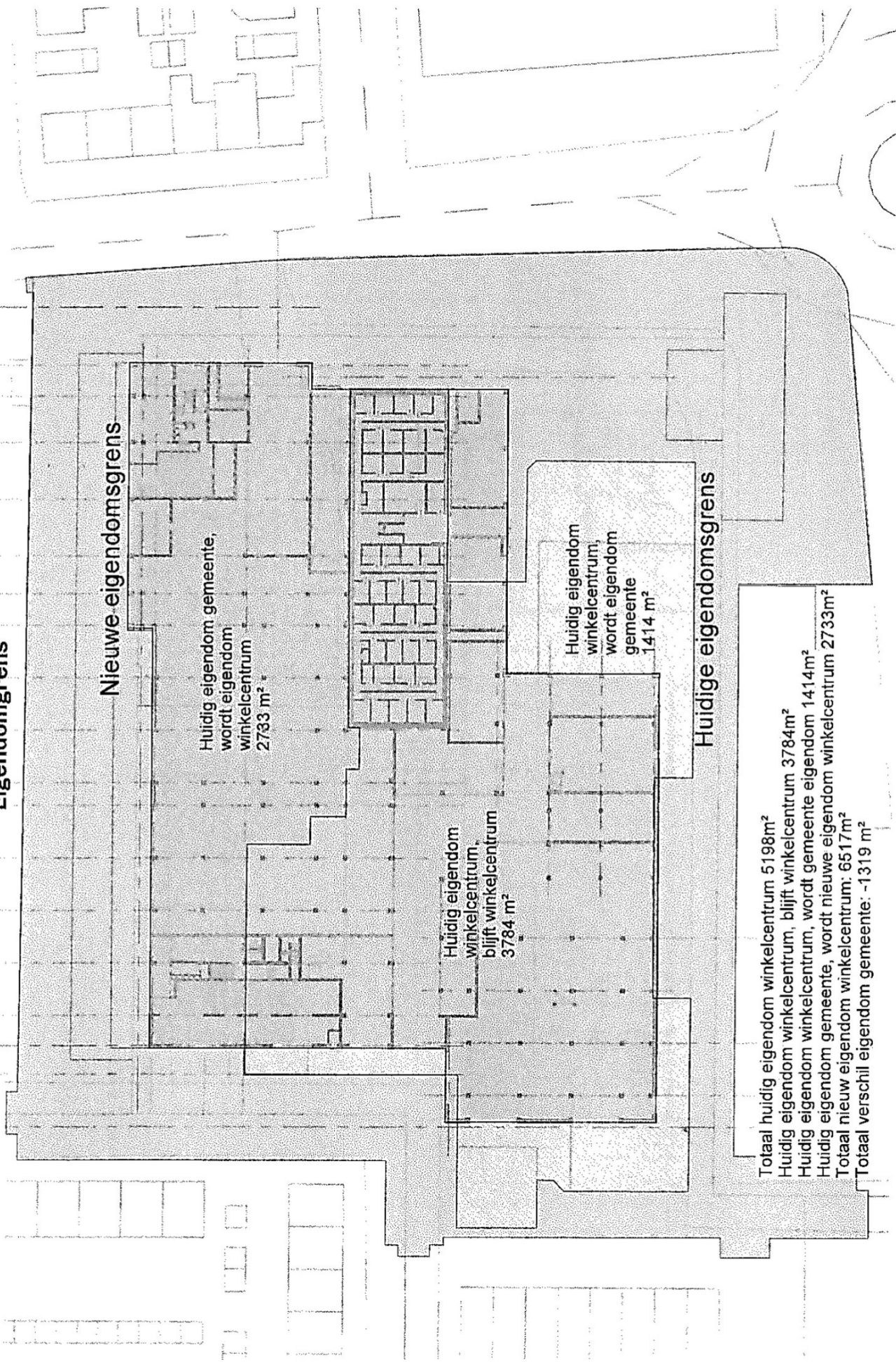
*Nieuwe plangrenzen dienen nog in deze tekening verwerkt te worden

BESTAAND VS NIEUW

 originele gebouwgrens



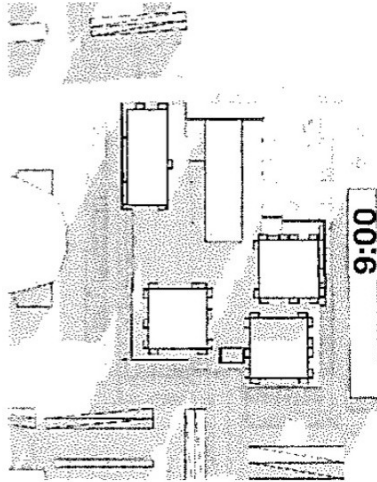
Eigendomsgrens



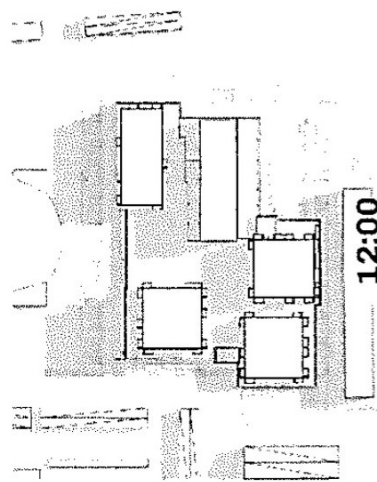
*Nieuwe plangrenzen dienen nog in deze tekening verwerkt te worden

Schaduwstudie

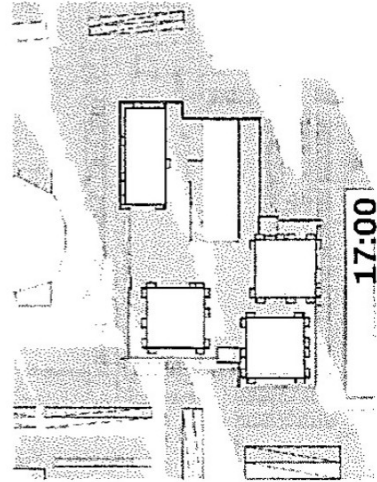
21 maart



9:00

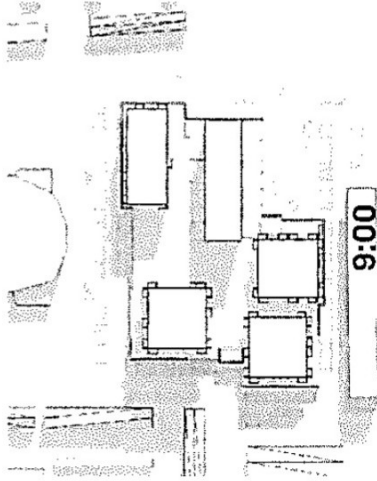


12:00

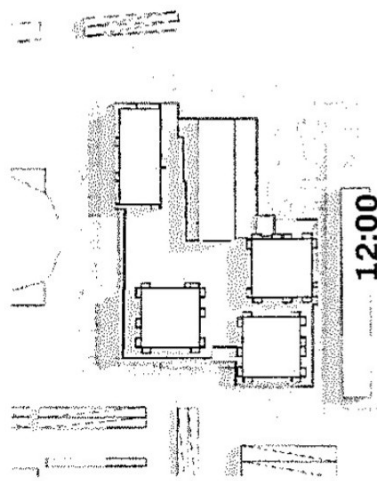


17:00

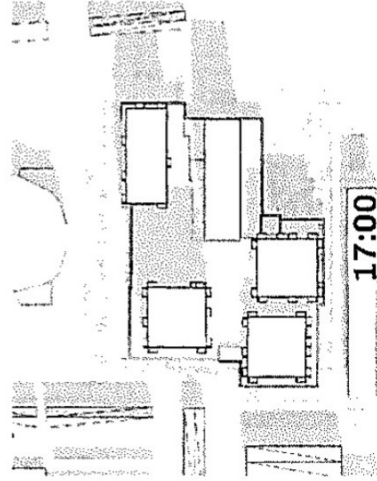
21 juli



9:00

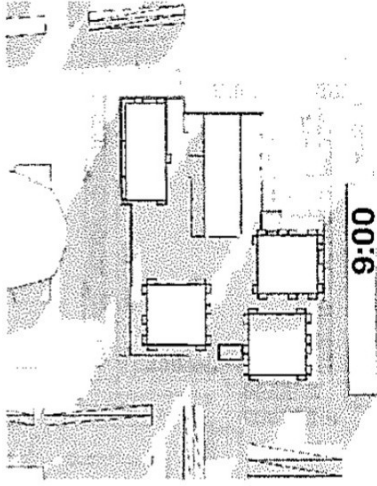


12:00

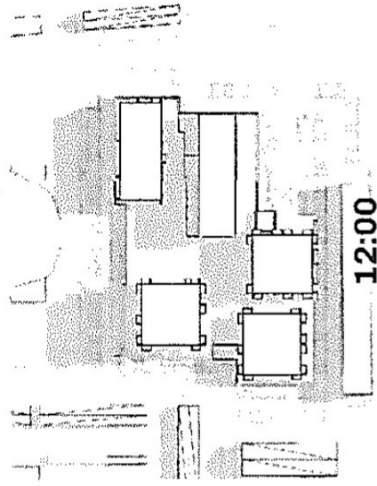


17:00

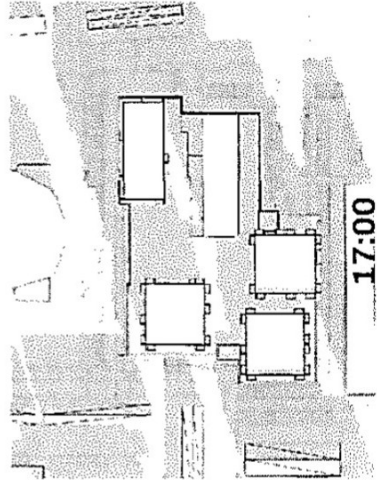
21 september



9:00

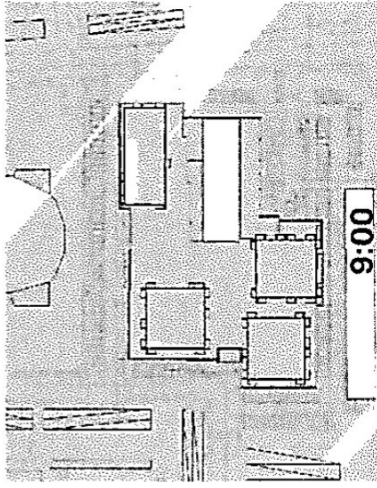


12:00

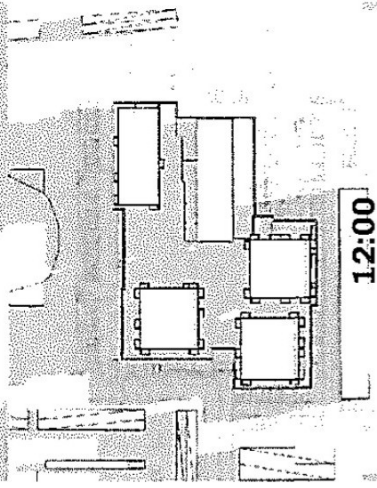


17:00

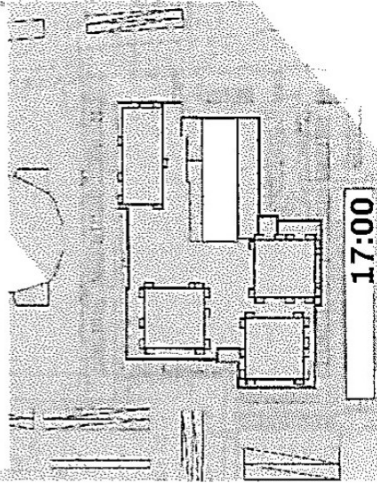
21 december



9:00

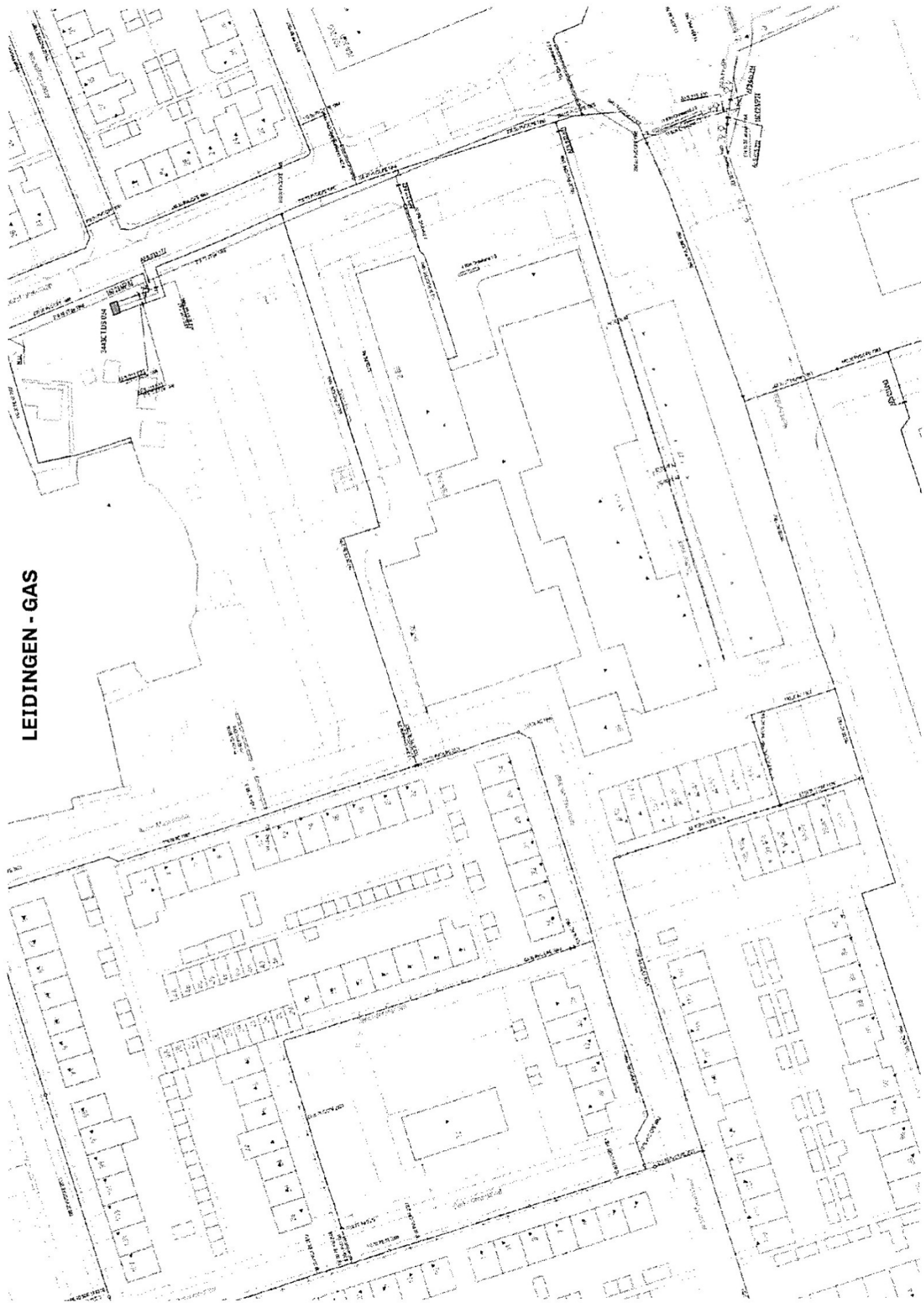


12:00



17:00

LEIDINGEN - GAS



Kerckebosch Tournoyveld B.V.



Bezoekadres
Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden

Postadres
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon
14 0348

Fax
0348 42 8451

E-mail
gemeentehuis@woerden.nl

Website
www.woerden.nl

KvK-nummer
50177214

 BNGH0285009672

Onderwerp:
Uitkomst haalbaarheidsonderzoek
Locatie: Renovatie Winkelcentrum Tournoyveld te Woerden

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Datum: 10 april 2024

Onze kenmerken:
Dossiernummer
1922268

Zaaknummer

Behandeld door:


Verzenddatum:

Geachte heer 

Op 16 februari 2024 hebben wij uw principeverzoek "hart van Tournoyveld" en Bomen effectanalyse (hierna: verzoek) ontvangen voor de Renovatie van het winkelcentrum Tournoyveld en de bijhorende woningbouw te Woerden. Dit betreft een aanpassing van uw eerdere verzoek van 18 november 2020. Uw initiatief is geregistreerd onder nummer 1922268. De gemeente vindt uw initiatief wenselijk gelet op onderstaande overwegingen.

Planomschrijving

Uw verzoek heeft betrekking op de renovatie van het winkelcentrum Tournoyveld met de toevoeging van 128 appartementen (35 sociale huur, 44 middeldure huurwoningen en 49 vrije sector woningen) en omliggende openbare ruimte. Het planvoorstel ligt ingekaderd tussen de Anton Mauvestraat, Tournoyveld, Jozef Israëlslaan en de Rembrandtlaan. Voor deze ontwikkeling wilt u grond kopen ten behoeve van het planvoorstel van de gemeente, anders is het plan niet haalbaar / uitvoerbaar.

Beoordeling wenselijkheid van uw principeverzoek

Uw initiatief is op de intaketafel beoordeeld op wenselijkheid door diverse vakspecialisten binnen de gemeente. Hierbij is er integraal gekeken of het plan past binnen de geldende ruimtelijke plannen, het huidige gemeentelijk beleid en de ruimtelijke inpassing. We hebben daarbij onder meer naar de bestaande bebouwing en de beoogde ontwikkelingen in het gebied gekeken. Het ingediende planvoorstel is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Woerden. De gemeente wil het planvoorstel toetsen op haalbaarheid om in het vervolgstadium (anterieure fase) in de wijziging van het omgevingsplan de toedeling van functies aan locaties te regelen.

Aan de hand van deze toetsing is een programma van eisen opgesteld met uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen. Het programma van eisen zal een bijlage vormen bij de te sluiten intentieovereenkomst. Hierin staat benoemd wat er allemaal benodigd is om de intentiefase af te kunnen ronden en geeft daarnaast een doorkijk naar de fase voor het voorlopig ontwerp. In dit document staat ook per fase benoemd welke producten er benodigd zijn (van schetsontwerp tot voorlopig ontwerp). De benodigde producten dienen gefaseerd opgeleverd te worden zodat wij ook intern de gelegenheid hebben om deze integraal te toetsen.

De uitgangspunten en benodigde producten komen voort vanuit de verschillende disciplines die benodigd zijn voor een ontwikkeling als deze. De uitgangspunten zijn hierbij onderverdeeld in diverse ruimtelijke

Behandeld door [redacted]
Onderwerp [redacted] nummer 1922268

thema's die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en worden dan ook integraal beoordeeld. Aan deze uitgangspunten hangen ook diverse risico's voor de haalbaarheid van het project. Wijzigingen in het plan hebben altijd gevolgen voor alle andere thema's en moeten dan opnieuw worden beoordeeld. Om latere knelpunten te voorkomen wordt aangeraden deze uitgangspunten al vast mee te nemen in het schetsontwerp.

Hoe nu verder?

Uw verzoek door de gemeente als wenselijk gezien. Dat betekent dat we een intentieovereenkomst willen afsluiten om te komen tot een haalbaar, uitvoerbaar en gedragen ontwikkelingsplan voor de gemeente en de ontwikkelaar. Het programma van eisen omvat alle uitgangspunten die benodigd zijn voor de intentiefase, deze zal samen met deze brief een bijlage vormen bij de intentieovereenkomst.

Nadere informatie

Deze brief is geen formeel besluit. U kunt hieraan dan ook geen rechten ontleen en bezwaar maken is niet mogelijk. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0348 of via [redacted]@woerden.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden,

[redacted signature block]

[redacted]
[redacted] team Ruimtelijke plannen

Bijlage 4 Intentieovereenkomst Programma van Eisen Tournoysveld

1. Integrale ruimtelijke inpassing Tournoysveld

In de volgende hoofdstukken zijn tabellen weergegeven die de aspecten en producten weergeven die dienen als uitgangspunten bij de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van Tournoysveld, een transformatie/ontwikkeling van het winkelcentrum en de bijbehorende woningbouw. Veel van deze punten zijn al in het plan verwerkt maar nog niet alles. Naast deze uitgangspunten zal de aangepaste versie van het boekje 'Hart van Tournoysveld' (03-11-2023) als basis dienen voor de verdere ontwikkeling van het plan naar voorlopig ontwerp.

De te volgen procedure, BOPA of Tam-imro zal in het eerste kwartaal worden benoemd naar de ontwikkelende partij door de gemeente. Bij beide procedures zullen de plannen moeten voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast moet de begrippenlijst van de omgevingswet worden gebruikt zodat er niet wordt verwezen naar de verouderde wetgeving.

Leeswijzer

Als eerst wordt in hoofdstuk 2 benoemd wat allemaal benodigd is om de intentie fase af te kunnen ronden. Hierbij is ook een lijst toegevoegd met de benodigde producten. Deze producten dienen gefaseerd opgeleverd te worden, minimaal drie weken voor de maandelijkse projectvergadering zodat deze tijdig kunnen worden beoordeeld. Veel van deze producten zijn al gemaakt en sommige dienen ook nog aangepast te worden aan hand van de gegeven opmerkingen uit hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten benoemd die benodigd zijn voor de verdere planontwikkeling. De uitgangspunten zijn hierbij onderverdeeld in diverse ruimtelijke thema's. De ruimtelijke thema's zijn onlosmakelijke met elkaar verbonden en moeten integraal worden beoordeeld. Wijzigingen in het plan hebben altijd gevolgen voor alle andere thema's en moeten dan weer opnieuw worden beoordeeld. Aan deze uitgangspunten hangen namelijk ook diverse risico's voor de haalbaarheid van het project. Handig om veel hiervan al te verwerken in het schets ontwerp zodat dit later niet voor knelpunten zorgt.

In hoofdstuk 4 is als laatst nog een overzicht tabel weergegeven van de op te leveren producten voor het voorlopig ontwerp. Deze producten dienen gefaseerd opgeleverd te worden, minimaal drie weken voor de maandelijkse projectvergadering zodat deze tijdig kunnen worden beoordeeld. Veel van deze producten zijn al gemaakt en sommige dienen ook nog aangepast te worden aan hand van de gegeven opmerkingen uit hoofdstuk 3.

2. Benodigde producten in de intentiefase (checklist)

De onderstaande kopjes geven een overzicht weer van de benodigde stappen voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarna de formele procedure kan worden opgestart.

Ruimtelijk Beeld Kwaliteitsplan

Het boekje 'Hart van Tournoysveld' (03-11-2023) dient aangepast te worden aan hand van de eerder gegeven opmerkingen. Het aangepaste boekje dient hierbij als basis voor de verdere ontwikkelingen van het plan naar het voorlopig ontwerp. Daarnaast zal het boekje in het eerste kwartaal van 2024 naar de Raad worden gebracht voor vaststelling.

Ruimtelijke Beeld Kwaliteitsplan - Boekje Groosman 'Hart van Tournoysveld'
Perceelgrenzen/kostenverhaalsgebied/benodigde eigendom gemeentegrond, in de vorm van kaartmateriaal met een toelichtende tekst.
Omliggende percelen
Voorgestelde functies
Globale toelichting op het idee
Analyse
Huidige situatie en omgeving
Routes (auto's, fiets en wandelen)
Bouwhoogtes omgeving

Groenstructuur & waterstructuur
Cultuurhistorische verkenning inclusief het benoemen van eventuele monumentale bomen
Functies in de omgeving
Inzicht eigendomssituatie
Ontwerp
Varianten studie, schetsen met perceelsgrenzen en omliggende panden. Daarnaast moeten de schetsen per variant inzicht geven in de ontsluiting, m2 groen en het aantal parkeerplaatsen.
Toelichting op de varianten
Globale massastudie, waarbij de massa ook in de omgeving is geplaatst
Programma
Doelgroepen wonen/woningbouwcategorieën
Aantal woningen
oppervlaktematen woningen
Correspondentie met corporaties
Voorzieningen
Type voorzieningen
BVO voorzieningen
Mobiliteit
Tabel benodigde parkeerplaatsen conform norm + kaart met locatie
Tabel benodigde fietsparkeerplaatsen + kaart met locatie
Groen/Openbare ruimte (globaal voor inzicht)
Tabel met groen types en de m2 per type (huidig en nieuw)
Kaart met bomen (huidige situatie en nieuw)
Kaart met groenstructuur (huidig en nieuw)

Producten Schetsontwerp

De onderstaande productenlijst zijn de producten die benodigd zijn om het schetsontwerp integraal te kunnen beoordelen. Houd met het schetsontwerp ook rekening met de genoemde opmerkingen uit het volgende hoofdstuk. De opmerkingen hebben betrekking op de risico's van de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Producten Schets Ontwerp (SO)
Ruimtelijke analyse
Huidige situatie en omgeving
Routes en ontsluiting (auto, fiets, wandelen en vrachtverkeer laden lossen)
Bouwhoogtes omgeving
Voorzieningen en omgeving
Groenstructuur
Waterstructuur
Cultuurhistorische analyse en de ruimtelijke vertaling (historische bomen ect)
Rooilijnen
Kavel en bodem
Perceel inmeten m2
Klik-melding
Niet gesprongen explosieven
Archeologie
WKO bronnen
Vloerpeilen
Overzicht erfgoedbaarheid
Riool
Waterpeil
Inzicht in de ondergrond (kabels, leidingen ect.) huidige situatie en nieuwe situatie (hoe wordt er aangesloten op het huidige netwerk in de ondergrond?)
Participatie
Plan van aanpak, hoe gaat er participatie plaatsvinden? In welke mate? Ect.
Ontwerp
Perceelgrenzen inclusief de omliggende percelen
Ontsluiting
Loop- en fietsroutes

Parkeerplaatsen
Laden en lossen
Groen
Afvalcontainers
Traforuimte (in pandig?)
Omtrek van het gebouw
Footprint m2
3D visualisatie
Situering bouwblokken
Hoogte
Totaal aantal bouwlagen (functies per bouwlaag)
Gevel ontwerp
Buitenruimtes
Plint
Referentie beelden
Voorlopig inrichtingsvoorstel openbare ruimte
Perceelgrenzen en omliggende perceelgrenzen
Groen op perceel m2 (opgesplitst per type)
Verharding
Indicatie inrichtingselementen
Graven en/of dempen van water
Duurzaamheid
Energie voorziening
Waterberging
Natuur inclusief
Klimaat adaptief
Programma
Woningbouw
Doelgroep wonen
Randvoorwaarden doelgroep
Aantal woningen
Woningen m2
Tabel met uitsplitsing woningtypes en huurprijzen
Randvoorwaarden corporaties
Voorzieningen
Voorzieningen types
BVO voorzieningen
Functioneren voorzieningen
Logistiek
Situering eventuele terrassen voor voorzieningen
Mobiliteit
Concept mobiliteitsplan
Tabel benodigde parkeerplaatsen
Parkeernorm
Berekening verkeersgeneratie
Deelauto's / deelfietsen hoe wordt daar mee omgegaan in het schetsontwerp
Verkeerscirculatieplan
Groen/Openbare ruimte
Groen berekening perceel inclusief kaart
Tabel splitsing per groentype
Toelichting openbaar toegankelijkheid
Toelichting niet openbaar toegankelijkheid
Globaal groenplan met onderbouwing houdbaarheid/instandhouding van de daktuin en het gevelgroen
Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid
Nadeelcompensatie is de omgevingswet voor een planschade risicoanalyse

3. Opmerkingen om rekening mee te houden bij de verdere planontwikkeling

De onderstaande opmerking dienen mee genomen te worden bij de verdere planontwikkeling. Een aantal van deze opmerkingen zijn naar voren gekomen bij het vooroverleg van het bestemmingsplan en vormen risico's voor de haalbaarheid. De opmerkingen zijn meegegeven zodat er rekening mee kan worden gehouden. Daarnaast is ook een productenlijst opgenomen van de producten die benodigd zijn voor het voorlopig ontwerp. Een aandachtspunt met betrekking tot de producten, hou rekening met de oppervlakte maten (BVO's) en overige maatgevende cijfers, zorg dat deze altijd in overeenstemming zijn met elkaar. Dit voorkomt onduidelijkheden bij de verdere uitwerking.

Integrale ruimtelijke inpassing
Stedenbouw
Benodigd beleidskader en overige opmerkingen
Beleidskader: BKP
<ul style="list-style-type: none">• Uitstraling van het winkelcentrum en de inpassing in de omgeving.
Omgevingsvisie
<ul style="list-style-type: none">• Inclusie moet worden benoemd met name over ontmoeten, functie wijkcentrum, mix doelgroepen, collectieve buitenruimte etc.
Overige opmerkingen:
Algemeen
<ul style="list-style-type: none">• Versterking van de uitstraling en uitbreiding winkelcentrum, Winkelcentrum als huiskamer van de wijk, verbetering van het verblijfsklimaat, imagoverbetering voor Tournoysveld.• Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwing in de (directe) omgeving. Nieuwe ontwikkelingen dienen in maat, schaal en oriëntatie hier op aan te sluiten.• Vanuit de Omgevingsvisie wordt er gestuurd op vitale en veerkrachtige kernen en wijken, hoogwaardige voorzieningen, duurzaam en toekomstbestendig en meervoudig ruimtegebruik met daarnaast ook een gezonde leefomgeving.• Windhinder dient goed uitgewerkt te worden. Let hier ook op valwinden e.d. vanwege de hoogbouw.• Met name het parkeren bij het plein is een belangrijk punt. De schaalsprong met omgeving vrij groot. Profielen over de aangrenzende woningen meenemen om dit goed in beeld te hebben.• Voor de afval containers moet een geschikte plaats worden gezocht zodat deze uit het zicht staan.• Noordzijde (Jumbo) heeft een entree naar het winkelcentrum. Deze is ook zodanig gematerialiseerd (zelfde materiaal op de vloer als winkelpassage)• Gevels zijn zo transparant, levendig en actief mogelijk. Geen bestikking.• Als een maatschappelijke functie mogelijk is op het niveau van de daktuin dan is dit wenselijk.
Groen & Openbare ruimte
Benodigd beleidskader en overige opmerkingen
Beleidskader: Handboek inrichting Openbare Ruimte (HIOR)
<ul style="list-style-type: none">• Denk aan aansluitingen op de openbare ruimte zoals bijvoorbeeld groenbeleid, bomenbeleid, hondenbeleid, klimaatbeleid, riool, water, openbare verlichting maar ook afval en reiniging.
Overige opmerkingen:
Algemeen
<ul style="list-style-type: none">• Verduurzaming en vergroening van de projectlocatie.• Door dit plan moet de sociale veiligheid in en rondom de Tournoysveld worden verbeterd.• Duidelijk op een kaart aangeven wat tot het openbaar gebied behoort i.v.m. toekomstig behaar en onderhoud openbaar gebied door de gemeente.
Sociale aspecten
<ul style="list-style-type: none">• Een analyse van de huidige 'sociale situatie'.• Aandacht voor wat er speelt rond het winkelcentrum, gevoelens van sociale onveiligheid en werkelijke incidenten.• Aandacht voor signalen van b.v. het wijkplatform, politie, omwonenden etc.

- Rekening houden met zichtlijnen om de veiligheid te verbeteren, deuren geven meer een gevoel van sociale controle dan ramen alleen.

Bomen

- In het noordelijke gedeelte van het plangebied zijn op enkele plekken de aanduidingen 'waardevolle boom' opgenomen. Deze bomen zijn echter in de huidige situatie niet meer aanwezig. Duidelijk aangeven wat er met de bomen gaat gebeuren, herplanting of kappen.
- Waardevolle bomen kunnen niet zomaar worden gekapt. Duidelijk op een kaart aangeven waar deze bomen staan en wat er mee gaat gebeuren en hoe hier mee om wordt gegaan.
- Goed onderbouwen waarom het aanplanten van nieuwe bomen niet haalbaar is.

Gevelgroen en groene daken

- Goed uitzoeken of gevelgroen en dakgroen bestand is tegen hevige regen, kan het regenwater dan nog goed worden afgevoerd en hoeveel ruimte is er dan benodigd op het dak om dit te realiseren.
- De houdbaarheid van het gevel- en dakgroen moet gegarandeerd worden, ook wat betreft groeiplaats, water/irrigatie, zon en wind (valwinden).

Ondergronds afvalopslag

- De ondergrondse afvalopslag moet goed worden ingepast in de omgeving, ze moeten uit het zicht staan.

Afvoer hemelwater – tips van HDSR

- Momenteel wordt het hemelwaterafvoer in het plan afgekoppeld. Het advies daarbij is om dit niet versneld naar het oppervlaktewater af te voeren maar waar mogelijk te laten infiltreren in de grond. Dit zorgt een niet al te grote belasting is op het watersysteem.
- Hou rekening met (voormalige) activiteiten en daaraan gekoppelde eventuele vervuiling op het terrein. Met andere woorden, probeer afspoeling van eventueel schadelijke stoffen naar het oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen.

Duurzaamheid & Klimaat adaptief

Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

Beleidskader:

Omgevingsvisie

- inclusie, duurzaamheid, klimaatadaptatie

Convenant Duurzame Woningbouw

- Woerden werkt volgens het convenant, niveau brons. Voor de thema's energie en circulair is ons ambitieniveau zilver. We vragen aandacht voor circulair en biobased bouwen om ook in de bouwfase de uitstoot van broeikasgassen te beperken. Bouwen volgens de BENG-eis is dus niet voldoende.

Overige opmerkingen:

Algemeen

- Verlenging levensduur winkelcentrum; toekomstperspectief
- Maatregelen benoemen die bij dragen aan een duurzame leefomgeving met voldoende ruimte voor groen, dubbelruimte gebruik, functie mix, duurzame mobiliteit, ruimte voor natuurinclusie, ontmoeten etc.
- Al in ontwerp rekening houden met plaatsing van PV-panelen op dak en zo nodig in gevels geïntegreerd.
- Verken wat de bijdrage van een wko-installatie kan zijn aan energiezuinig koelen en verwarmen en betrek daarin ook de levering van warmte vanuit winkels met een koelinstallatie.

Tegengaan hittestress

- De woontorens geven aanzienlijke schaduwwerking, wat bijdraagt aan het tegengaan van hittestress.

Overige opmerkingen Waterschap

Klimaatbestendig

- Het plein dient klimaatbestendig te worden ingericht met ruimte voor groen en schaduwplekken.
- Watercompensatie lijkt hier misschien niet noodzakelijk maar wij zouden dit wel adviseren. De herinrichting van dit gebied biedt een kans om al huidig stedelijk gebied klimaat adaptief in te richten. Het waterschap zet zich hier graag in voor oppervlaktewater, groen ect. Daarnaast wil het waterschap graag meedenken in oplossingen over hoe je het gebied het beste daarop kan inrichten.

Mobiliteit & Parkeren

Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

Beleidskader:

Verkeersvisie 2030

- Er wordt voldaan aan de missiedoelstellingen genoemd in de Verkeersvisie 2030

Nota Parkeernormen 2022

- Er dient te worden voldaan aan de Nota parkeernormen 2022

Laadvisie 2030

- Er dient te worden voldaan aan de normen voor laadinfrastructuur bij nieuwbouw

Overige opmerkingen:

Algemeen

- De openbare ruimte is ingericht conform de richtlijnen uit het HIOR en bij het ontbreken hiervan worden de actuele CROW richtlijnen toegepast. Breedtes van wegen en parkeervakken, rijrichtingen en draaicirkels zijn aangegeven.
- De ontsluiting en verkeersstromen voor alle modaliteiten vinden plaats op een verkeersveilige manier, al dan niet onderbouwd met een kruispuntenanalyse en/of een verkeersmodelonderzoek en leiden niet tot onevenredige overlast in naastgelegen gebieden.
- Beveiligde fietsenstallingsplaatsen
- Parkeren ondergronds en op maaiveld
- Alternatieve mobiliteitsoplossingen, deel auto/ deel fiets ect.
- Duidelijke kaart materiaal met routes, wandel, fiets en auto.

Logistiek

- Laden en lossen vindt op een verkeersveilige manier plaats gescheiden van het reguliere verkeer zoals in een expeditie.
- Logistieke routes komen nauwelijks tot niet samen met het reguliere verkeer en leiden niet tot verkeersonveilige situaties. Waar nodig zijn draaicirkel voor logistiek verkeer toegepast.
- De logistiek moet duidelijk en overzichtelijk in elkaar zitten: expeditie, entrees van gebouwen, parkeerroutes/ruimtes, ontsluitingen etc. dit duidelijk weergegeven op een kaart.

Parkeerplaatsen

- Parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats, met uitzondering van deelmobiliteit en fietsers.
- Er zijn voldoende algemene invalideparkeerplaatsen aanwezig. Minimaal 2% van de totale parkeercapaciteit.
- Parkeervakken voldoen aan de meest recente NEN-normen.
- Fietsparkeerplaatsen voldoen aan de fietsparkeernormen.
- Er vindt geen onevenredige parkeeroverlast plaats in omliggende gebieden als gevolg van de ontwikkeling 75%.

Verkeersbewegingen

- Kijkend naar de tekeningen gaat de marktkraam veel ruimte innemen samen met fiets parkeren en de bijhorende verkeersbewegingen. Dit zorgt ervoor dat het fiets parkeren heel dominant naar voren komt in het plan. Terwijl de nadruk zou moeten liggen op ontmoeten en verblijf.
- Voor langzaam verkeer is te weinig ruimte op het plein vanwege de parkeerplaatsen voor auto's.
- Er moet nog een duidelijke tekening worden gemaakt met de verkeerscirculatie, waarin duidelijk wordt weergegeven wat het auto gebied is, waar een auto te gast is en wat bestemd is als voet en fietspad.
- Duidelijke tekening waar de deel auto's en deel fietsen komen te staan.

Wonen

Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

Beleidskader:

Woonvisie Woerden 2019-2024

- Woningbouwprogramma

Overige opmerkingen:

Algemeen

- Bij projecten vanaf 50 woningen dient er minimaal 50% betaalbaar programma gerealiseerd te worden en moeten er minimaal 20% sociale huurwoningen worden gerealiseerd, 10% middenhuurwoningen en 20% goedkope- en betaalbare koopwoningen.
- In het bestuursakkoord van de gemeente is opgenomen dat er minimaal 60% betaalbaar programma moet zijn, waarin het percentage sociale huur van 25% opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente Woerden de woondeal getekend waarmee het uitgangspunt wordt om te streven naar 66% betaalbaar programma (2/3), waarin het percentage sociale huur van 30% is opgenomen. De minimumeis voor het toetsen van de haalbaarheid zijn de percentages zoals opgenomen in het bestuursakkoord.
- De te hanteren prijzen voor de woningbouwcategorieën komen terug in de grondprijzenbrief die jaarlijks wordt vastgesteld. De prijzen uit de grondprijzenbrief zijn bij ondertekening leidend in de planvorming. Als er in 2023 wordt getekend dan geldt de grondprijzenbrief 2023, als er in 2024 wordt getekend geldt de grondprijzenbrief uit 2024.
- Duidelijke doelgroepen analyse ontbreekt. Gezien de locatie zou het de focus hebben als hier de focus ligt op doorstroming van ouderen naar een appartement. Recentelijk is er door de gemeente een woon-zorg onderzoek uitgevoerd. Het heeft de voorkeur als hier op kan worden aangehaakt. Naast de focus op ouderen wordt er ook gedacht aan andere doelgroepen, waaronder starters en 1- en 2 persoons huishoudens.
- In het midden van het Tournoysveld staat reeds een complex van Stichting Cazas Wonen. Bij een herontwikkeling van het gebied is Stichting Cazas Wonen een partij waarmee samenwerkt moet worden om tot een integraal plan te komen.
- Het heeft de voorkeur van de gemeente als voor de nieuw toe te voegen woningen in de sociale huur samenwerking kan worden gezocht met een toegelaten instelling. Hierbij kan worden gedacht aan Stichting Cazas Wonen of Stichting Habion, maar het staat ontwikkelaar vrij om ook met een andere toegelaten instelling te komen.
- Wanneer er wordt gekozen voor bepaalde woningtypes, dan is het uiteindelijk de bedoeling om dit vast te leggen in een overzicht waarin duidelijk wordt welke woningen in welke prijs categorie vallen, overzicht van oppervlakte en plattegronden, inkomenseisen e.d. Dit document wordt later als een bijlage bij de anterieure overeenkomst toegevoegd.
- Aangezien dit een project betreft met de nadruk op een oudere doelgroep wordt ook gevraagd aan ontwikkelaar om na te denken over het verleidingsproces om de oudere doelgroep uit de wijk daadwerkelijk te laten kiezen voor deze appartementen. Gedacht kan worden aan het betrekken van een lokale makelaar, fysieke verhuurmanifestatie, fysieke brochures, een wooncoach, financieel maatwerk toepassen, enz.
- Het aspect ontmoeting dient nadrukkelijk naar voren te komen in het plan. Naast ontmoeting in het complex heeft het winkelcentrum ook een ontmoetingsfunctie voor de gehele wijk.

Economische Zaken

Beleidskader en overige opmerkingen

Beleidskader:

Detailhandelsstructuurvisie (2021)

Supermarktstructuurvisie

Overige opmerkingen:

Algemeen

- Uitbreiding winkelvoorzieningen en versterking positie wijkwinkelcentrum
- Toevoeging maatschappelijke functies en daarmee versterking van de wijkcentrumfunctie
- De uitbreiding van de supermarkt en overige commerciële ruimten (winkels, horeca, voorzieningen) past in ons economisch, detailhandelsbeleid. Met het DPO onderzoek (in bijlage van het plan) heeft de indiener dit afdoende onderbouwd en helder verwoord.
- Buurt functie of een plint functie, welke functie komt waar? Duidelijk op een kaart weergeven. Eventueel afstemmen met Stichting Cazas Wonen en hier een voorstel van opnemen in het plan.
- Hoe kunnen we er voor zorgen dat we een aantrekkelijke gevel krijgen zonder plakfolie aan de noordzijde? Kan dit misschien door een etalage uitstraling te creëren door het gebruik van glas.

Horeca

Beleidskader en overige opmerkingen

Beleidskader:

Horecabeleid

- In het Horecabeleidskader is aangegeven per gebied wat de gewenste ontwikkelingen zijn. [bijlage-horecabeleidskader-woerden-19-085918-aangepaste-versie-12-9.pdf](#)

Overige opmerkingen:

Algemeen

- Goed opletten met de bestaande horecagelegenheden (3 stuks). Momenteel zijn dat de Chinees, Kwalitaria en de pizza-kebab zaak.
- Delicious Chicken heeft sinds kort ook een vergunning voor een terras. Het is nog wel een winkel, maar er is ook een terras. En dat schuurt ook aan horeca aan.

Ondergrond**Beleidskader en overige opmerkingen****Beleidskader:**

Omgevingswet

Overige opmerkingen:

Algemeen

- De onderzoeken dienen te voldoen aan de eisen die gesteld zijn bij de Omgevingswet. Hou rekening dat een aantal onderzoeken aangepast dienen te worden.

Overige opmerkingen ODRU:

Bodem

- De aangeleverde tekst m.b.t. bodem van het ontwerp bestemmingsplan zijn momenteel nog niet akkoord. Er moet daarnaast tijdig overleg plaatsvinden met de provincie Utrecht.

Niet gesprongen explosieven

- De aangeleverde tekst m.b.t. ontplofbare oorlogsresten van het ontwerp bestemmingsplan is akkoord.

Archeologie

- In september 2022 heeft de gemeenteraad nieuw archeologisch beleid vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan vermeldt nog het oude beleid. Voor de conclusies maakt dat echter geen verschil. Maar wel even de datum aanpassen.
- In art. 3.4 wordt nog een voorbehoud voor archeologie gemaakt. Aangezien de archeologische dubbelbestemming is komen te vervallen, kan art. 3.4 lid 2 ook komen te vervallen.
- Het archeologisch rapport is niet akkoord en dient aangepast te worden.

Milieu**Beleidskader en overige opmerkingen****Beleidskader:**

Omgevingswet

Overige opmerkingen:

Algemeen

- De onderzoeken dienen te voldoen aan de eisen die gesteld zijn bij de Omgevingswet. Hou rekening dat een aantal onderzoeken aangepast dienen te worden.

Overige opmerkingen ODRU:

Geluid

- Benamingen wegen aanpassen, toelichting hierop aanvullen
- Wegverkeerslawaai - Beargumenteren beoordelingshoogtes en meegenomen 30 km/u wegen, Jozef Israëlslaan opnieuw berekenen
- Industrielawaai: school - Beargumenteren beoordelingshoogtes
- Industrielawaai: winkelcentrum - Beargumenteren beoordelingshoogtes
- Geluid f.b.v. buitenunits supermarkt. Deze mogen geen overlast vormen voor de omgeving. Kunnen deze op het hoogste dak worden geplaatst waarbij ze ook worden afgeschermd?

Lucht

- Er moet worden ingegaan op de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

- Er moet een beperkte groepsrisicoverantwoording worden toegevoegd.

Bedrijven en Milieuzonering

- Het akoestisch onderzoek moet worden aangepast, en de conclusie hiervan moet worden toegevoegd aan de toelichting.

Ecologie

- Er ontbreken nog onderzoeken

m.e.r.

- De huidige tekst van het ontwerp bestemmingsplan is niet akkoord deze dient aangepast te worden.

Energie

Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

Beleidskader:

Convenant Duurzame Woningbouw

Overige opmerkingen:

Algemeen

- De beoogde herontwikkeling biedt kansen het winkelcentrum en omliggende gronden te voorzien van een eigentijdse beeldkwaliteit en biedt kansen voor het vergroten van duurzaamheid en energiebesparing.
- Omdat het om seniorenwoningen gaat, is van belang om niet alleen te zorgen voor duurzaam verwarmen, maar ook voor duurzaam koel houden. Graag aandacht voor zonwering voor het voorkomen van overmatige instraling maar ook voor eventueel energiezuinig koelen van de appartementen.
- Met dit plan is er afstemming met Stedin vereist. Onderwerpen die daarbij van toepassing zijn:
 - Netcongestie → aansluitwaarde supermarkten, mogelijkheden verplaatsen van aansluitingen, aansluitingen voor de liften, inpandige trafo ruimte

Participatietraject

Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

Beleidskader:

Omgevingswet

- In geval van TAM-IMRO: Participatiekader gemeente Woerden
- In geval van BOPA: Raadsbesluit verplichte participatie door initiatiefnemer bij zgn. buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarbij wordt afgeweken van het Omgevingsplan

Kantttekeningen

- Onder de Omgevingswet vormt participatie een belangrijk onderdeel in de besluitvorming
- Het is belangrijk omwonenden, winkeliers en andere belanghebbenden in een vroeg stadium bij de plannen te betrekken
- Participatie is verplicht bij een zgn. buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij wordt afgeweken van het Omgevingsplan
- In geval van een BOPA is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie
- Initiatiefnemer legt bij de aanvraag een verslag van de participatie ter toetsing voor (zie voor de verplichte onderdelen: Overige opmerkingen)
- Als de initiatiefnemer bij de aanvraag geen participatieverslag aanlevert, wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten
- De wijze waarop de participatie wordt vormgegeven, is aan de initiatiefnemer. De gemeente levert de initiatiefnemer alleen een handreiking aan.

Overige opmerkingen:

Algemeen

- Participatie is van belang om te komen tot:
 - betere plannen: door belangen, kansen en zorgen in beeld te brengen en gebruik te maken van ideeën, kennis en ervaringen van inwoners en andere belanghebbenden kan het plan verrijkt worden
 - zorgvuldige besluitvorming: door belangen en/of denkwijzen helder in beeld te hebben is een zorgvuldige afweging mogelijk. Door ook duidelijk te laten zien welke afwegingen er gemaakt worden, kunnen keuzes beter verantwoord worden
 - vertrouwen: dit betekent dat inwoners, bedrijven en de overheid weten wat ze van elkaar

kunnen verwachten. Het is belangrijk dat iedereen goed geïnformeerd wordt, dat er ruimte is voor iedereen om een eigen inbreng te leveren én dat die inbreng gerespecteerd wordt en serieus wordt meegewogen. Dit zorgt voor wederzijds vertrouwen in de relatie.

- Het is aan te bevelen om een plan van aanpak te maken voor de participatie. Het bestaande communicatieplan en de website www.tournoysveld.nl kunnen hier (mede) input voor geven.
- De belangenafweging blijft de bevoegdheid van het college en omvat meer dan alleen de vraag of aan participatie is gedaan. Het participatietraject, met daarbij zorgvuldige verslaglegging van alle belangen, kan een zorgvuldige besluitvorming ondersteunen.

Participatieverslag

- In het participatieverslag moet in ieder geval worden ingegaan op de volgende punten:
 - Welke personen/instanties/belanghebbenden zijn betrokken bij het participatietraject? Indien het participatietraject uit meerdere stappen/fases heeft bestaan, moet dit per stap/fase worden aangegeven.
 - Op welke wijze is het participatietraject uitgevoerd? Welke processtappen zijn daarbij genomen? En voor welke vorm(en) van participatie heeft de aanvrager gekozen?
 - Wat is de opbrengst van het participatietraject geweest? Welke opmerkingen, aanvullingen, verbeteringen, etc. zijn kenbaar gemaakt? De aanvrager dient zo veel mogelijk belangen en voors en tegens in beeld te brengen en aan te geven in welke mate er onder de betrokkenen zoals bedoeld onder 1. al dan niet steun c.q. draagvlak voor de plannen is.
 - Welke ingebrachte punten in de participatie hebben geleid tot aanpassingen van de plannen? Indien er opmerkingen zijn gemaakt die niet hebben geleid tot aanpassingen, om welke reden(en) is daarvan af gezien?
Het participatieverslag is als los product opgenomen in de tabel met op te leveren producten in het volgende hoofdstuk.

Handreiking

- De gemeente werkt nog aan een handreiking participatie voor initiatiefnemers. Zodra deze klaar is, zal initiatiefnemer deze ontvangen. De handreiking is gebaseerd op het Participatiekader gemeente Woerden 2021: [D21027492-Bijlage-1-Participatiekader.pdf \(woerden.nl\)](#).
- Er is ook een toolbox beschikbaar met verschillende checklists en tips voor participatie, zie [D21027494-Bijlage-2-Toolbox-instrumenten-Participatiekader.pdf \(woerden.nl\)](#)

Het onderdeel participatieverslag is als los product opgenomen in de tabel met op te leveren producten in het volgende hoofdstuk.

Fasering van de bouw

Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

Beleidskader:

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOV)

- Grondwater
- Grondwerken
- Water

Overige opmerkingen:

Algemeen

- Hieronder zijn de adviezen van de provincie meegenomen van de beoordeling van het bestemmingsplan, deze onderdelen dienen aangepast te worden aan het provinciaal beleid.
- Tijdelijke voorzieningen: het is de bedoeling dat in ieder geval de supermarkt op één of andere wijze blijft draaien, en dat geldt indien mogelijk ook voor de andere winkels. Vanwege gefaseerde bouw kan dat deels worden opgevangen, maar mogelijk/ waarschijnlijk moeten er ook winkels naar een tijdelijk onderkomen. Daarover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. Het nabijgelegen grasveld op de hoek van de j. Israëlslaan en de Jan Steenstraat zou een mogelijkheid kunnen zijn, maar dat is dus nog niet onderzocht. We moeten daarover wel afspraken maken en contractueel vastleggen. Buurt consulteren hoort daar ook bij.
- En er is in het verleden gesproken over een kleine dependance voor eerste levensbehoefte, aangezien de wijk niet een hele rijke wijk is en niet iedere bewoner makkelijk in de binnenstad komt voor de boodschappen. De afspraak is dat de ontwikkelaar hiervoor met een voorstel zou komen wanneer we zover waren.
- Graag in een globaal plan aangeven wat de plannen zijn tijdens de bouwfase en fasering. Ook met betrekking tot het bestaande appartementengebouw van Stichting Cazas Wonen waar de planontwikkeling zich langs bevindt. Hoe wordt er omgegaan met de tijdelijke voorzieningen, toegankelijkheid van de omwonende ect.

Overige opmerkingen vanuit de Provincie

Water

- Het plangebied bevindt zich (zoals in de toelichting vermeldt) in overstromingsgebied en in een grondwaterbeschermingsgebied. Met betrekking tot ligging in een overstromingsgebied wordt art. 2.10 lid 2 van de IOV, naar ons inzicht, niet goed geïnterpreteerd. Het binnendijks liggen van een plangebied is als argumentatie niet voldoende. We vragen u om het te voeren beleid en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan te beschrijven.
- Verder is het plangebied gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. In grondwaterbeschermingsgebieden kunnen zowel activiteiten op als in de bodem een risico vormen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. In de toelichting onder het kopje Grondwaterbeschermingsgebied staat dat ontwikkelingen zullen worden afgestemd met het waterwinbedrijf. Echter de provincie is hierin bevoegd gezag, niet het waterwinbedrijf. Indien afstemming nodig is dan zou dat dus met de provincie moeten gebeuren.
- We willen er u ook op wijzen dat art. 3.25 IOV 'Verbod boren en grond- of funderingswerken Amersfoort-Berg, Doorn, Langerak, Soestduinen en Woerden' van toepassing is als het plan bestaat om te gaan boren voor bijvoorbeeld het plaatsen van bodemenergiesystemen, om aan de warmte vraag te kunnen voldoen.
- Uit de tekst in het plan blijkt dat onder de bebouwing ruimte voor warmte-koude-opslag (WKO) mogelijk wordt gemaakt. WKO (open bodemenergie) en GBES (gesloten bodemenergie) zijn niet toegestaan volgens de verordening.
- Verder wordt het huidige winkelcentrum gesloopt. Dat betekent dat de volgende IOV artikel van belang kan zijn:
- Artikel 3.36 'Algemene regel verwijdering van heipalen'. Bij verwijdering van heipalen in de Grondwaterbeschermingsgebieden Amersfoort-Berg, Doorn, Langerak, Soestduinen en Woerden en in de Boringsvrije zones Langerak en Lexmond wordt het ontstane gat zoveel mogelijk afgedicht met bentoniet.
- Ook willen wij u attent maken op art. 3.28 van de IOV waarin funderingsvoorwaarden worden gesteld binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Grondwerken

- Dit deel van Woerden kent een wisselende opbouw en dikte van de deklaag. Vaak komt hier tot een diepte van ca. MV -4 à -5 m klei (soms wat veen) voor, al dan niet met een zandige toplaag (vaak ophooglaag). De verwachting is dat een (groot) deel van de deklaag ter hoogte van Tournoyveld al vergraven is t.b.v. de aanleg van het winkelcentrum en de omliggende woningen. Op grond van artikel 3.25 van de interim (3.29 van de uiteindelijke verordening) zijn grondwerken in grondwaterbeschermingsgebied Woerden verboden beneden een diepte van MV -3 m. In de omgevingsverordening is vervolgens opgenomen (vrijstelling) dat grondwerken, bijvoorbeeld ten behoeve van de aanleg van kelders, dieper dan MV -3 m zijn toegestaan, als het bodemprofiel zodanig wordt hersteld dat ten minste dezelfde beschermende werking van de bodem ontstaat als voor de grondwerken (artikel 3.39 provinciale omgevingsverordening, artikel 3.28 van de interim). Een keldervloer en de wanden zullen van beton zijn, dat is een voldoende beschermende werking. Tussen de wanden en de omgeving (mogelijk damwanden) zou eigenlijk klei moeten worden aangebracht waar klei werd aangetroffen tijdens de graafwerkzaamheden.

4. Benodigde producten voor het Voorlopig Ontwerp

De onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de benodigde producten voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarna de formele procedure kan worden opgestart.

Producten Voorlopig Ontwerp (VO)
Belangrijkste onderdelen uit de eerdere analyses (conclusies)
Participatie
Tussentijdse verslaglegging opgehaalde input (onderdeel van het participatieverslag)
Ontwerp
Perceelgrenzen inclusief de omliggende percelen
Ontsluiting
Loop- en fietsroutes
Parkeerplaatsen
Laden en lossen
Groen
Afvalcontainers
Traforuimte (inpandig?)
Omtrek van het gebouw
Footprint m ²
Rooilijnen
Maatvoering tot erfgrens
3D visualisatie
Situering bouwblokken
Hoogte
Totaal aantal bouwlagen (functies per bouwlaag)
Gevel ontwerp
Vormgeving buitenruimtes
Uitwerking van de plint
Uitwerking entree
Installaties op het dak meenemen in het ontwerp
Gevelbeelden
Aanzicht gevels inclusief maatvoering
Aanzicht entree inclusief maatvoering
Materialisatie en staalkaarten
Referentie beelden
Doorsnede van deklaag boven de parkeergarage
Duurzaamheidstekeningen
Energie
Isolatie en ventilatie
Waterberging
Natuur inclusief
Klimaat adaptief
Visie biodiversiteit en de uitwerking daarvan
Visie circulariteit en de uitwerking daarvan
Landschapontwerp
Toelichting landschapsvisie
Perceelsgrenzen en omliggende perceelsgrenzen
Oppervlakte groen op perceel m ²
Bomen en plantvakken
Verharding
Routes over het perceel en naar de omgeving
Parkeren
Afvalcontainers
Overgang privé naar openbaar
Erfafscheidingen
Ruimte voor ontmoeten en verblijven
Staalkaart beplanting
Programma
Woningbouw
Wonen tabel met uitsplitsing woningtypes, aantallen, doelgroep en m ²

Aantoonbare afspraken met corporaties
Woonplattegronden op schaal
Voorzieningen
Definitieve invulling voorzieningen
Voorzieningen BVO
Vormgeven eventuele terrassen
Functies in gebouw
Functies per bouwlaag weergegeven
Fietsenstalling
Bergingen
Parkeren
Nutsvoorzieningen/ Trafo
Plek voor ontmoeten
Mobiliteit
Mobiliteitsplan inclusief berekeningen en toelichting
Verkeersgeneratie
Fiets parkeren
Laden en lossen
Deel auto's en deel fietsen
Groen/Openbare ruimte
Oppervlakte perceel inclusief maatvoering (openbaar/niet openbaar)
Groen berekening perceel inclusief kaart
Tabel splitsing per groentype
Toelichting openbaar toegankelijkheid
Toelichting niet openbaar toegankelijk
Fasering van de bouw
Waar komen de tijdelijke voorzieningen
Fasering van het plan/tijdvak van realisatie
Toegankelijkheid voor omwonende tijdens de bouwfase dient inzichtelijk worden gemaakt
Inzicht in het de fasering voor de sloop
Inzicht in de routing bouw- en sloopverkeer



Projectnaam
Tournoyveld
Projectmanager
Gerritsen, Benjamin
Begindatum van project
21-11-2023
Einddatum van project
17-2-2025
Duur
486 dagen
% voltooid
16%
Geëxporteerd op
4-4-2024

Taaknummer	Overzichtnummer	Naam	Duur	Afhankelijk van	Begindatum	Einddatum	% voltooid
1	1	Intentiefase / SBP BKP	379 dagen		10-4-2023	19-9-2024	40%
2	1.1	Sessie 0 inzake aangeleverd plan Groomsman	1 dag		27-11-2023	27-11-2023	100%
3	1.2	Stukken aangeleverd sessie 0	1 dag		28-11-2023	28-11-2023	100%
4	1.3	Verwerken uitkomst sessie 0	5 dagen	2FS	16-2-2024	22-2-2024	100%
5	1.4	Inmeting plangebied / Datum nog onbekend	1 dag	3FS, 5FS, 6FS	15-12-2023	15-12-2023	100%
6	1.5	Overleg BEA en oplossingsrichtingen	1 dag	5FS	15-2-2024	15-2-2024	100%
7	1.6	Aanleveren stukken sessie 1	1 dag	4FS	27-2-2024	27-2-2024	100%
8	1.7	Beoordelen projectgroep gemeente	20 dagen	7FS	28-2-2024	26-3-2024	100%
9	1.8	Projectgroep- beoordeling werkboek	1 dag		25-3-2024	25-3-2024	100%
10	1.9	Opmerkingen projectgroep delen met Kerckebosch	1 dag	9FF	25-3-2024	25-3-2024	100%
11	1.10	beoordelen / voorbereiden sessie 1	1 dag	10FS	26-3-2024	26-3-2024	100%
12	1.11	Sessie 1	1 dag	11FS	2-4-2024	2-4-2024	100%
13	1.12	Aanleveren stukken sessie 2	5 dagen	12FS	3-4-2024	9-4-2024	0%
14	1.13	Beoordelen projectgroep	20 dagen	13FS	10-4-2024	7-5-2024	0%
15	1.14	Themabijeenkomst college	1 dag		10-4-2023	10-4-2023	0%
16	1.15	Bijeenkomst omwonenden / belanghebbenden	1 dag	13FS	8-5-2024	8-5-2024	0%
17	1.16	Opmerkingen projectgroep sessie 2 delen met Kerckebosch	1 dag	14FS	8-5-2024	8-5-2024	0%
18	1.17	Beoordelen / voorbereiden sessie 2 icm opmerkingen nav bijeenkomst omwonenden	4 dagen	17FS, 16FS	9-5-2024	14-5-2024	0%
19	1.18	Sessie 2	1 dag	18FS	15-5-2024	15-5-2024	0%
20	1.19	Stukken nav sessie 2 gereed	5 dagen	19FS	16-5-2024	22-5-2024	0%
21	1.20	Voorbereiden collegevoorstel / raadsvoorstel	9 dagen	20FS	23-5-2024	4-6-2024	0%
22	1.21	Aanleveren stukken college	1 dag	21FF	18-6-2024	18-6-2024	0%
23	1.22	college	1 dag	22FF	18-6-2024	18-6-2024	0%
24	1.23	Agendacommissie	1 dag	23FS	4-7-2024	4-7-2024	0%
25	1.24	Politieke Avond	1 dag	24FS	29-8-2024	29-8-2024	0%
26	1.25	Raad	1 dag	25FF	19-9-2024	19-9-2024	0%
27	2	Intentieovereenkomst	165 dagen		6-3-2024	22-10-2024	29%
28	2.1	Tekenen intentieovereenkomst	1 dag	29FS	17-4-2024	17-4-2024	0%
29	2.2	collegebesluit intentieovereenkomst	1 dag	30FS	16-4-2024	16-4-2024	0%
30	2.3	Opstellen collegevoorstel	5 dagen	31FS	9-4-2024	15-4-2024	0%
31	2.4	Tekenen ontwikkelaar / akkoord ontwikkelaar	1 dag	32FS	8-4-2024	8-4-2024	0%
32	2.5	definitief concept	5 dagen	33FS	27-3-2024	2-4-2024	0%
33	2.6	Concept intentieovereenkomst	15 dagen		6-3-2024	26-3-2024	100%
34	2.7	Didam	114 dagen		16-5-2024	22-10-2024	0%
35	2.7.1	Reactie termijn Didampublicatie	15 dagen	36FS	2-10-2024	22-10-2024	0%
36	2.7.2	Publiceren Didam	1 dag	37FS	1-10-2024	1-10-2024	0%
37	2.7.3	collegevergadering	1 dag	38FS	30-9-2024	30-9-2024	0%
38	2.7.4	collegevoorstel Didam inzake enige gegadigde	5 dagen	39FS	23-9-2024	27-9-2024	0%
39	2.7.5	Definitieve versie Didam publicatie	1 dag	40FS, 26FS	20-9-2024	20-9-2024	0%
40	2.7.6	Opstellen concept Didam publicatie	1 dag	19FS	16-5-2024	16-5-2024	0%
41	3	Anterieuere overeenkomst	325 dagen		21-11-2023	17-2-2025	0%
42	3.1	Publiceren overeenkomst	15 dagen	43FS	8-10-2024	28-10-2024	0%

43	3.2	Tekenen anterieure overeenkomst	1 dag	28FS, 44FS	7-10-2024	0%
44	3.3	Collegebesluit AO	1 dag	45FS	4-10-2024	0%
45	3.4	Opstellen collegevoorstel AO	5 dagen	46FS	3-10-2024	0%
46	3.5	Laatste aanpassing AO op basis van Raadsbesluit	5 dagen	26FS, 47FS	26-9-2024	0%
47	3.6	Aanpassen concept AO op basis van sessie 2	5 dagen	19FS, 48FS	22-5-2024	0%
48	3.7	Opstellen concept AO op basis van sessie 1	5 dagen	12FS	9-4-2024	0%
49	3.8	Omgevingsplan / BOPA uitgebreide procedure / TAM IMRO	325 dagen		21-11-2023	0%
50	3.8.1	beroeep aangezekend tegen plan	1 dag	51FS	17-2-2025	0%
51	3.8.2	Vastellen plan in de gemeenteraad	1 dag	52FS	14-2-2025	0%
52	3.8.3	Politieke avond	1 dag	53FS	13-2-2025	0%
53	3.8.4	College	1 dag	54FS	12-2-2025	0%
54	3.8.5	opstellen college / raadsvoorstel	5 dagen	55FS	11-2-2025	0%
55	3.8.6	Aanleveren plan en onderzoeken + reactie zienswijzen aan college	1 dag	56FS	4-2-2025	0%
56	3.8.7	Verwerken zienswijzen	30 dagen	57FS	3-2-2025	0%
57	3.8.8	Inzage termijn plan	30 dagen	60FS	23-12-2024	0%
58	3.8.9	ontwerpfase omgevingsplan / BOPA uitgebreide procedure / TAM IMRO	256 dagen		12-11-2024	0%
59	3.8.9.1	Inloop avond plan / icm definitief SP en BKP	1 dag	60FS	12-11-2024	0%
60	3.8.9.2	Publicatie plan	1 dag	61FS	11-11-2024	0%
61	3.8.9.3	collegebesluit plan	1 dag	62FS	8-11-2024	0%
62	3.8.9.4	opstellen collegevoorstel	5 dagen	63FS	7-11-2024	0%
63	3.8.9.5	beoordelen plan en onderzoeken gemeente	30 dagen	64FS, 26FS	31-10-2024	0%
64	3.8.9.6	Aanleveren plan en onderzoeken informeel	30 dagen		21-11-2023	0%

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Allonge I

op de Intentieovereenkomst ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek inzake de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoysveld te Woerden

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Woerden**, ten deze vertegenwoordigd door de heer A. Noorthoek, wethouder, daartoe op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet gemachtigd door haar burgemeester mevrouw mr M.M. Bonsen-Lemmers en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2025 met kenmerk Z/25/083793 D/25/183819 hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. De besloten vennootschap **Kerckebosch Tournoysveld B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] J, statutair gevestigd te [redacted] J, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] J ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [redacted] J, geboren [redacted] J hierna verder te noemen: "**Initiatiefnemer**",

Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. Initiatiefnemer en de Gemeente hebben d.d. 22 mei 2024 een Intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek inzake de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoysveld te Woerden (hierna te noemen: de Intentieovereenkomst).
- B. Partijen hebben het onderzoek naar de haalbaarheid als bedoeld in voornoemde Intentieovereenkomst nog niet afgerond en wensen de duur van de gesloten Intentieovereenkomst d.d. 22 mei 2024 als bedoeld in artikel 7.1 te verlengen met één jaar, tot 22 mei 2026.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Looptijd intentieovereenkomst en kosten vervolg haalbaarheidsonderzoek

- 1.1 Partijen verlengen de duur van de Intentieovereenkomst gesloten d.d. 22 mei 2024 tot 22 mei 2026.
- 1.2 Deze allonge treedt in werking nadat deze door beide Partijen is ondertekend.
- 1.3 Initiatiefnemer betaalt de gemeentelijke kosten in het kader van het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek vanaf het moment van ondertekening van deze allonge door beide partijen tot 22 mei 2026. Initiatiefnemer heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze Intentieovereenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen ruimtelijke planwijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten. De in dit artikellid bedoelde kosten zijn indicatief geraamd op € [redacted] J. In dit geraamde bedrag zijn de kosten voor uit te voeren onderzoeken, waaronder kosten van het inhuren van externe bureaus niet begrepen. Deze laatstgenoemde kosten, alsmede de kosten voor het uitwerken van de plannen als bedoeld in artikel 2, komen voor rekening van Initiatiefnemer. Indien de Gemeente externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op Initiatiefnemer, stemt de Gemeente de offerte tevoren met Initiatiefnemer af. In de indicatieve kostenraming zijn ook niet begrepen de leges die Initiatiefnemer eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd is aan de Gemeente. Artikel 5.3 en verder uit de intentieovereenkomst blijven onverkort gelden.

Paraaf Gemeente

[redacted] J

Paraaf Initiatiefnemer:

[redacted] J

Artikel 2 Verhouding tussen de Intentieovereenkomst en deze Allonge

- 2.1. Het bepaalde in de Intentieovereenkomst blijft onverkort gelden tussen Partijen, tenzij het bepaalde in deze Allonge afwijkt van het bepaalde in de Intentieovereenkomst dan wel daarvan een nadere uitwerking betreft, in welke laatste genoemde twee gevallen het bepaalde in deze Allonge prevaleert.

Artikel 3 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 3.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan haar contractpositie met de Gemeente uit deze Allonge in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.

Artikel 4 Slotbepalingen

- 4.1 Op deze Allonge is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze onderhavige Allonge, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.
- 4.2 Partijen kunnen deze Allonge slechts wijzigen en/of aanvullen indien Partijen schriftelijk overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging en/of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd onder vermelding van het moment van ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 4.3 Waar in deze Allonge wordt verwezen naar beleid(sstukken) en wettelijke regels, zal, indien deze gedurende de looptijd van deze overeenkomst wijzigen, moeten worden uitgegaan van de meest recent vastgestelde beleidsstukken/wettelijke regels. Indien een aanpassing van de gemeentelijke beleidsstukken ingrijpende ruimtelijke of financiële gevolgen heeft voor dit Project, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.
- 4.4 De considerans alsmede de volgende bij deze Allonge gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Allonge, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt: Bijlage 1: Intentieovereenkomst d.d. 22 mei 2024 met bijlagen;

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden d.d. 11 juni 2025

Gemeente



A. Noordhoek
Wethouder

Initiatiefnemer



Paraaf Gem



Paraaf Initiatiefnemer:

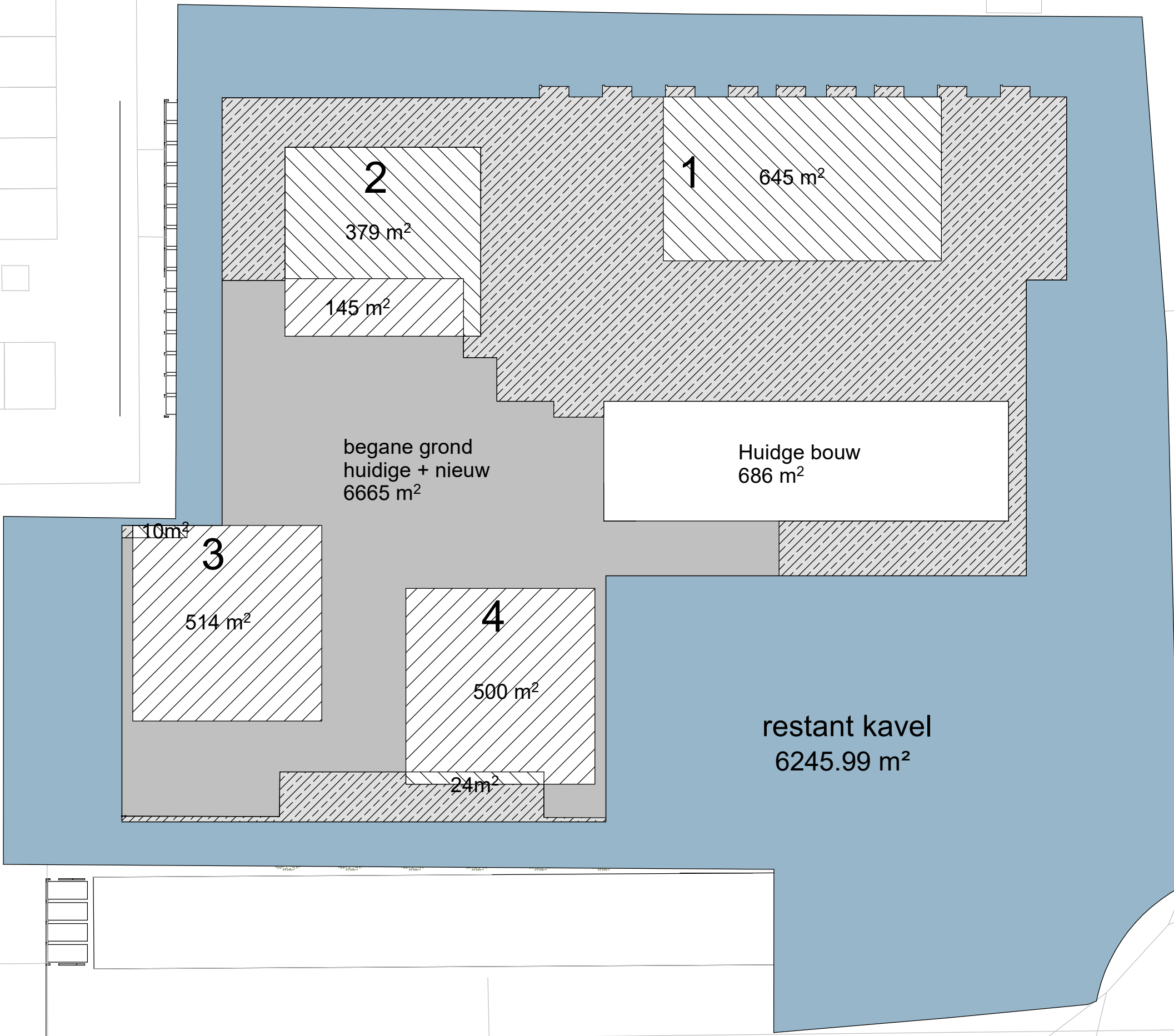




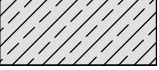

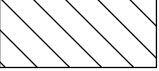

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



-  kavel niet bebouwd
-  nieuwbouw binnen huidig contour WC
-  nieuwbouw buiten huidig contour WC
-  bestaand appartementengebouw
-  appartementen boven nieuw deel WC
-  appartementen boven bestaande deel WC

blok 1 645 x 4 bouwlagen = 2580 m2
 blok 2 524 x 8 bouwlagen = 4192 m2
 blok 3 524 x 3 bouwlagen = 1572 m2
 blok 4 524 x 5 bouwlagen = 2620 m2
 totaal bebouwing boven winkelcentrum = 10964 m2 bvo

Oppervlakte nieuw winkelcentrum

tekening **VO20404c** schaal 1 : 500
 project 2019017 getekend 02/21/22
gewijzigd

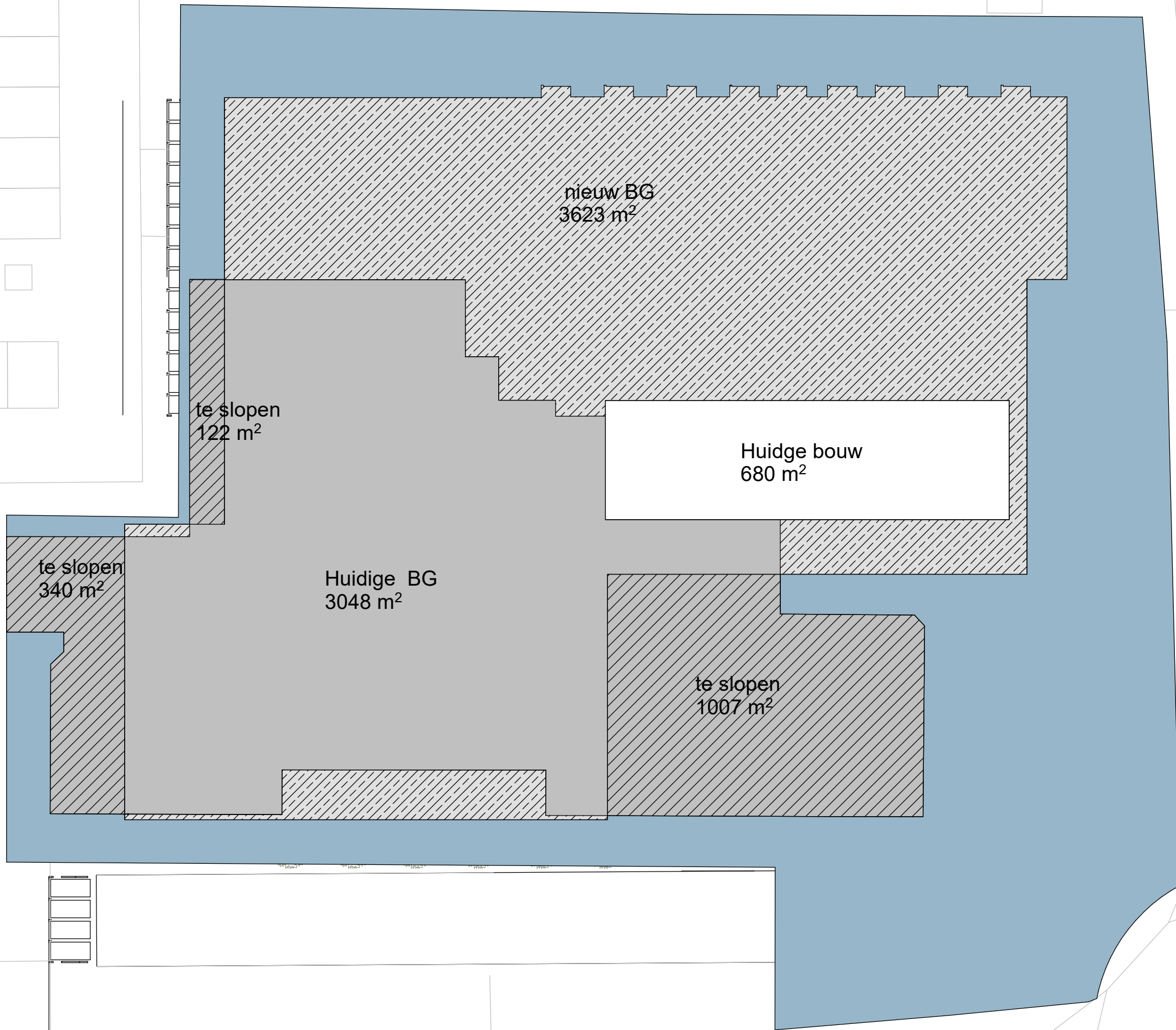




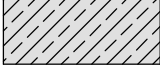


- nieuwbouw binnen huidig contour WC
- nieuwbouw buiten huidig contour WC
- bestaand appartementengebouw
- middeldure huurappartementen boven nieuw WC
- middeldure huurappartementen boven bestaand WC
- sociale huur appartementen boven nieuw deel winkelcentrum

blok 1 645 x 4 bouwlagen = 2580 m²
 blok 2 524 x 8 bouwlagen = 4192 m²
 blok 3 524 x 3 bouwlagen = 1572 m²
 blok 4 524 x 5 bouwlagen = 2620 m²
 totaal bebouwing boven winkelcentrum = 10964 m² bvo

Huurverdeling

<p>tekening VO20404d</p> <p>project 2019017</p>	<p>schaal 1 : 500</p> <p>getekend 02/21/22</p> <p>gewijzigd</p>
--	---



-  Kavel niet bebouwd
-  nieuwbouw binnen huidig contour WC
-  nieuwbouw buiten huidig contour WC
-  bestaand appartementengebouw
-  sloop (terug naar gemeente)

totaal
nieuw/oud
6671 m²

sloop vs. nieuw

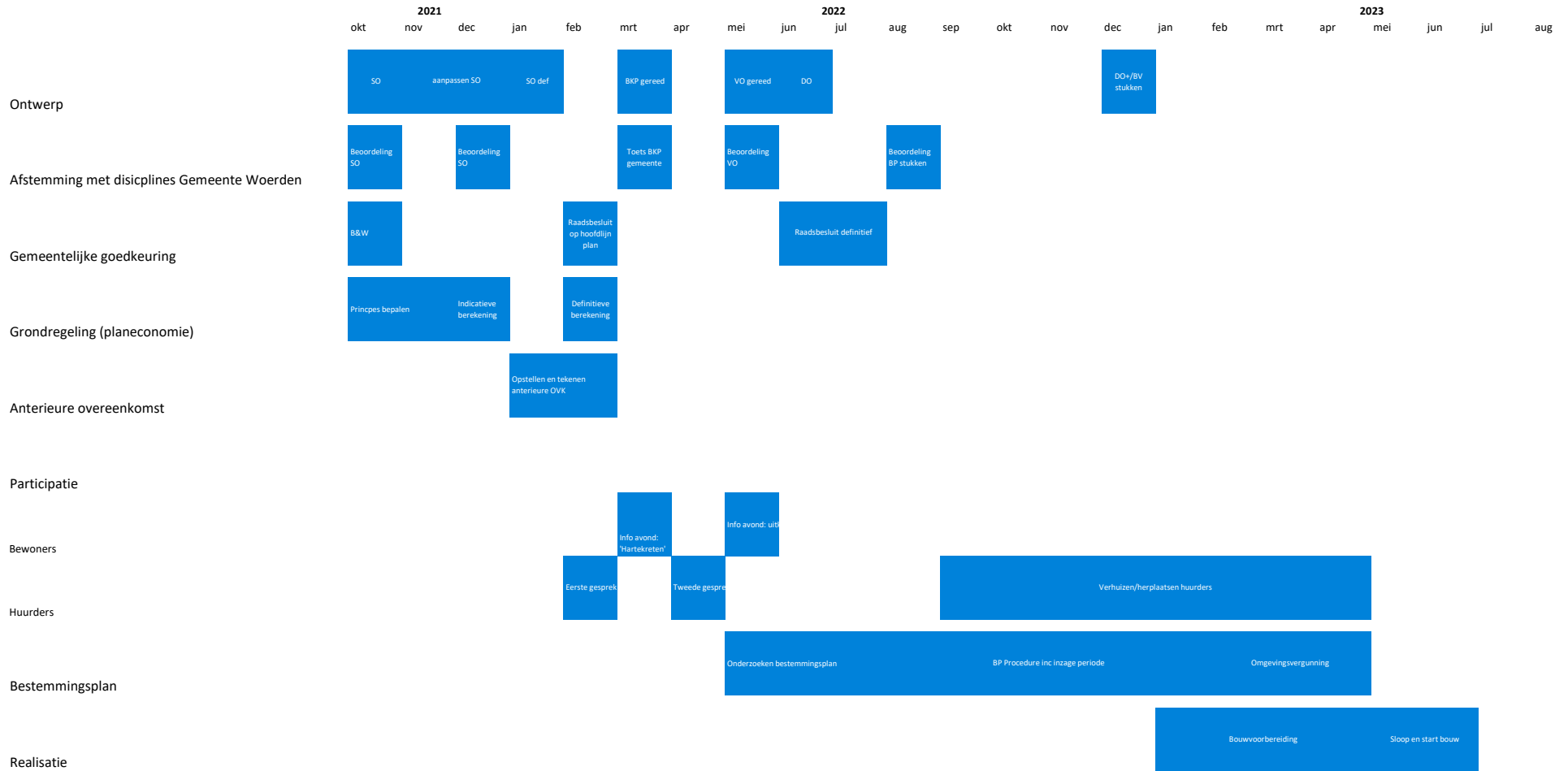
tekening
VO20404e

project
2019017

schaal
1 : 500
getekend
02/21/22
gewijzigd

GROOSMAN
ARCHITECTEN

Hoofdlijnenplanning Tournovsveld Woerden



Tournoysveld - uren 2021

uren totaal tarief bedrag bron:

- Projectleiding
- Projectsecretaris
- Sstedebouwkundige
- Planeconoom
- Verkeerskundige
- Wonen
- Openbaar gebied
- Economische Zaken
- Planoloog
- Jurist



Tournoysveld - uren 2022 - 2023

- Projectleiding
- Projectsecretaris
- Sstedebouwkundige
- Planeconoom
- Verkeerskundige
- Wonen
- Openbaar gebied
- Economische Zaken
- Planoloog
- Jurist
- Communicatie
- Duurzaamheid
- Welstand



Tournoysveld

borgingsdocument

Thema	versie	Datum	fase	akkoord
Stedenbouwkundige uitgangspunten	1.2	2021-11-18	def. concept	
Beeldkwaliteitsplan – CRKE				
Woningbouwprogramma				
Detailhandelsbeleid				
Verkeer en parkeren				
Openbare ruimte, zie HIOR*				
Water en groen				
Grijs				
Flora en fauna				
Planeconomie				

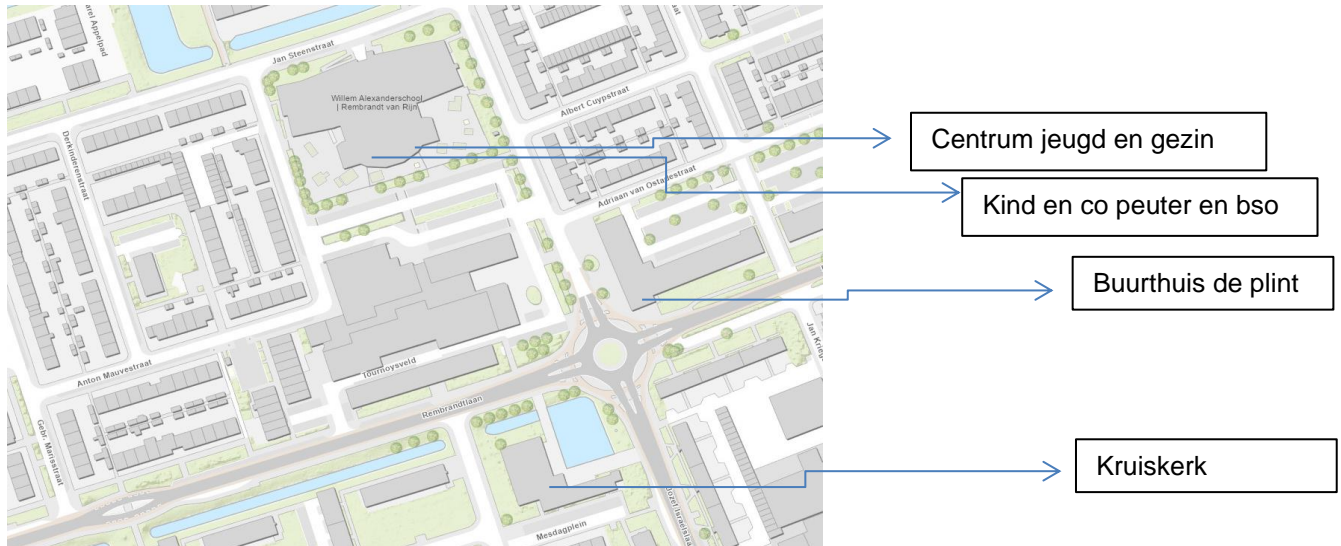
Relevante beleidsstukken:

- Welstandsnota
- Detailhandelsstructuurvisie
- Supermarktstructuurvisie
- Voor het beleid voor de inrichting van de openbare ruimte verwijzen wij u naar de richtlijnen van de HIOR. Te denken aan groenbeleid, bomenbeleid, hondenbeleid, klimaatbeleid, riool, water, openbare verlichting maar ook afval en reiniging.
- Restzettingseis
- inclusiebeleid
- Verkeersvisie 2030
- Grondbeleid
- Woonvisie Woerden 2019-2024
- ?is er apart beleid voor bedrijfsmatig afval moet dat bv inpandig?

Woerden, 18 november 2021 (zonder opmerkingen)

Stedenbouwkundige uitgangspunten

In deze notitie zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van Tournovsveld. Het betreft de transformatie en ontwikkeling van het winkelcentrum en de bijbehorende woningbouw.



Afbeelding 1: bestaande situatie winkelcentrum en omgeving.

Input voor deze notitie zijn diverse overleggen die plaats hebben gevonden inclusief de omgevingstafel. Het formuleren van de stedenbouwkundige structuur: de ruimtelijke opbouw of samenstelling van een gebied, de manier waarop bebouwing, straten, pleinen, water en andere open ruimte ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd.

Algemeen

Gewenste situatie:

1. *Versterking uitstraling en uitbreiding winkelcentrum*, Winkelcentrum als huiskamer van de wijk, verbetering verblijfsklimaat, imagoverbetering
2. *Mobiliteit en parkeren*:
 - a. *Beveiligde fietsenstallingsplaatsen*
 - b. *Parkeren ondergronds en op maaiveld*
 - c. *Alternatieve mobiliteitsoplossingen*
 - d. *Logistiek: expeditie laden en lossen*
3. *Woningbouwprogramma: gedifferentieerd (senioren en startenden) en eventueel zorg*
4. *Duurzaamheid*
5. *Verbetering van de sociale veiligheid*
6. *Uitbreiding winkelvoorzieningen en versterking positie wijkwinkelcentrum*
7. *Verduurzaming en vergroening*
8. *Toevoeging maatschappelijke functies en daarmee versterking van de wijkcentrumfunctie*
9. *Toevoeging (hoognodig) woningbouwprogramma*
10. *Verlenging levensduur winkelcentrum; toekomstperspectief*

De context (omgeving/het landschap)

Ruimtelijke aspecten:

- Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwing in de (directe) omgeving. Nieuwe ontwikkelingen dienen in maat, schaal en oriëntatie hier op aan te sluiten. Een grote schaalsprong tussen gebieden is niet gewenst. Denk hierbij aan aanwezige bebouwing in de omgeving en rondom de kruising: hoe compleet wil je hier zijn heb wat aanvullingen gedaan. Op google maps is het niet heel goed te zien maar in complex willem alexanderschool zitten meerdere stakeholders / belanghebbende dus niet alleen de school.
 - Grondgebonden woningen aan de Anton Mauvestraat
 - De gereformeerde Kruiskerk (Architectonisch beeldbepalend?)
 - Buurthuis de Plint?

- Afstemming met de school welke de basisschool?– voldoende ruimte en parkeren overhouden
- Basisschool Willem Alexanderschool benoem je die hierboven niet al? en appartementen Rembrandt van Rijn bedoel je de Rembrandtlaan?
- De winkels en flats aan Tournoysveld
- Centrum Jeugd en Gezin ? GGD zit aan de Willem Alexanderschool vast. Andere ingang)
- Kind en Co kinderopvang zit tussen GGD en Alexanderschool in met zijn ingang. (gehele dag is een peuteropvang in de ochtend en in de middag buitenschoolse opvang.
- Activering van functies, gebruik en voorzieningen in de plint
- De logistiek moet duidelijk en overzichtelijk in elkaar zitten: expeditie, entrees van gebouwen, parkeerroutes/ruimtes, ontsluitingen etc.

Sociale aspecten. Een goede analyse van de huidige 'sociale situatie':

- Aandacht voor wat er speelt rond het winkelcentrum, gevoelens van sociale onveiligheid en werkelijke incidenten.
- Aandacht voor signalen van b.v. het wijkplatform, politie, omwonenden etc. neem vooral contact op met de wijkambtenaar die hebben we en weet veel. Is groenwest met de hoge aantal huurwoningen hier ook geen speler?

Infrastructuur

- Verkeersnetwerken:
 - De winkels, woningen en voorzieningen dienen voor alle gebruikers goed bereikbaar te zijn. Vanuit verschillende mobiliteiten (voet, fiets, Scootmobielen, auto, deelservices) en vanuit verschillende doelgroepen (mindervalide, jong en oud). Ook moet duidelijk zijn wie waar moet zijn. Dit zo min mogelijk te regelen met bewegwijzering. Er moet een logische routing zijn voor de verschillende verkeersstromen. Rekening houden waar verkeersstromen bij elkaar komen en waar ze juist gescheiden moeten zijn. verkeersveiligheid en sociale veiligheid spelen hierbij een cruciale rol.
 - Voor diensten dient voldoende laad en losruimte te zijn. Voor de winkels is dit van belang en ook voor de woningen. Denk hierbij ookaan de koeriersdiensten.
 - Het expeditie verkeer los van het parkeerterrein houden en zo min mogelijk door de wijk en geen vermenging met het langzaam verkeer kan plaatsvinden .
 - Parkeren: het parkeren moet passend opgelost worden in parkeren op maaiveld en in een gebouwde voorziening (ondergronds) en niet op het dak. Voor de aantallen zijn specifieke normen vastgesteld in de nota parkeernormen.
 - Langzaam verkeer: voor voetgangers dient een goede en veilige doorstroming door het gebied en er om heen mogelijk te zijn. Dit vraagt om een fijnmazig netwerk zodat alternatieve routes mogelijk zijn, hierbij het inclusiebeleid van de gemeente in acht nemend.
 - Fietsers: voor fietsers dient een goede aanrijdroute mogelijk te zijn met voldoende fietsenstallingen voor het winkelend publiek, bewoners en bezoekers.
 - Bij het doortrekken van de Anton Mauvesstraat naar het zuiden hoort ook de uitdaging om hier een levendige plint (niet blind) van te maken.
 - Het autoluw maken van het gebied tussen het winkelcentrum en school is voorstelbaar.
 - Een aandachtspunt is het laden en lossen, liefst inpandig en met een routing die verkeerskundig logisch en veilig is.
 - De (winkel)passage is een verbinding tussen het (evenementen)plein en de wijk.
- Groen: in het gebied dient de wateropvang goed geregeld te worden op maaiveld en op niveau. Ook voor flora en fauna dient passend rekening gehouden te worden. Dit in combinatie met een groene inrichting in de openbare ruimte en semiopenbare ruimte dient een goed verblijfsgebied ingericht te worden.
- Infra kabels en leidingen
 - Hoe gaan we om met de grote niet mooie travo die noodzakelijk is voor het gasloos bouwen? Graag stedenbouwkundig al inpassen, we hebben nu meerder projecten waar dit aan de voorkant niet goed genoeg doordacht is en we achteraf hem op een nieuw wenselijke locatie (lelijke plek) moeten gaan plaatsen. Dat zou zonde zijn van het stedenbouwkundige beeld. Ps ik hoor verschillende geluiden wanneer wel of niet inpandig mag / kan. Inpandig kan dus geen uitgangspunt gemeente / ontwikkelaar zijn maar kan alleen worden ingenomen door Stedin. (tip vroegtijdig betrekken)
 - Hoe gaat het nutstrace lopen (breedte profiel zie NENnormeringen) en kan dat met de inrichting van het openbaar gebied (dus onder bestrating, niet zijnde gesloten verhardingen) of moet het stratenpatroon nu al worden aangepast en wat betekent dat

dan voor de verschillende verkeersstromen naar de passage toe c.q. het bomenpatroon / groenvakken.

- Riolering heeft dezelfde afwegingen als nuts.

Afval en reiniging.

- Ook hier geldt als de travoruimte voor als we ze later moeten inpassen dan wordt het een lelijk geheel. Als we aantal huur/koop woningen weten van totale gebied (inclusief wat behouden blijft in de flat) dan kan ik wel met Afval en reiniging de aantallen ondergrondse containers opvragen.
 - Gft
 - Pmd ten behoeven van woningbouw
 - Pmd ten behoeven winkelcentrum
 - Glascontainer
 - Papier
 - Restafval
 - Kleding
 - En mogelijk ook incontinentie (weet dat ze bezig waren met onderzoek pilot geen idee of dat nog doorgaat)
 - Klein chemisch afval zoals batterijen moet ergens een plek krijgen (zit volgens mij nu gewoon bij de Jumbo maar moet wel terugkomen.
 - Bovenstaande lijst is volgens mij zo compleet en heeft dus inpakt op het beeld / sfeer van het openbaar gebied om het winkelcentrum heen.

De content (inhoud/kavel/perceel/gebied)

Aansluiten op schaal en maat van het centrum die hoger liggen dan de omliggende bebouwing.

Centrum mag worden gezien als accent in de wijk.

- Korrel
 - Aansluiten bij de algemene korrel in de direct omgeving en daar naar verwijzen. Een schaalvergroting is fasegewijs mogelijk.
 - Herkenbare geleiding per woning en per bouwblok. Binnen een bouwblok dienen woningen als ensemble te worden ontworpen waarbij eenheid en uniciteit gecombineerd zijn.
 - Horizontale benadering van de bouwlagen (tot 5 bouwlagen).
 - Indien gekozen wordt voor een hoogteaccent (meer dan 5 bouwlagen) is het wenselijk om dit accent rank en slank vorm te geven (in verhouding hoger te maken dan de breedte) en verticaal te geleiden.
 - Aandacht voor een goede balans van openheid vs. geslotenheid
- Oriëntatie / positionering
 - Alzijdigheid van plint en woningbouw in het algemeen
 - Entrees / plint
 - Onderscheiden entree wonen en entree winkelpassage met een duidelijk hiërarchie.
 - Er komt een centrale herkenbare hoofdingang voor de winkelpassage aan weerszijden van de plint (oost en westzijde).
 - Alle entrees zijn herkenbaar en vindbaar met een kenmerkende detaillering.
 - In de plint dienen gevels maximaal 50% gesloten te zijn.
 - Maak van de plint één onontbroken voorzieningenstrip waar de entrees en woningen onderdeel van uitmaken.
 - De nieuwe bebouwing dient de bestaande bebouwing te respecteren, inclusief de galerijen en buitenruimtes.
 - Een expeditiestraat en het laden lossen mogen geen conflict geven met bewoners: de wijk ontlasten van het laden en lossen.
 - Achterkant situaties oplossen: geen (sociaal) onveilige situaties laten ontstaan of behouden.
 - Nieuwe commerciële voorzieningen dienen de huidige structuur te versterken.
 - De sociale veiligheid en het sociale contact moet verbeteren.
 - De toegevoegde bebouwing dient een kwalitatieve meerwaarde te zijn, waarbij eventuele belemmeringen die ontstaan door de bebouwing worden gecompenseerd met duurzame kwaliteitsaspecten.
- Massa / footprint

- Een hoge dichtheid is mogelijk mits er voldoende transparantie en openheid aanwezig is. Bij verdichten hoort een ruim opgezette omgeving en openbare ruimte met voldoende kwaliteit.
- De toegevoegde bebouwing dient zo min mogelijk een belemmering te vormen voor omliggende bebouwing. Langs de randen dient dit maximaal 4 lagen te zijn (inclusief een setback), meer naar het centrum toe mag dit oplopen tot een accent van 9 lagen, gezien exclusief de plint.
- *Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen op de plint (dezelfde hoogte als het complex aan de Rembrandtlaan). Met een uitzondering indien gekozen wordt voor een accent. Dan dient deze rank en slank uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de bezonning kan deze dezelfde hoogte hebben als de 'GroenWest' flat.* De TNO-normering van schaduwval is van toepassing.
- Archetype
 - Duidelijk afwijkend van de bestaande vormen in de directe omgeving. Een eigentijdse, moderne en hoogwaardige uitstraling
 - De plint moet een duidelijke en herkenbare eenduidige uitstraling hebben.
 - De woningbouw dient onderscheidend te zijn en qua schaal en maat ondergeschikt aan de bestaande flats. Indien gekozen wordt voor meerdere elementen dienen ze als ensemble vorm te worden gegeven. Er dient een functionele relatie te zijn met de bestaande woningbouw.
 - De plint vormt een plateau waarvan het dak waarop de woningbouw in een campus setting een eigen en uitnodigend woonmilieu krijgt.
 - Het daklandschap verdient bijzondere aandacht – met besloten verblijfsruimte voor bewoners
 - Nieuwe toevoegingen dienen te passen bij de maat en schaal van de omgeving – dat wil zeggen geen massieve aaneengesloten bebouwing.
 - Herkenbaarheid van de woningen: de woningen en het woonklimaat niet anoniem te laten zijn.
- Openbare ruimte.
 - De openbare ruimte in de directe omgeving betekenisvol inrichten: pleinen, groenstructuren, wegen en paden, schoolplein, parkeerterreinen etc.
 - Het functioneren van het groene plein en parkeerplein aan de voorkant moet een uitstekende verblijfskwaliteit hebben. Kijk hierbij naar de schaal en maatvoering en benodigde ruimte voor pleinactiviteiten en voldoende ruimte voor voetgangstromen.
 - Met het toevoegen van programma dient eveneens een goede balans gevonden te worden in de overgang en verbinding van publiek-privé en het collectief gebruik.
 - Het parkeerterrein voor de commerciële voorzieningen dient ingericht te kunnen worden als evenementenplein voor de wijk, waar ook geparkeerd mag worden.
 - De uitwerking en detaillering van de openbare ruimte dient aan te sluiten op de HIOR.
- Fasering
 - Aandacht voor de beleving en ervaring van het gebied in de uitvoering en tijdelijkheid.
 - Aandacht voor de ontwikkeling met betrekking tot flexibiliteit.
- Programma
 - Woningbouwprogramma:
 - tenminste: 20% sociale huur/20% goedkope en betaalbare koop/10% middeldure huur,
 - wonen met een gemeenschappelijke tuin
 - tussen 120 en 140 woningen
 - Commerciële functies in de plint:
 - 1 supermarkt
 - diverse winkelunits voor dagwinkels
 - 1 bijzondere retailfunctie
 - Maatschappelijke functies:
 - Ontmoetingsplek(ken) voor de wijk mede in de openbare ruimte
 - Functies: een grote mix aan functies is gewenst.
 - Inclusiviteit: Tournoyveld is uitnodigend en toegankelijk voor iedereen.
 - Duurzaamheid: aandacht voor energietransitie, klimaatadaptatie, hittestress, wateroverlast en circulariteit in het ontwerp, in de uitvoering en in het gebruik.
 - Uitwerking van het microklimaat vraagt bijzondere aandacht!
- Technisch
 - Trafo integreren in het plan.

- Hoogteverschillen toegankelijk maken voor een brede doelgroep.
- Energetische ingrepen (zonnepanelen, warmtepompen, airco-units) mee ontwerpen in het concept.

CONCEPT

Beeldkwaliteitsplan

Op basis van deze stedenbouwkundige uitgangspunten is het mogelijk om een eerste concept en modellenstudie uit te voeren (reeds gedaan in het conceptboek). Daarna dient een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld alvorens het ontwerp verder vorm te geven. In het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende onderdelen relevant. Gerangschikt op schaal van de stedenbouwkundige structuur tot de schaal van het gebouw:

- de stedenbouwkundige structuur
- de kavel
- het gebouw / de gebouwen
- look and feel openbaar gebied
- look and feel besloten buitenruimte / daktuin
- omvat veel meer dan deze bovenstaande lijst volgens mij. Zie andere bkp's zoals die van westerwal of oranje bolwerck (beide gemeente oudewater) of snellerpoort.

vooral focus op look and feel.

??? wordt bkp net als in oudewater eerst vastgesteld door de raad en daarna stedenbouwkundig plan. Of gaat het in woerden hand in hand.

Detailhandelsstructuurvisie

Uitgangspunten en ambities (p. 20):

- op wijkniveau levensvatbare winkelcentra voor dagelijkse voorzieningen realiseren (met eigentijdse supermarkten als publiekstrekkers).

Het winkelaanbod in de gemeente Woerden heeft in de eerste plaats een verzorgende functie voor de eigen bewoners. Voor de inwoners van de gemeente is het echter wel van belang op korte afstand van de woonomgeving een eigentijds en zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod te hebben.

Tournoysveld (p. 22):

- wijkcentrum (detailhandelsontwikkelingen passend bij verzorgingsfunctie)
- wijksupermarkt

Het winkelcentrum heeft een gedateerde uitstraling en een kwaliteitsslag is wenselijk. De door de eigenaar opgestelde plannen voor de revitalisering van het winkelcentrum passen daarmee goed in deze visie. In lijn met de supermarktstructuurvisie (2019) mag de Jumbo uitgebreid worden tot maximaal 1.500 m² WVO (p. 24).

Passend binnen beoordelingsschema (p. 32).

Supermarktstructuurvisie

Winkelcentrum Tournoysveld heeft met circa 7.000 inwoners een beperkter draagvlak dan de twee andere wijkcentra. Het primaire verzorgingsgebied blijft groot genoeg voor één volwaardige supermarkt als belangrijkste publiekstrekker en voor een positie als buurtwinkelcentrum. Dit biedt voldoende basis om hier een divers overig (dagelijks) aanbod te behouden. Enige schaalvergroting van de bestaande supermarkt naar een eigentijdse omvang (maximaal 1.500 m² WVO) is hier mogelijk. Uitbreiding van de supermarkt kan ook (financiële) mogelijkheden bieden voor een algehele kwaliteitsverbetering van dit verouderde winkelcentrum (p. 19).

Belangrijke aspecten zijn de ligging in de structuur van een centrum, de afstand tot andere winkels, een goede zichtrelatie en parkeren. Dit zijn belangrijke voorwaarden om de synergie effecten voor andere winkels optimaal te kunnen benutten. Bij voorkeur wordt alleen meegewerkt aan uitbreidingen als de functioneel-ruimtelijke relatie met de overige winkels goed kan worden gelegd (p. 21).

Gaan we visies uitschrijven of verwijzen we de ontwikkelaar ernaar en moeten ze het zelf interpreteren en toetsen aan hun plan. Beleid schrijven we ook niet voor ze uit toch?

10. Themabijeenkomst: Tournoyveld
 3 In aanwezigheid van [redacted] en extern: De heer [redacted] de heer [redacted] de heer [redacted] van Kerkebosch, de heer [redacted]

Pagina 7

- 25 juni 2019 was een rondgang met het college en een aantal ondernemers. Wonen, ondernemen en klimaatadaptatie waren belangrijke onderwerpen.
 - Tournoyveld is een goed winkelcentrum, positie verder verbeteren. Ook zwakkere plekken ten aanzien van bijvoorbeeld sociale veiligheid.
 - Er is ook draagvlak gecreëerd, bijvoorbeeld rond stedenbouw. Ontwikkelaar wil een goed winkelcentrum met goede uitstraling met wonen van hoge kwaliteit.
 - Woonpark op dak van het gebouw.
 - De voorkant wordt gemaakt op een prominente hoek. Meerdere appartementgebouwen, die aansluiten op een 'parkdak'. Winkelen krijgt ook een 'alzijdige' uitstraling.
 - Groene corridor én veel winkeluitstraling en blinde gevels inpakken.
 - Parkeren op maatveld en in parkeerkelder. Op twee niveaus parkeren. Kans om wijk wat autoluwer te maken en leveranciers niet meer in de wijk te laten rijden.
 - Actieve plint vormgeven als robuuste draager.
 - Parkeergarage voor bewoners en verbinding met dek.
 - Activeren van dak. In totaal 132 appartementen.
 - 92 middenhuur
 - 40 sociale huur
- De supermarkt krijgt dan een groter winkeloppervlak.
 - "mooi metselwerk met een zekere intelligentie"
 - Woonvolumes: luchtig maken (horizontale banden). Lichter materiaal, dat aansluit op vergroening dakpark.
 - Actief dak, bijzondere woonkwaliteit
 - Entree van de wijkzijde
 - Parkeren en winkelen is belangrijk
 - Rapport over parkeren gaf aan dat er in huidige gebruik nu een tekort van 136 plaatsen, zie je nu niet terug. Obv theoretisch model: 125 parkeerplaatsen. Er is wat overcapaciteit in parkeerbak. Kunnen we misschien meer herschikken.
 - Belangrijk om de uitstraling naar de rotonde toe te blijven houden

Er werden verschillende vragen gesteld:

- omtrent de verhouding van het gebouw tot de school
- omtrent de bomen: hoeveel moeten er worden gekapt. Er komt natuurlijk weer groen terug op het dak. Belevingswaarde van het dak is voornamelijk voor de bewoners.

- GroenWest is ook enthousiast over de plek.

Cruciaal is of dit plan kan worden ingepast in de werkzaamheden van de komende maanden en hoe kan worden omgegaan met de participatie

Vraag aan college is hoe enthousiast zijn we over het plan. College wil richting intentieovereenkomst. Bovenstaande zaken worden besproken in het PHO Ruimte.

College is enthousiast over het plan, met een aantal opmerkingen. Bijvoorbeeld rondom parkeren en het voorplein. Het plan is heel intensief, maar kan ook een enorme oppepper voor de wijk zijn. Materiaalgebruik en klimaatbestendigheid zijn mooie pluspunten, hoewel de groene beleving vooral aan de bewoners voorbehouden blijft.

Belangrijk om de participatie met de omgeving goed te doen. Dit is vooral een verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, maar de gemeente moet hierbij goed betrokken zijn.

11. Sluiting
 0

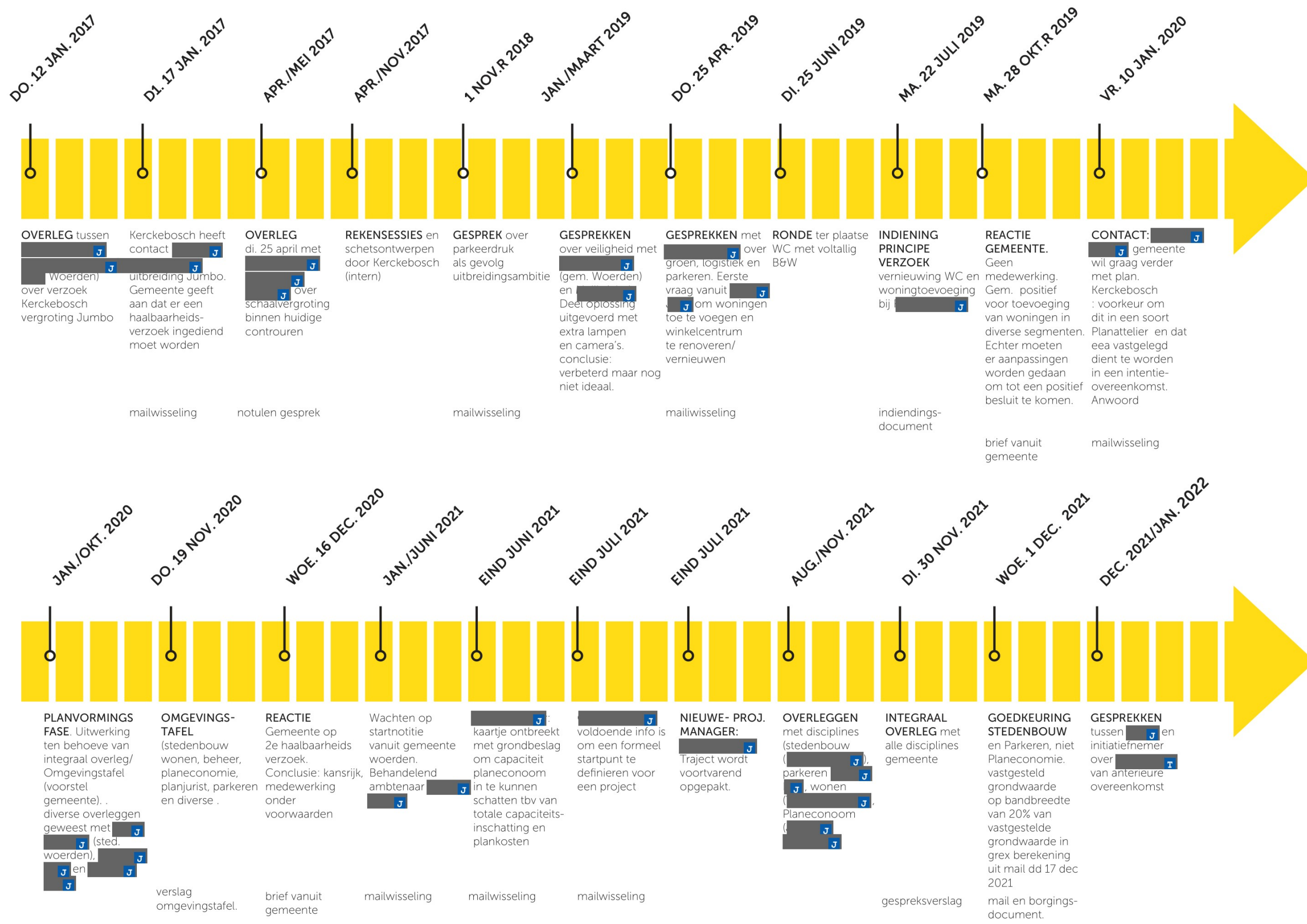
GROOSMAN

A R C H I T E C T E N

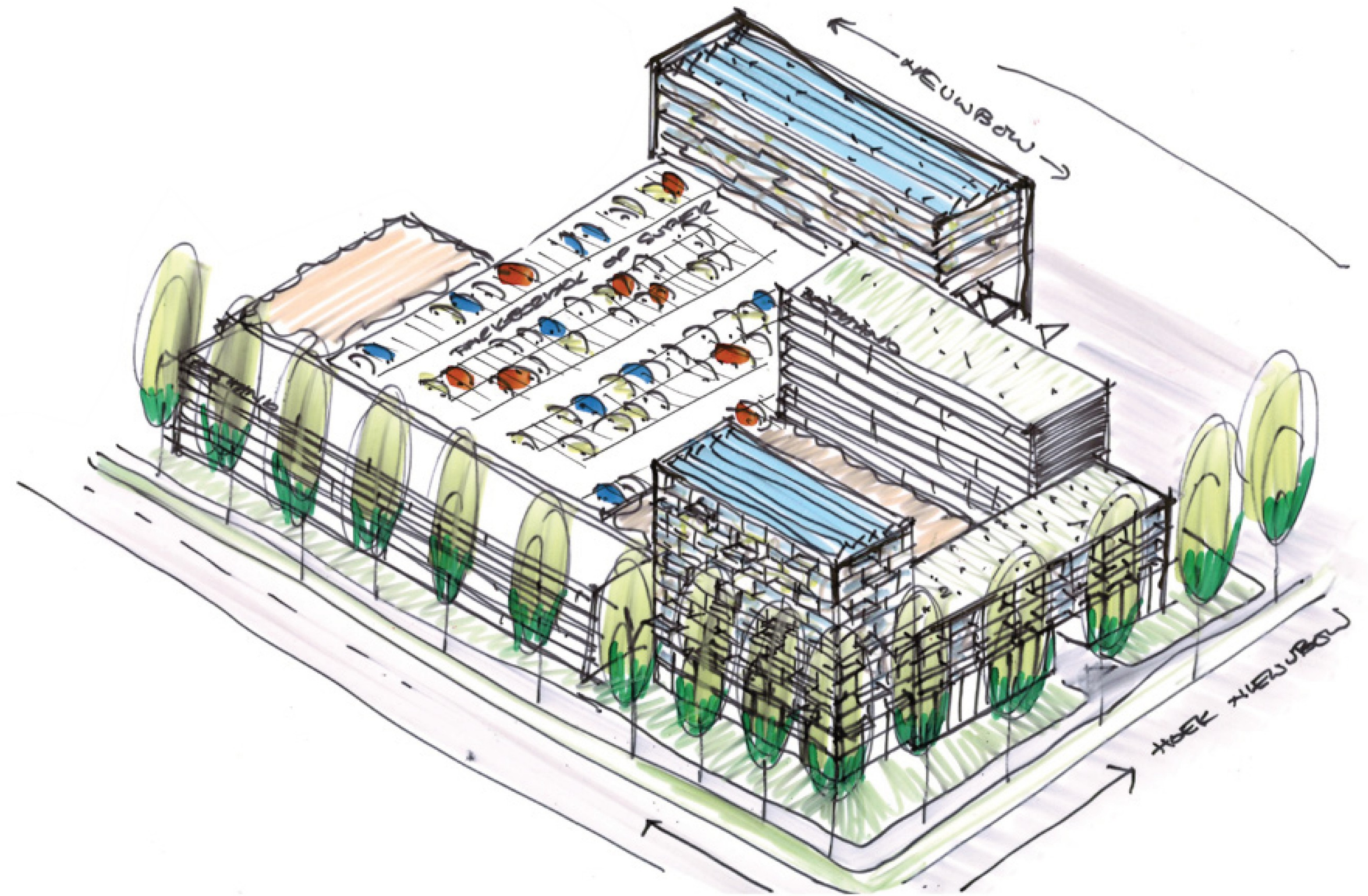
WOERDEN
JANUARI 2022



TIJDLIJN



TERUGBLIK
EERSTE SCHETS



SWOT ANALYSE

ZWAKTEN:

- Winkelcentrum valt door hoge bebouwing en verscholen ingangen weg.
- Ingangen hebben slechte aansluiting op straatprofiel
- Plinten rondom het winkelcentrum gesloten
- Fietsenstalling zorgt voor rommelig entree.
- Geen visuele trekker | verouderd en verwaarloosde/ vervallen uitstraling.
- Achterkant is voorkant
- Slechte winkelstructuur
- Verrommeling

STERKTEN:

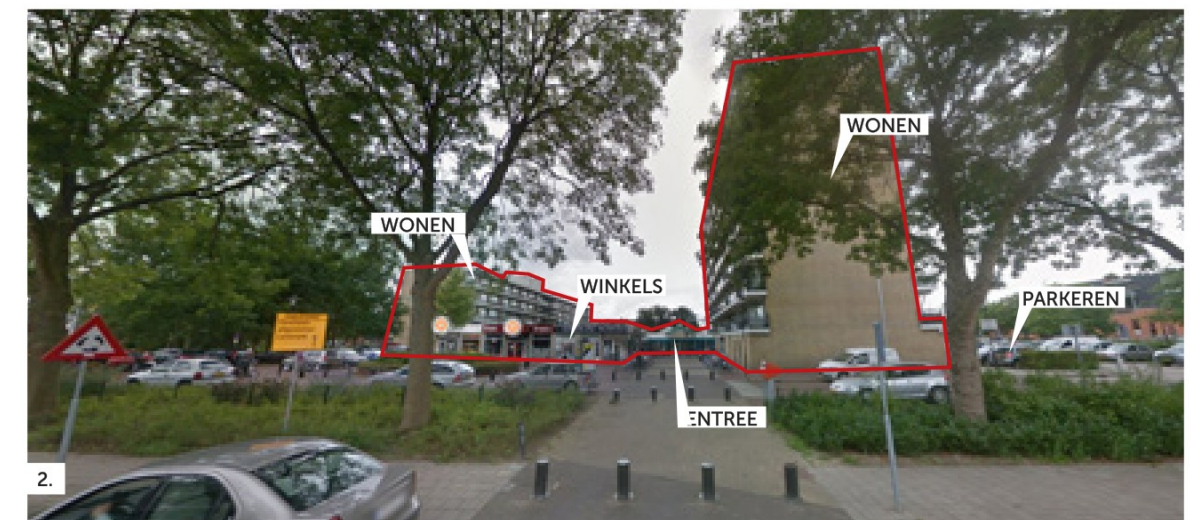
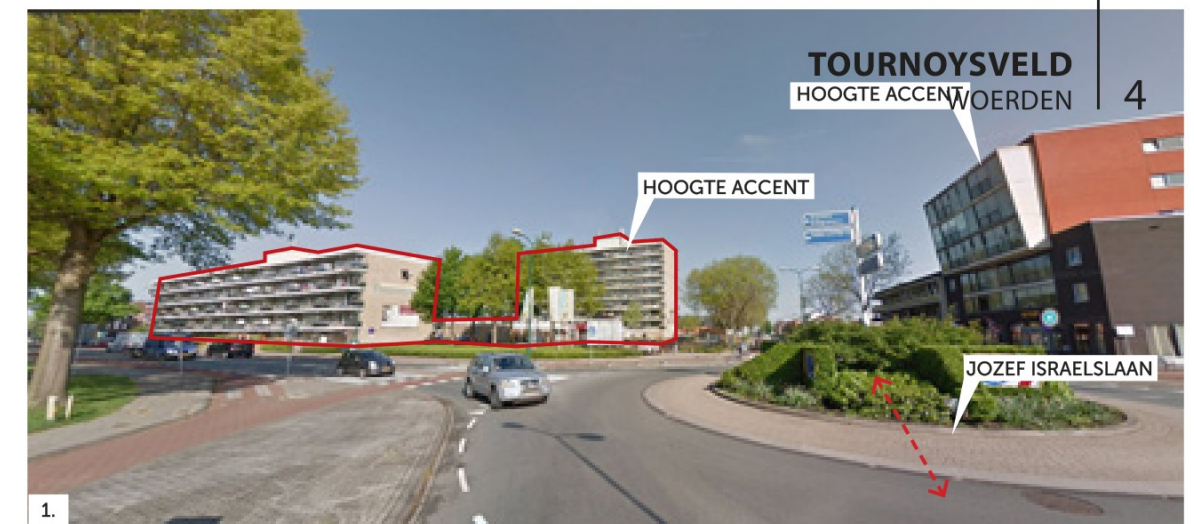
- Winkelcentrum als samenkomen voor de wijk (Hoge wijkpotentie)
- Goed bereikbaar en (gratis) parkeerfunctie
- Diversiteit aan winkels
- Ligging in de wijk
- Winkelcentrum onderdeel van voorzieningencentrum

BEDREIGINGEN

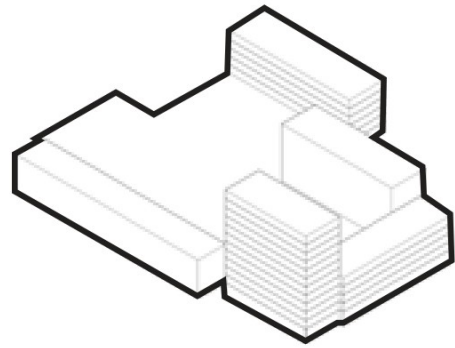
- Risico op leegstand neemt toe
- Terugloop omzet
- Geen hart van de wijk
- Winkeleigendom is spiegel van de wijkpotentie
- Sociale veiligheid

KANSEN

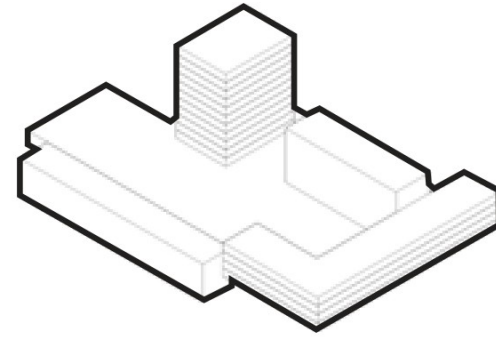
- Winkelcentrum als huiskamer van de wijk (Verbetering verblijfsklimaat)
- Eigen identiteit
- Ontwikkelpotentie mobiliteit
- Verbeteren stallingsmogelijkheden fiets
- Verbetering integraliteit woonomgeving
- Uitbreidingspotentie winkelcentrum en wonen



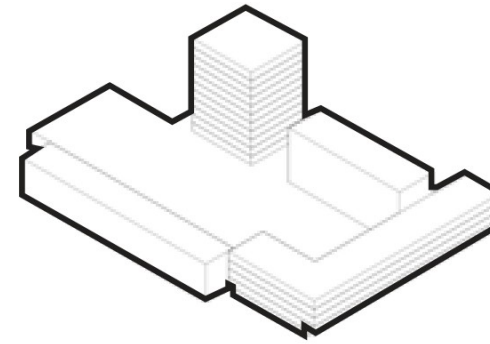
VOLUME STUDIE



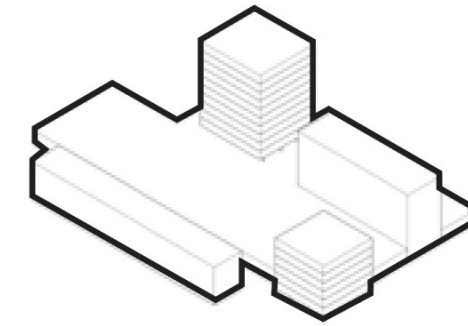
OPTIE 1



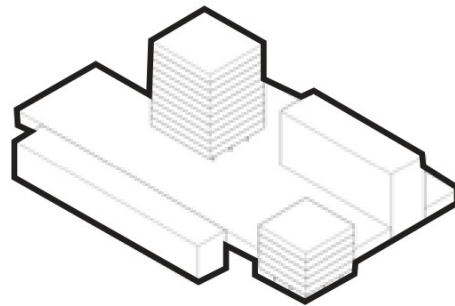
OPTIE 2



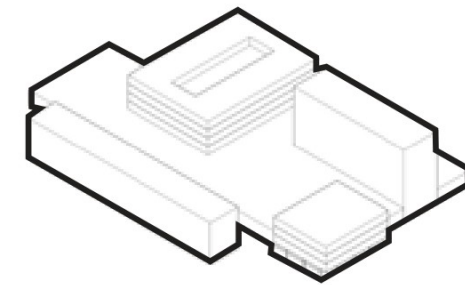
OPTIE 3



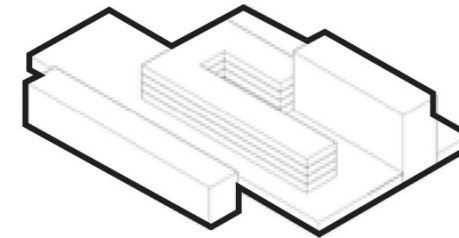
OPTIE 4



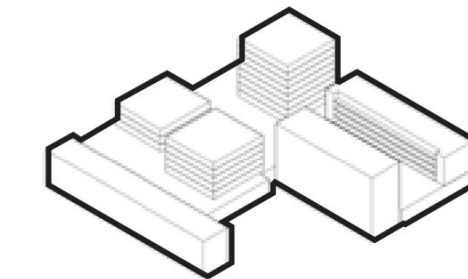
OPTIE 5



OPTIE 6

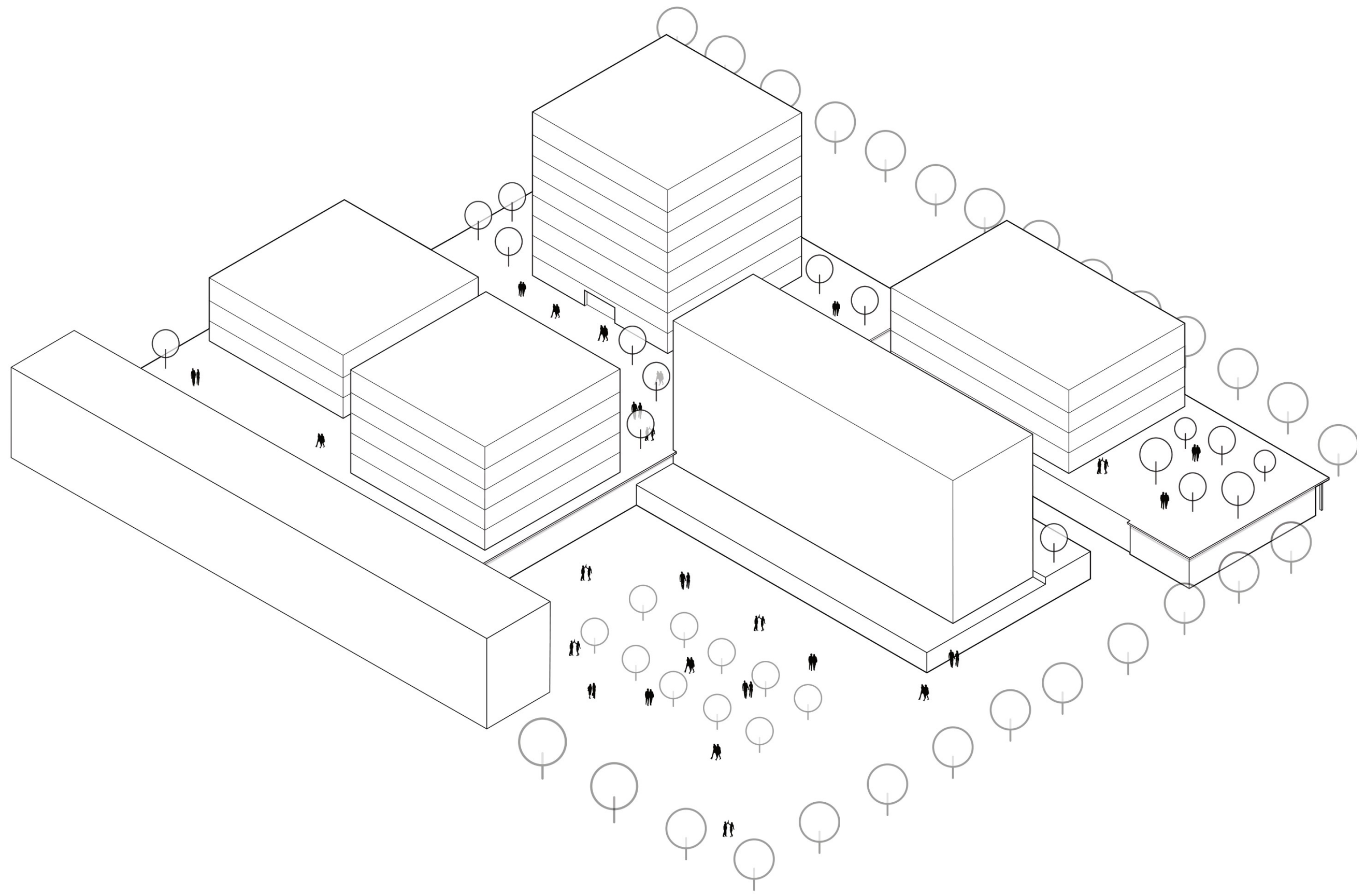


OPTIE 7

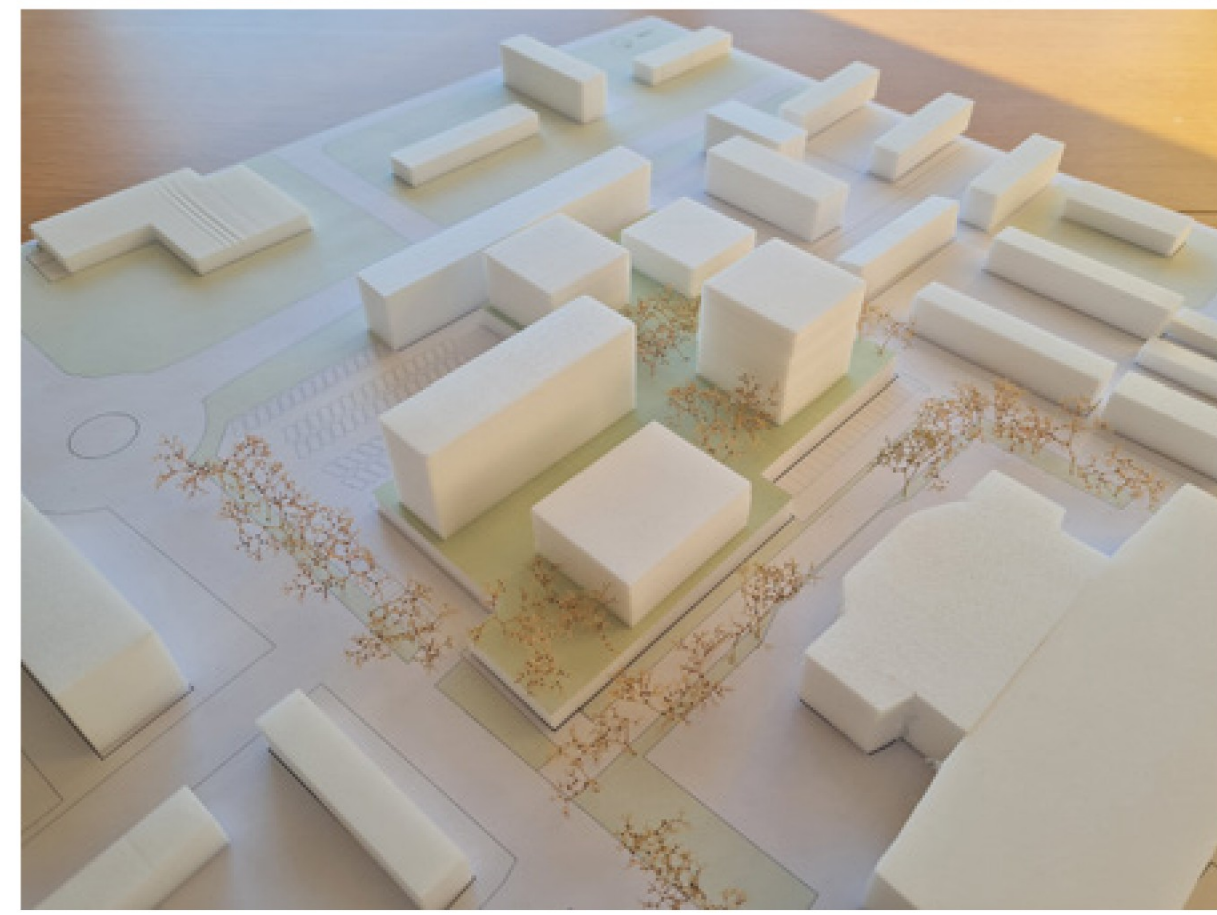
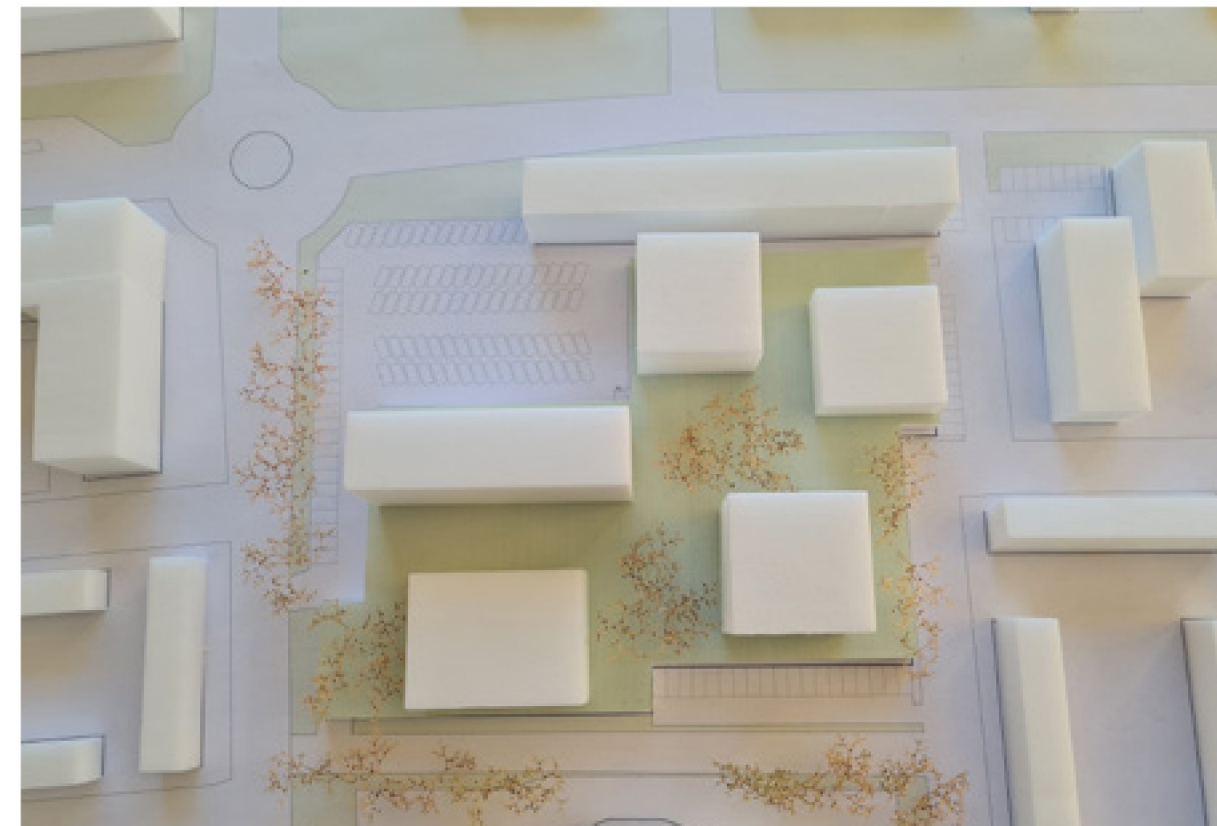
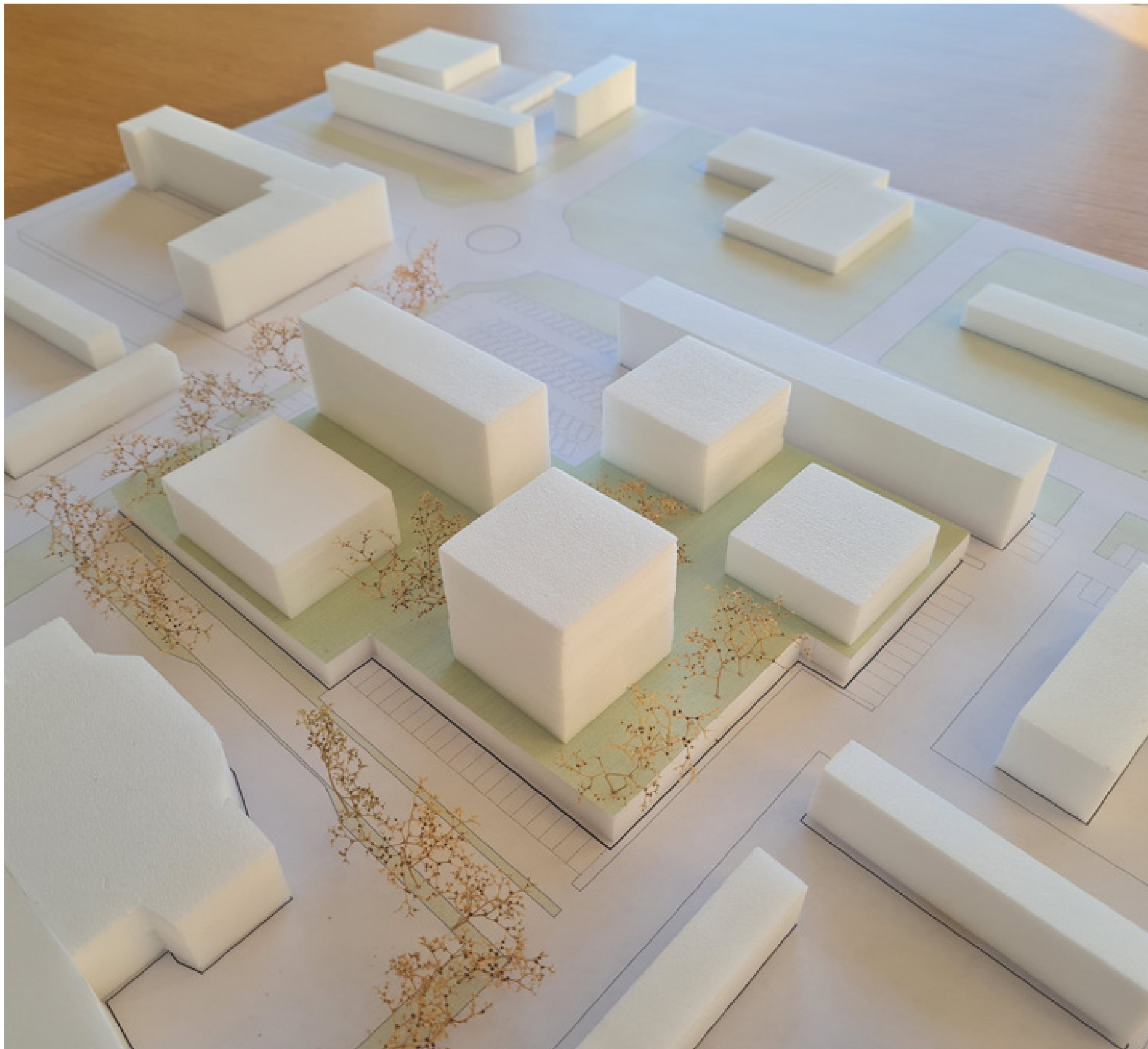


OPTIE 8

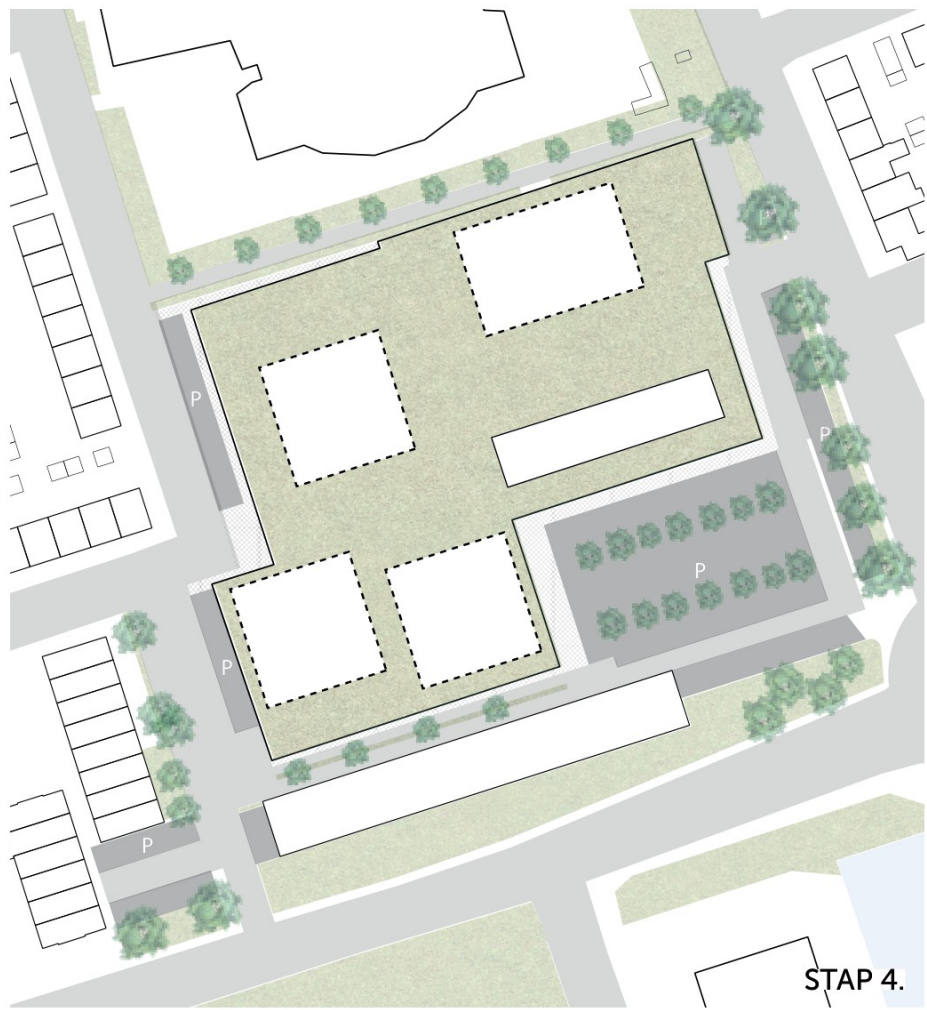
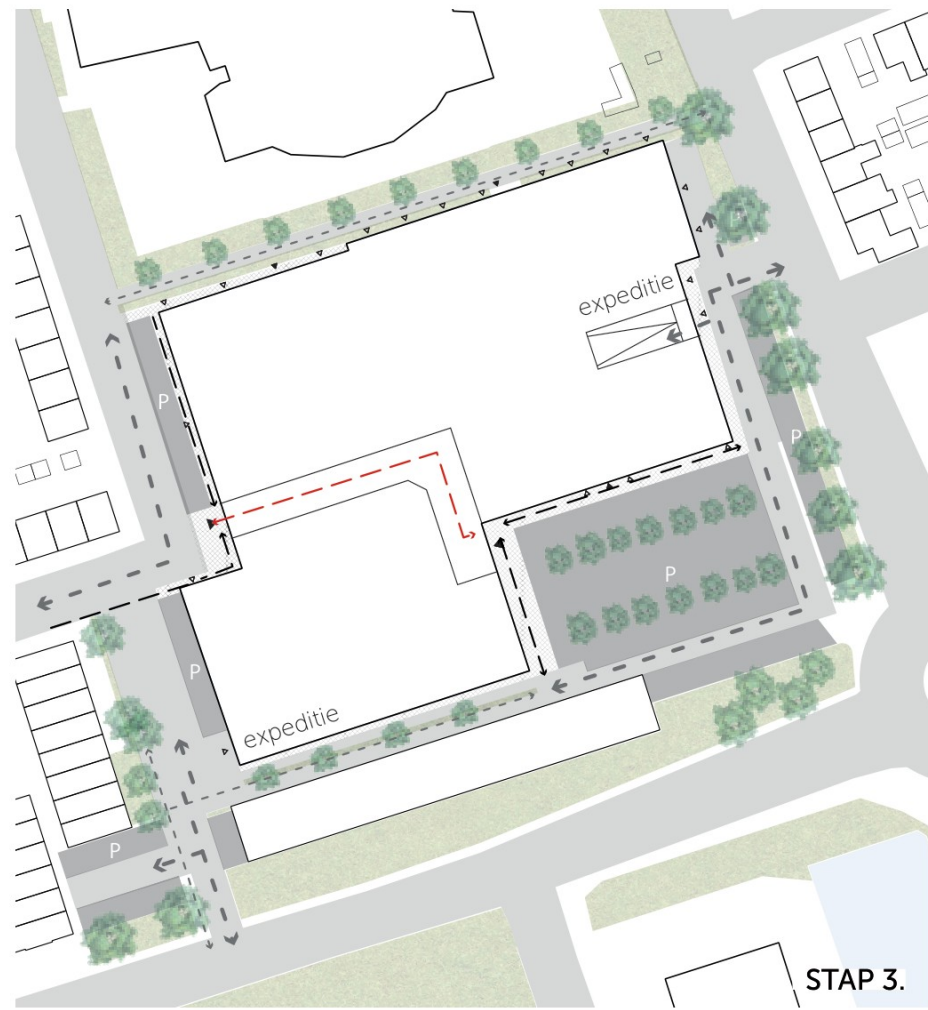
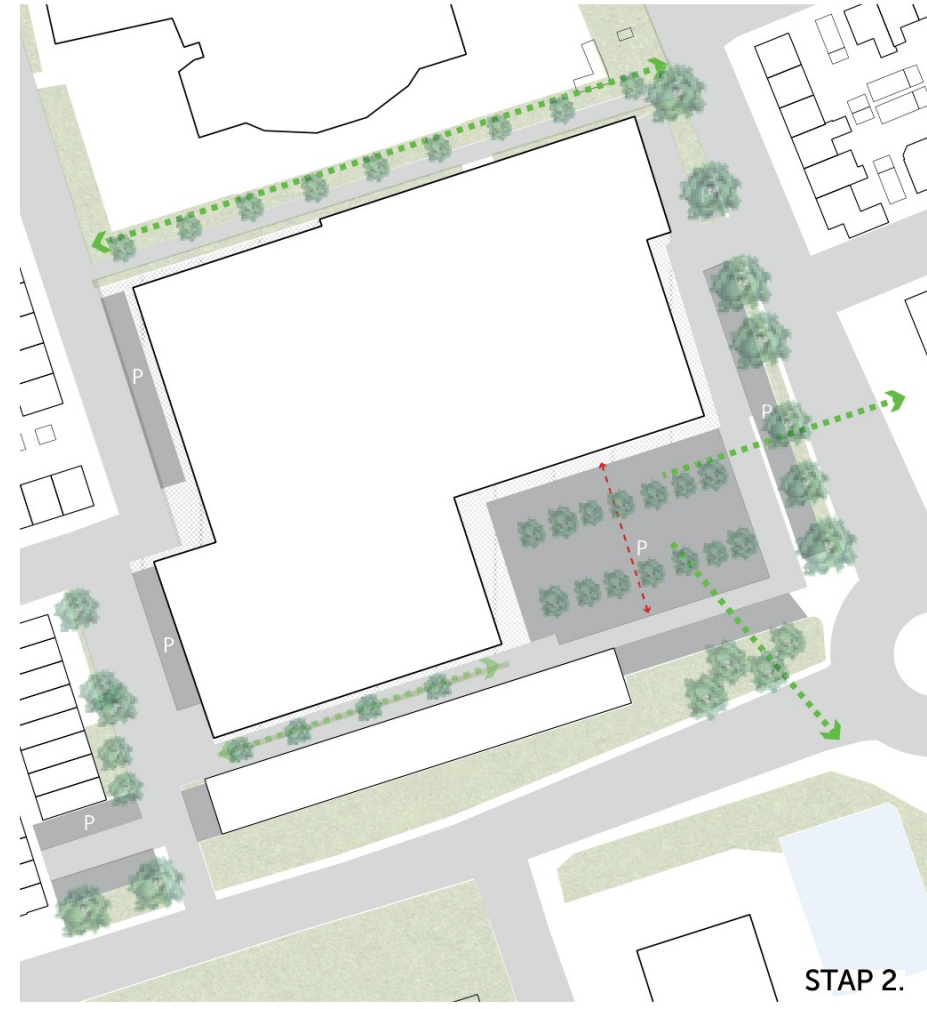
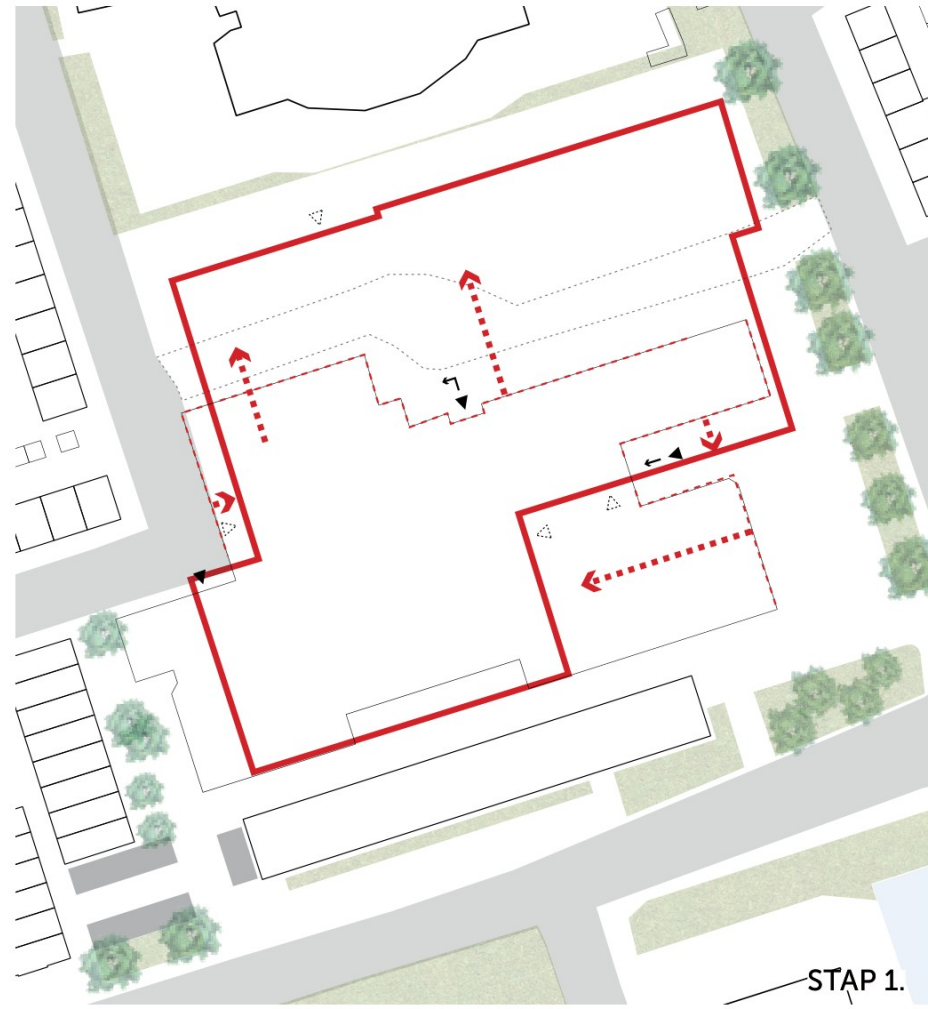
GEKOZEN MODEL



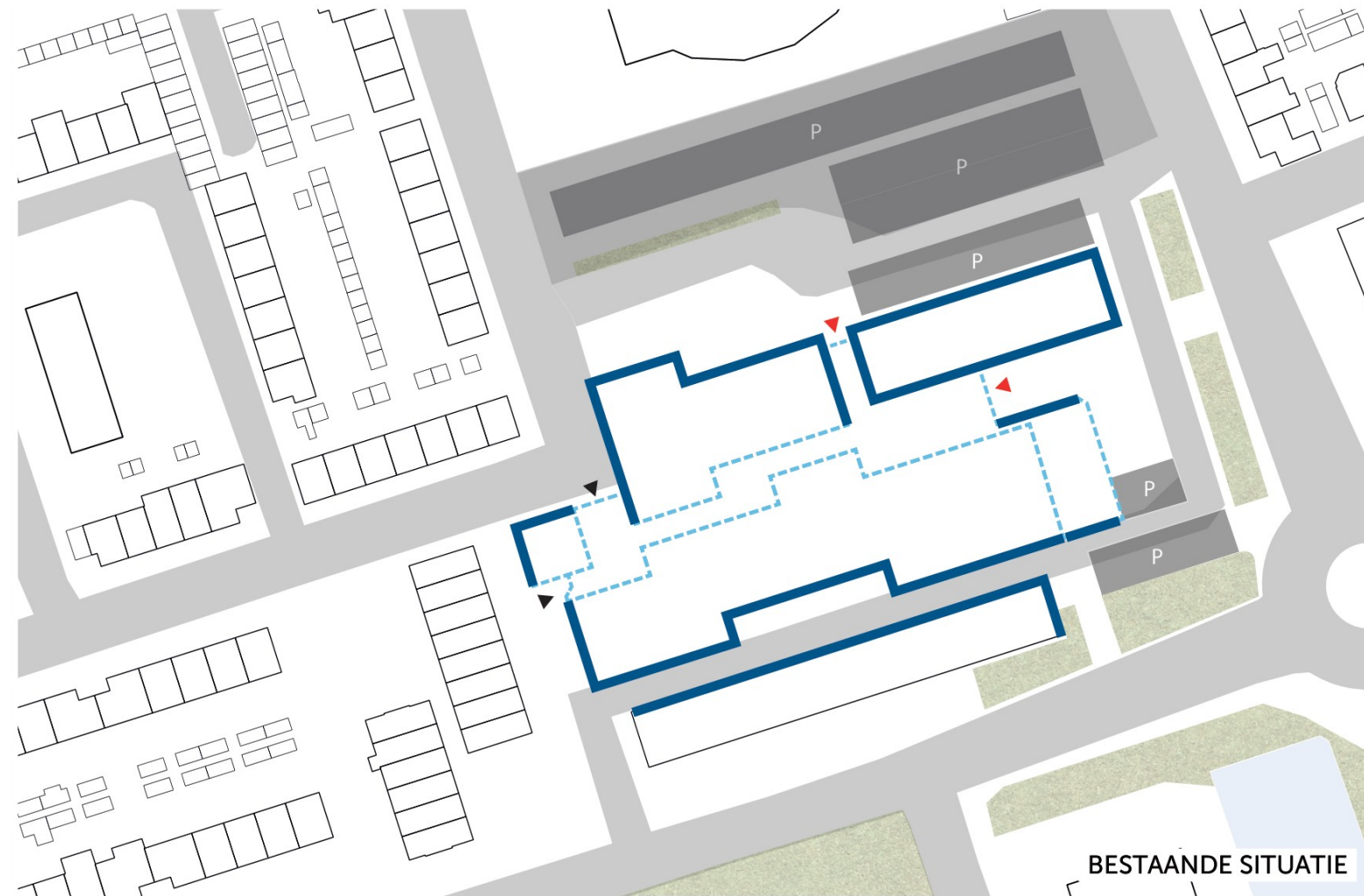
MAQUETTE



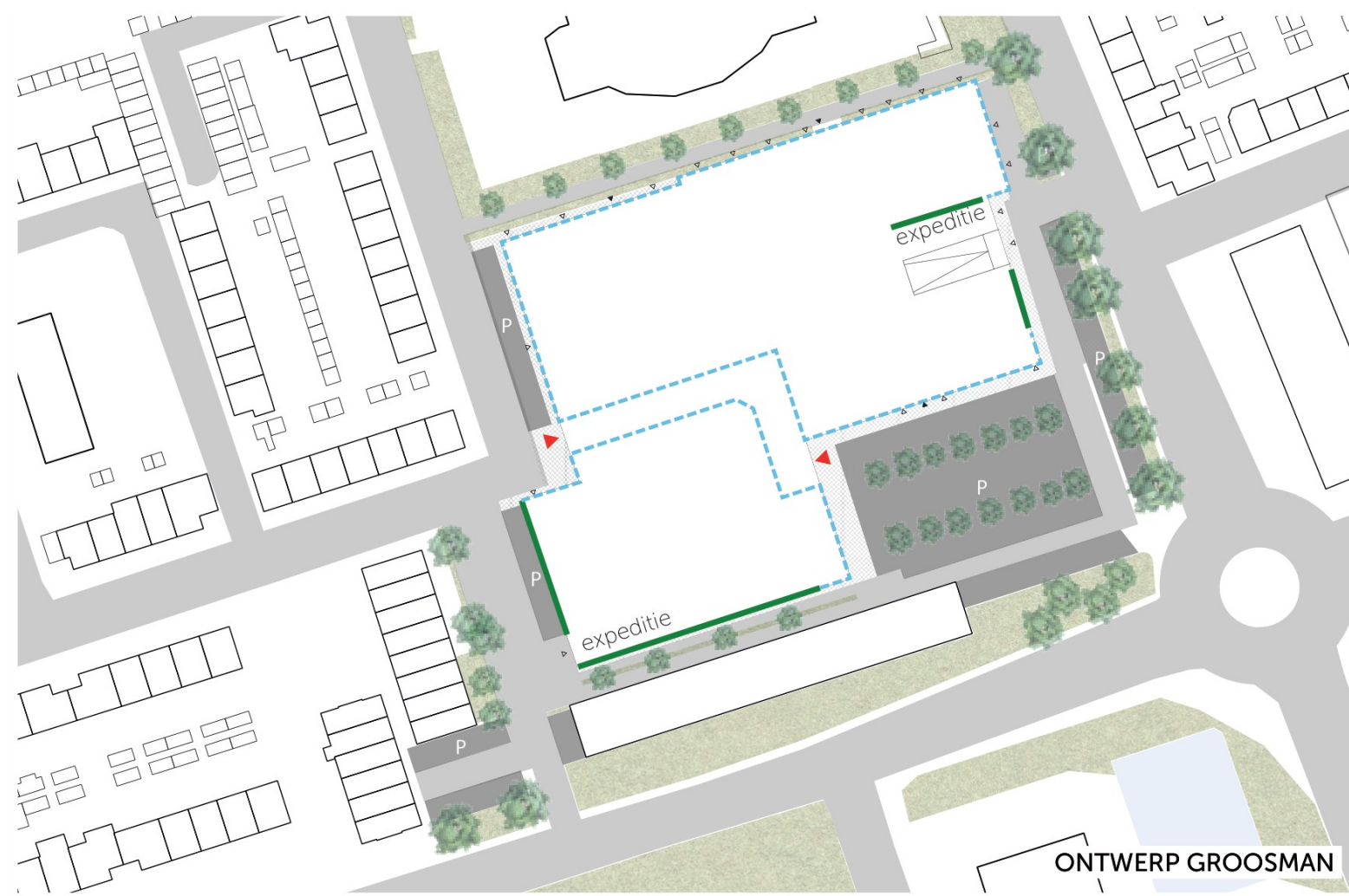
STEDENBOUW CONCEPT UITLEG



STEDENBOUW PLINT BELEVING EN GROEN



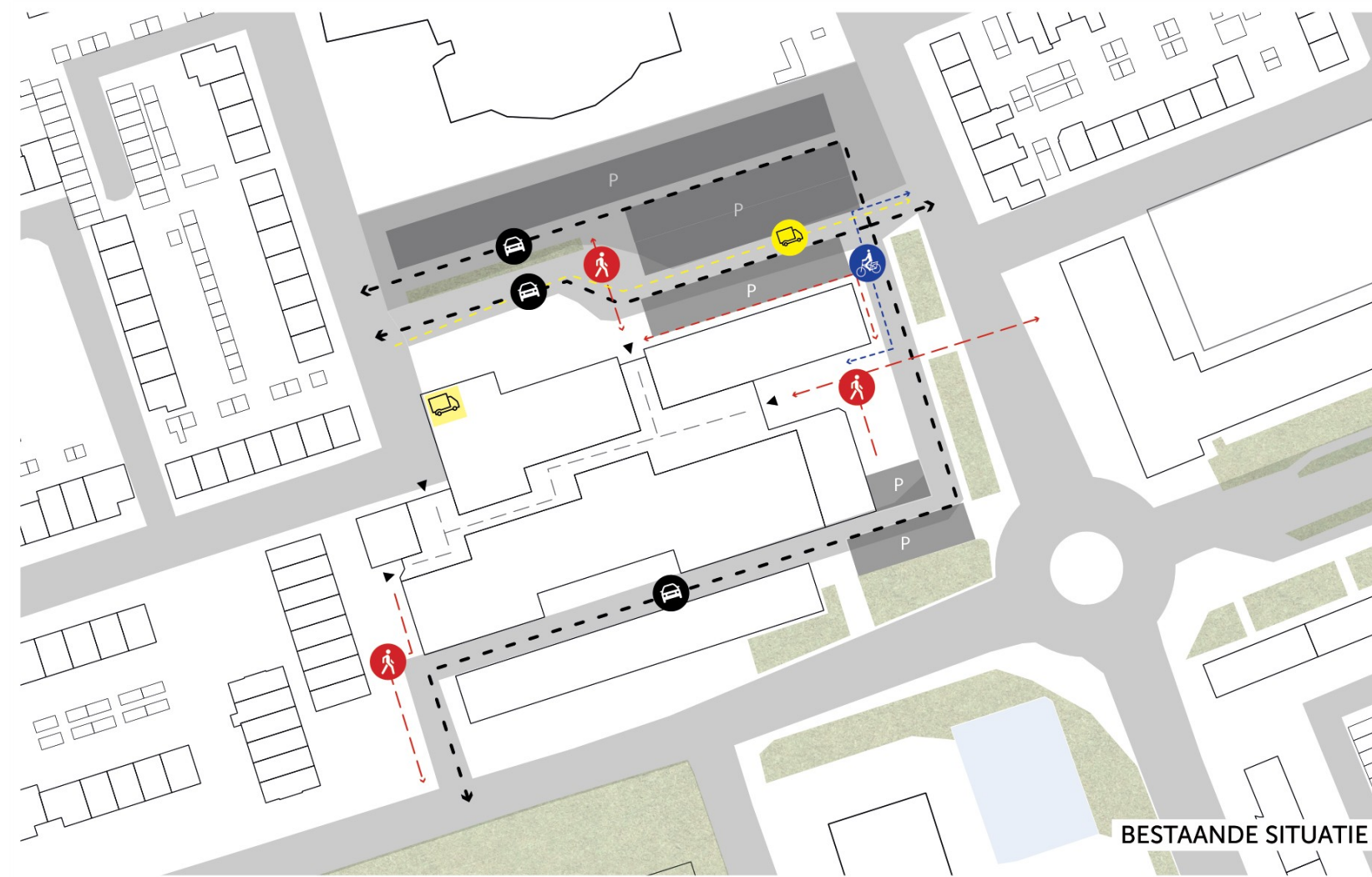
BESTAANDE SITUATIE



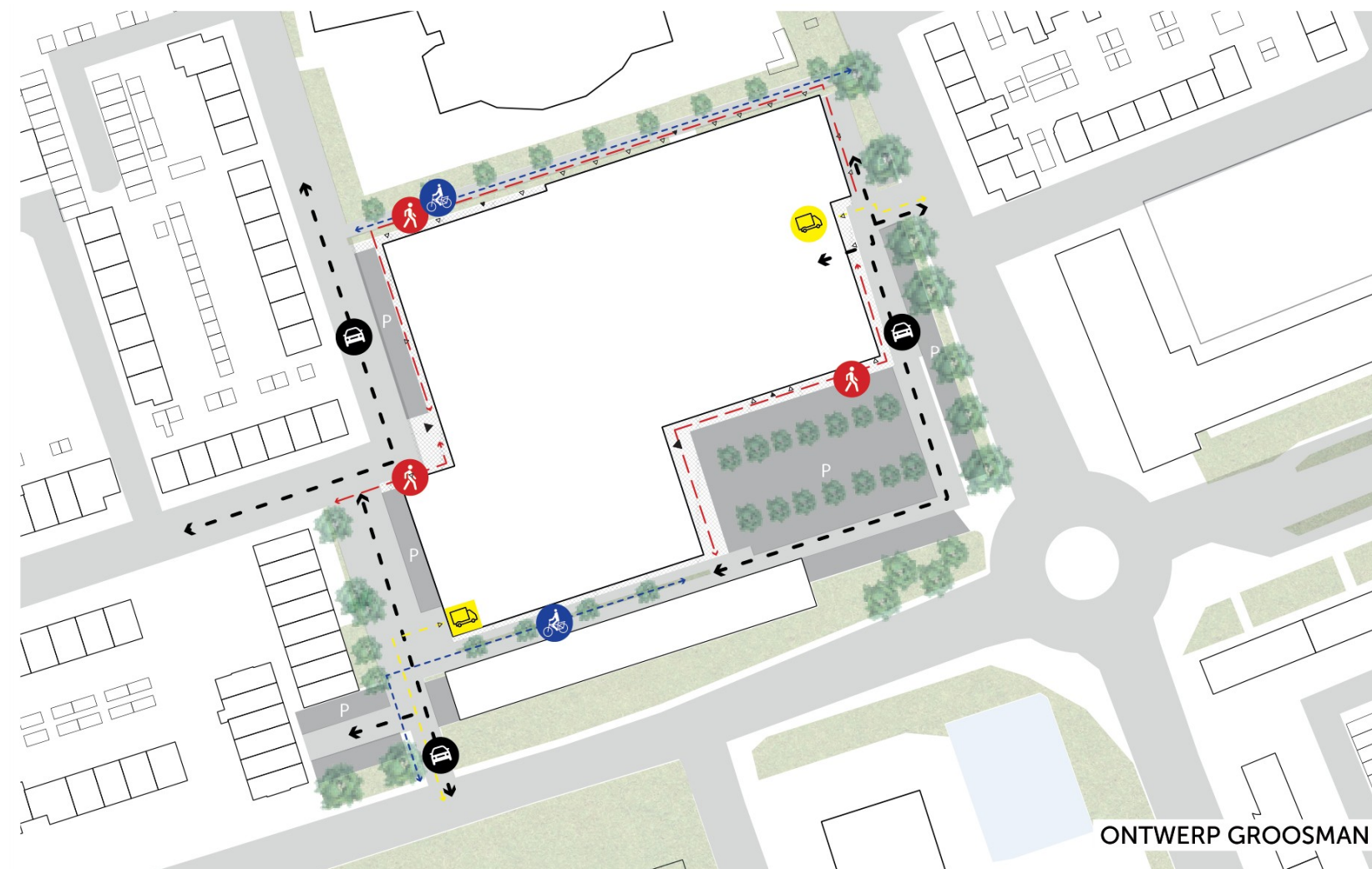
ONTWERP GROOSMAN

- ▲ hoofdentree winkelcentrum Kerkenbosch
- ▲ entree winkel in winkelcentrum
- dichte gevel | achterkant winkel
- transparante gevel | voorkant winkel
- groene gevel

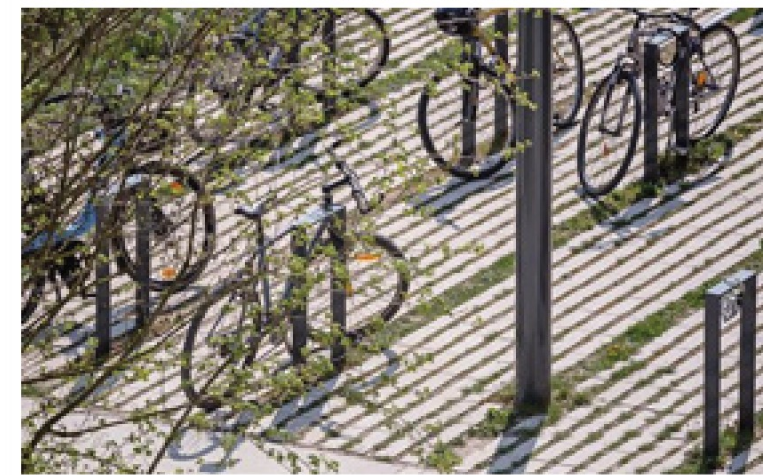
STEDENBOUW VERKEER



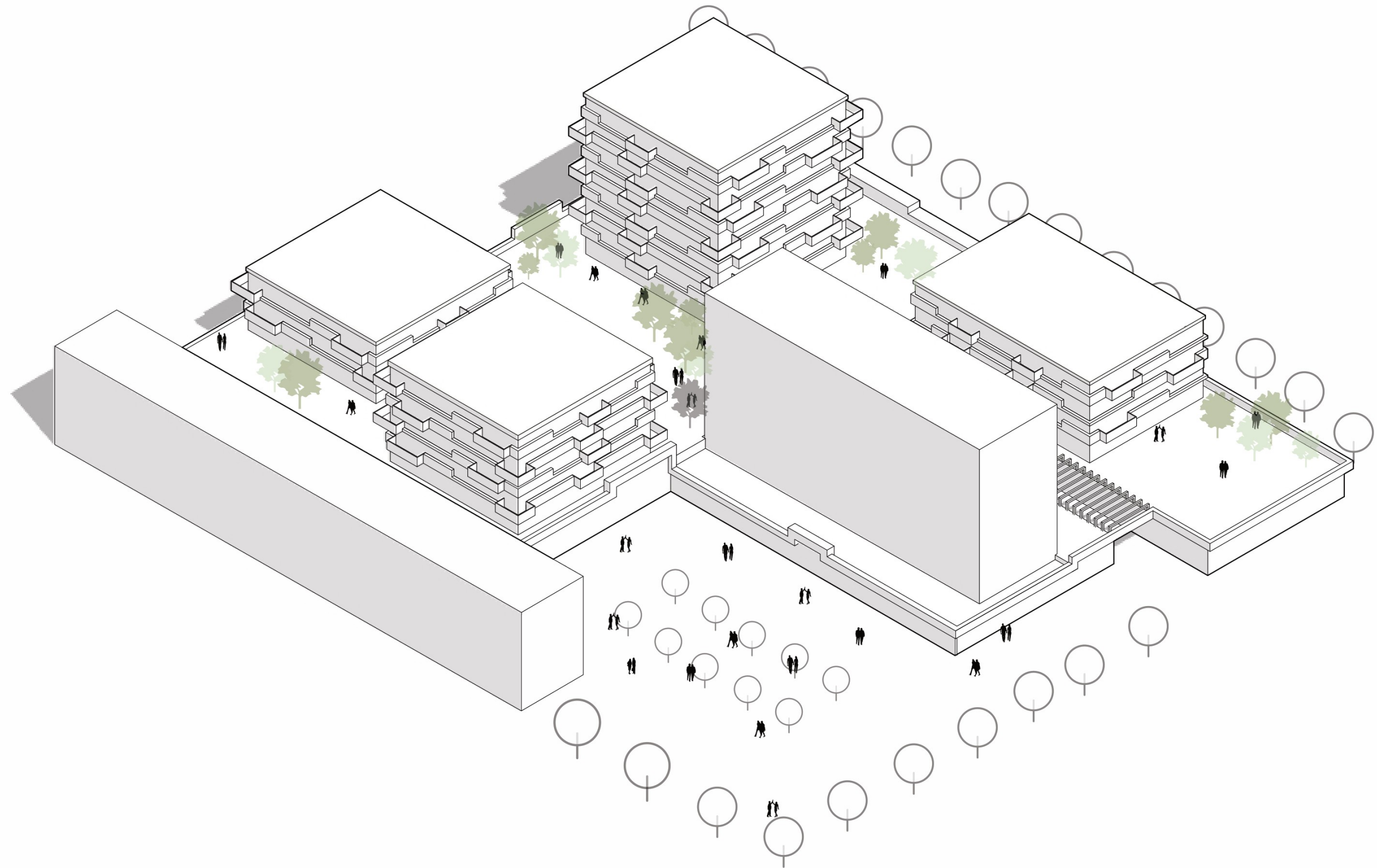
BESTAANDE SITUATIE



ONTWERP GROOSMAN

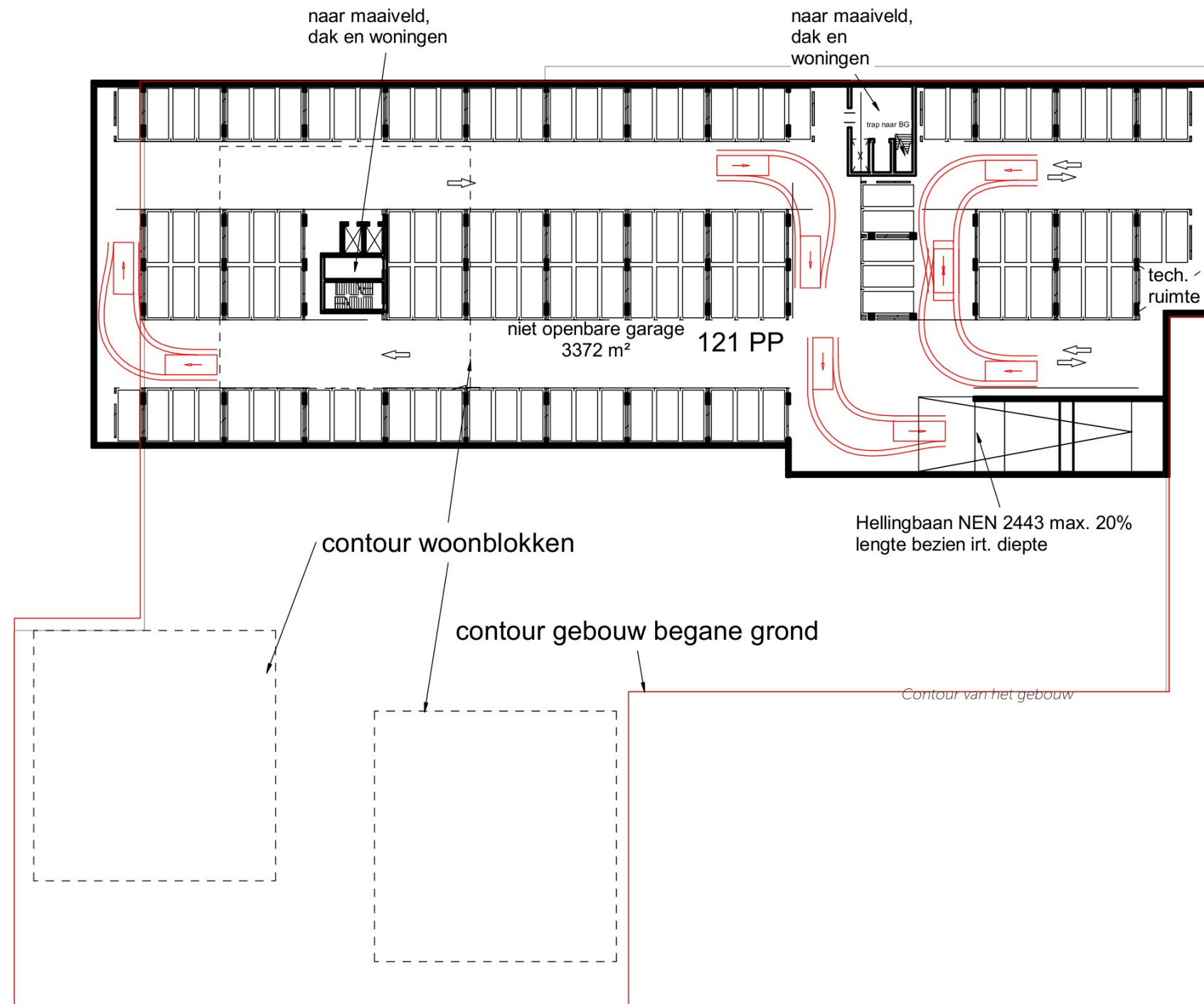


ARCHITECTUUR CONCEPT



PLATTEGROND

KELDER | PRIVÉ PARKEREN

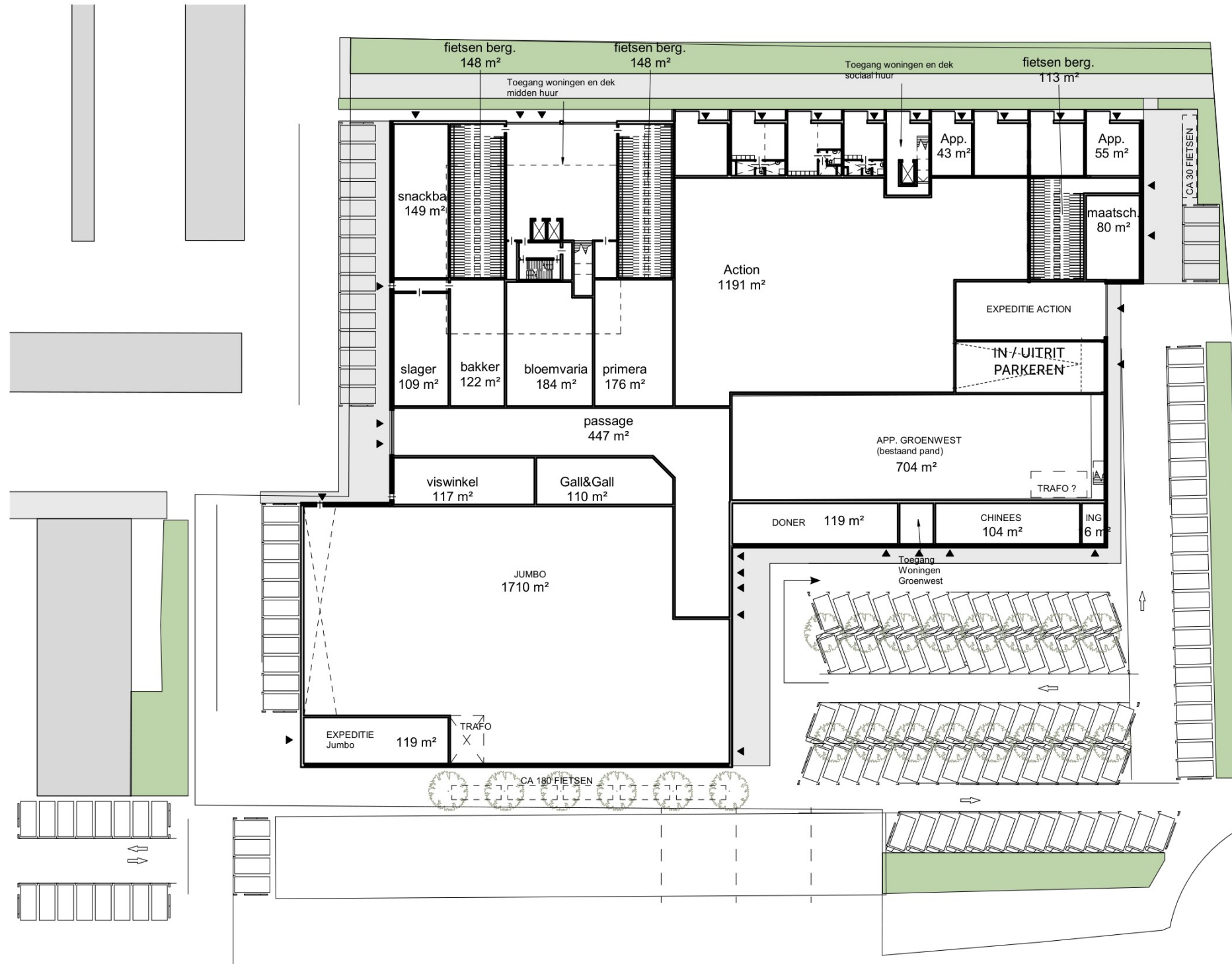


PLATTEGROND

MAAIVELD / OPENBAAR PARKEREN

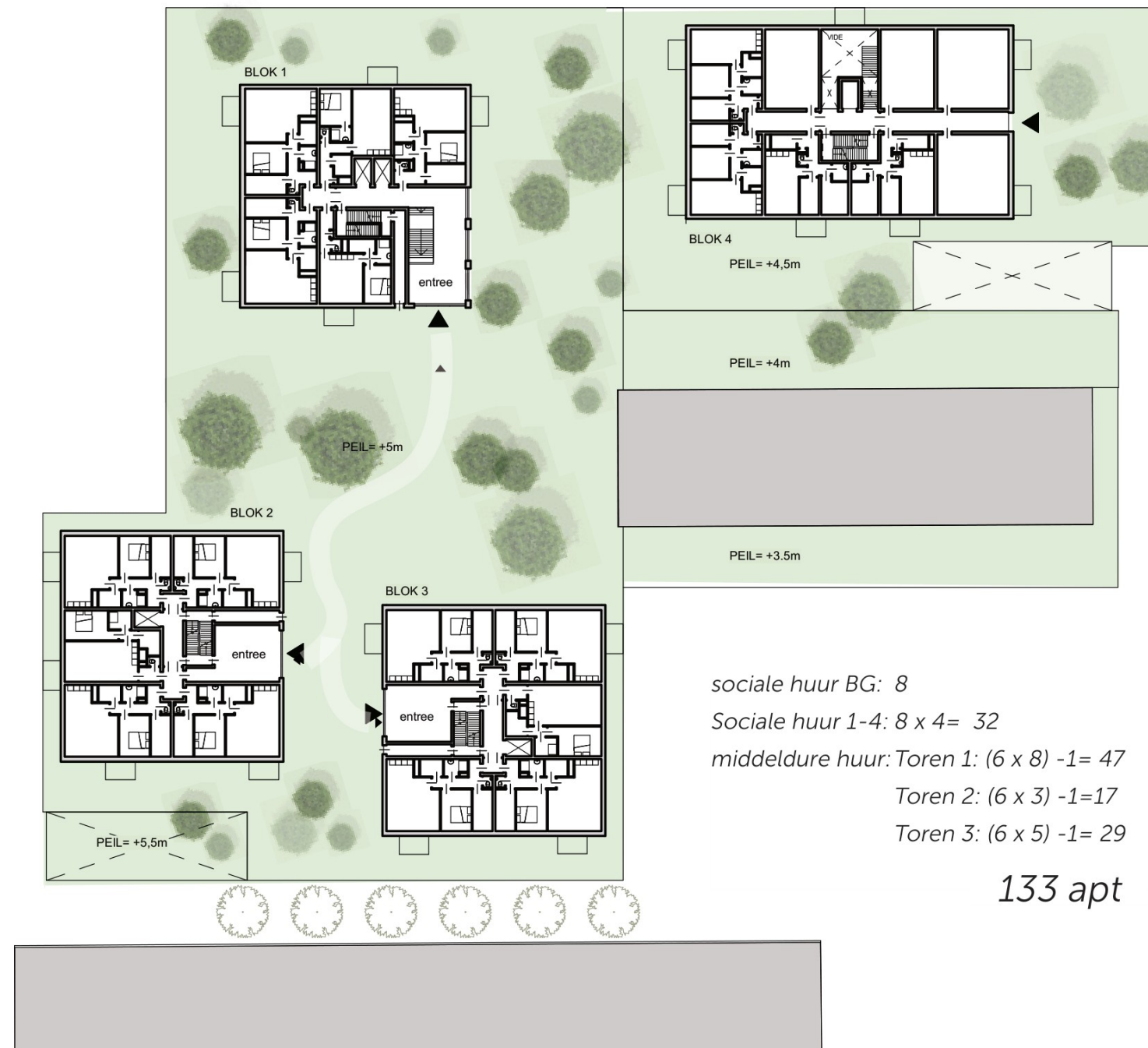
TOTAAL:

149 auto's
210 fietsen

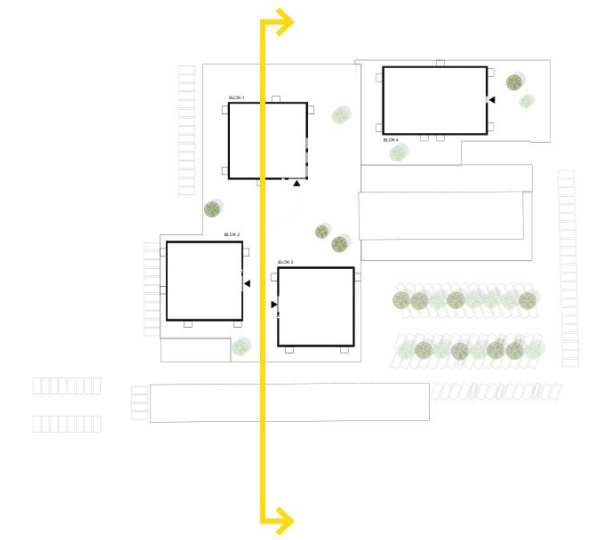
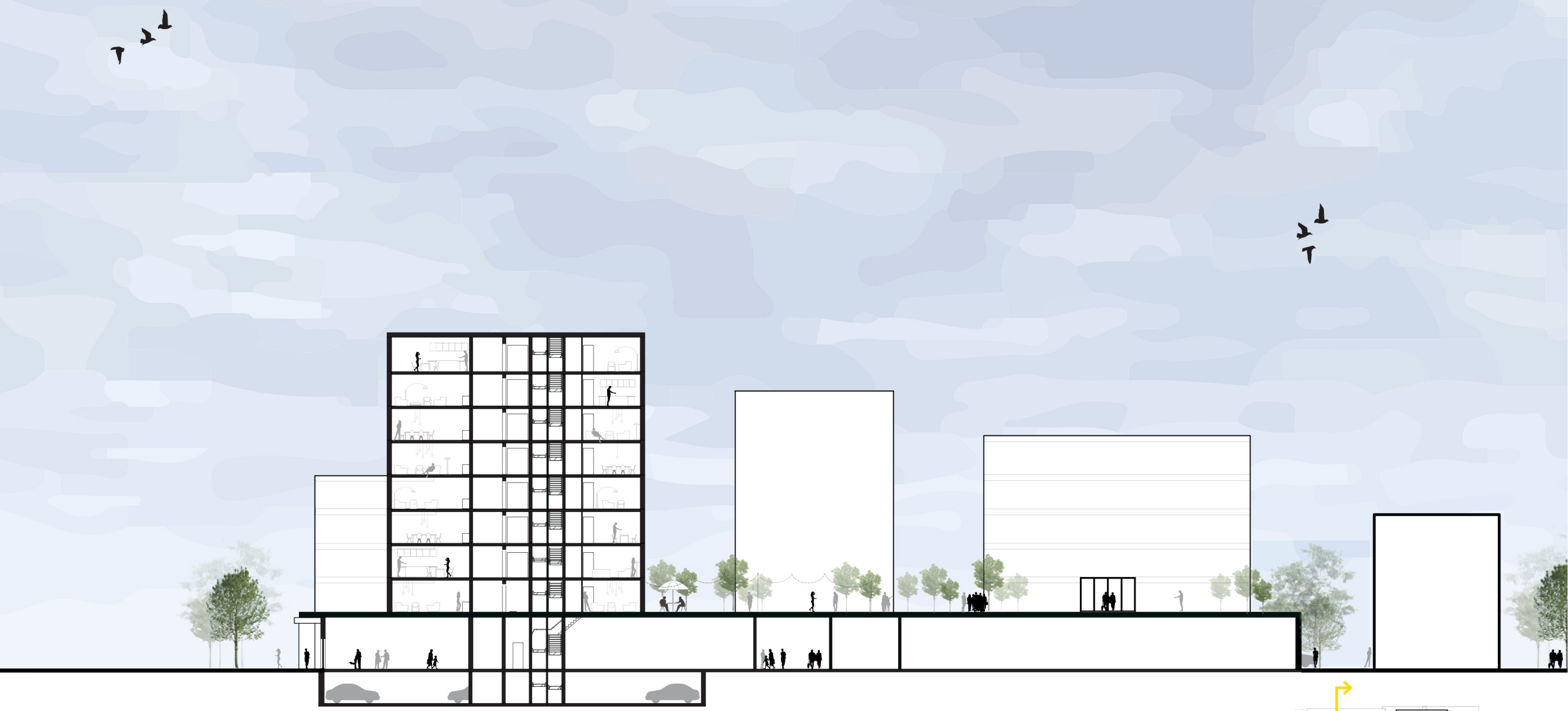


PLATTEGROND

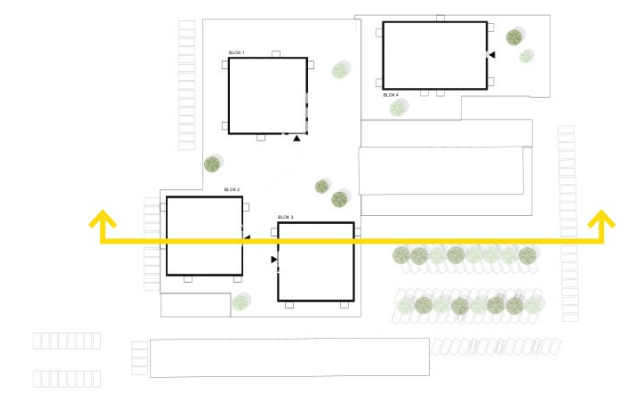
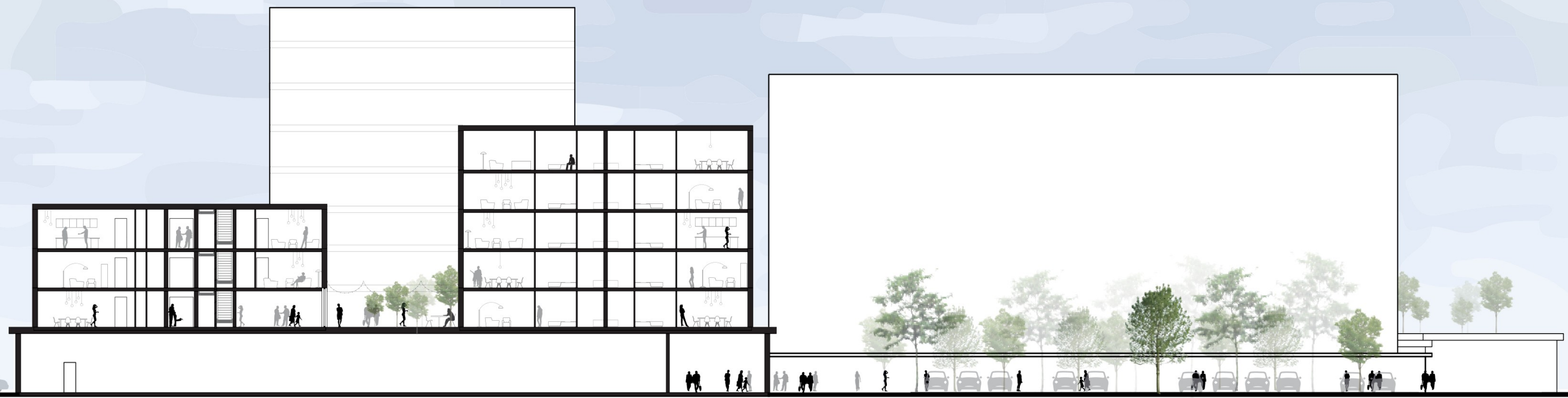
EERSTE VERDIEPING / TWEEDE MAAIVELD



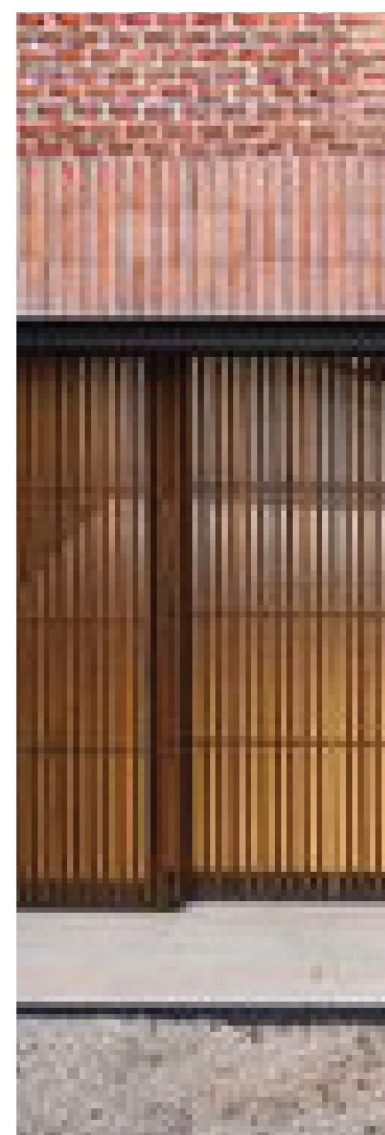
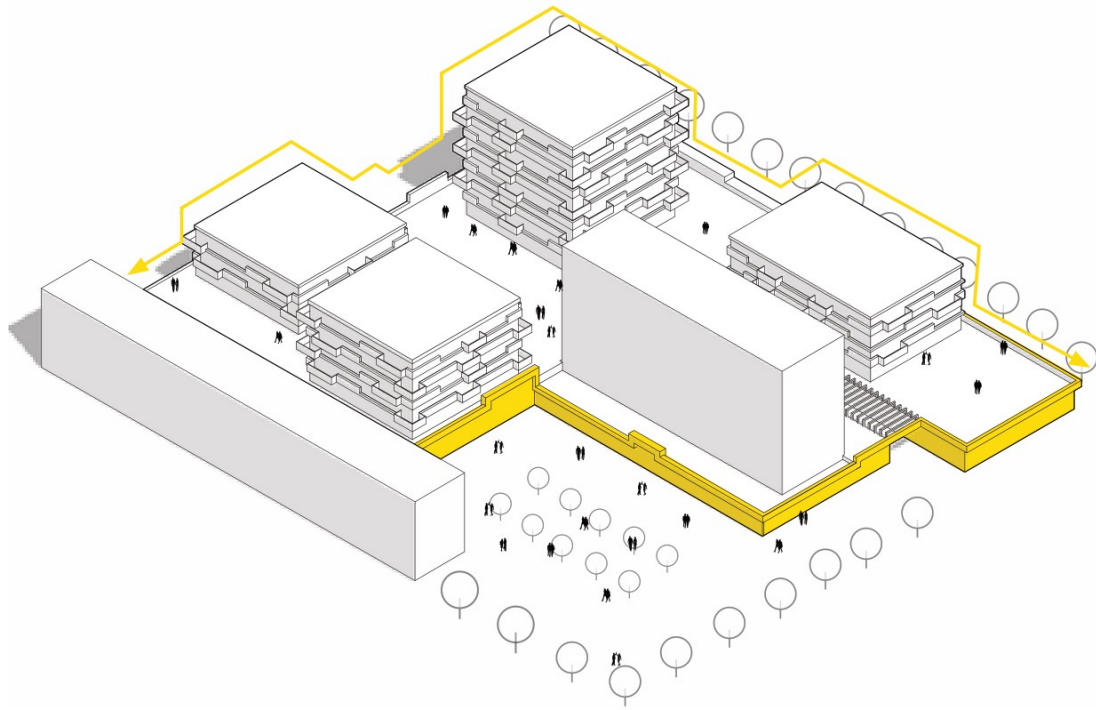
DOORSNEDE



DOORSNEDE

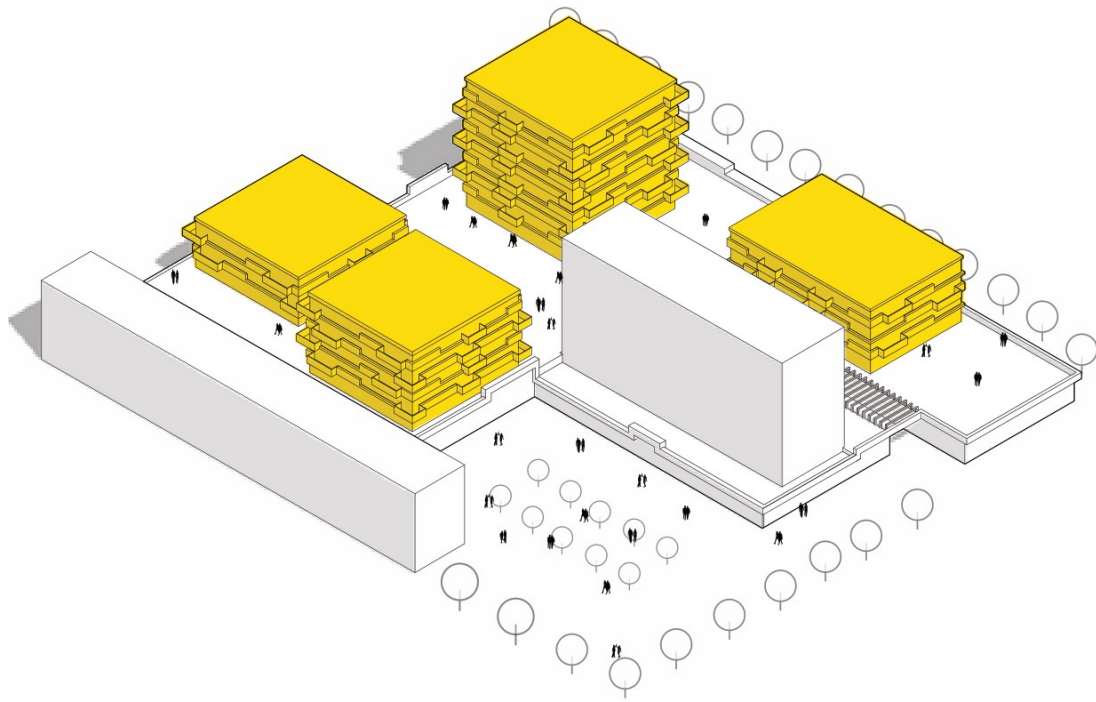


ARCHITECTUUR CONCEPT PLINT

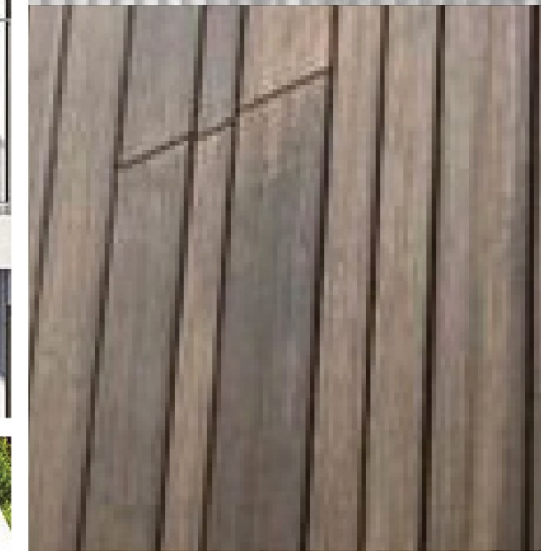


ARCHITECTUUR CONCEPT

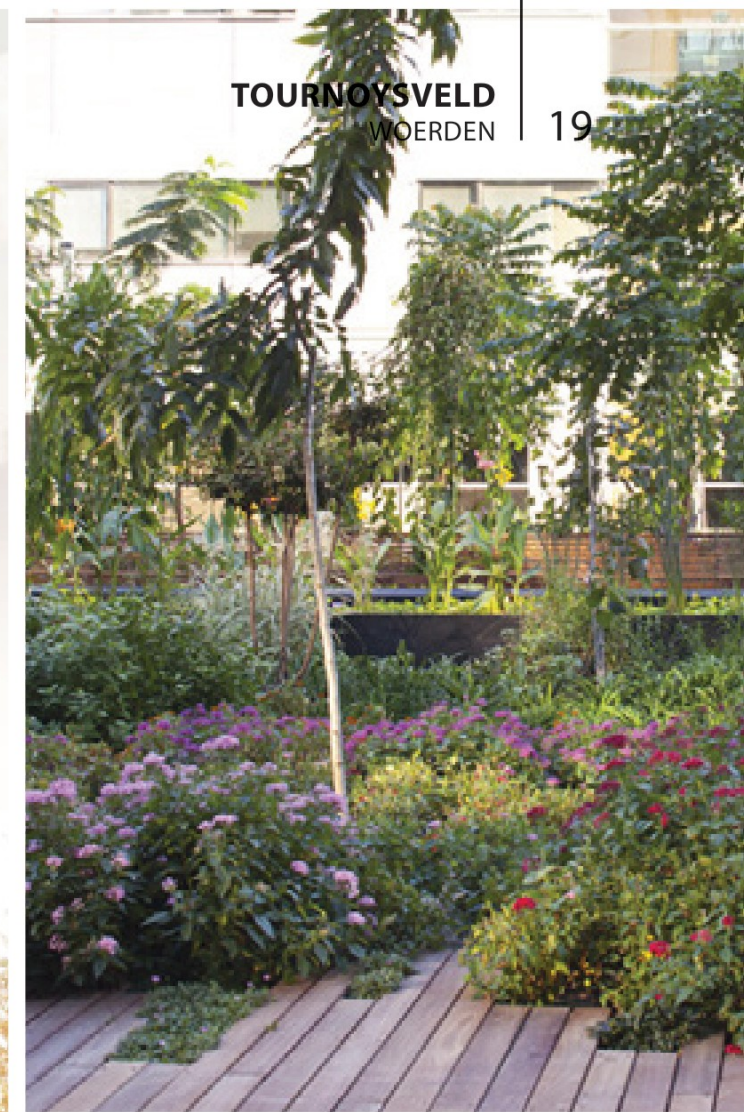
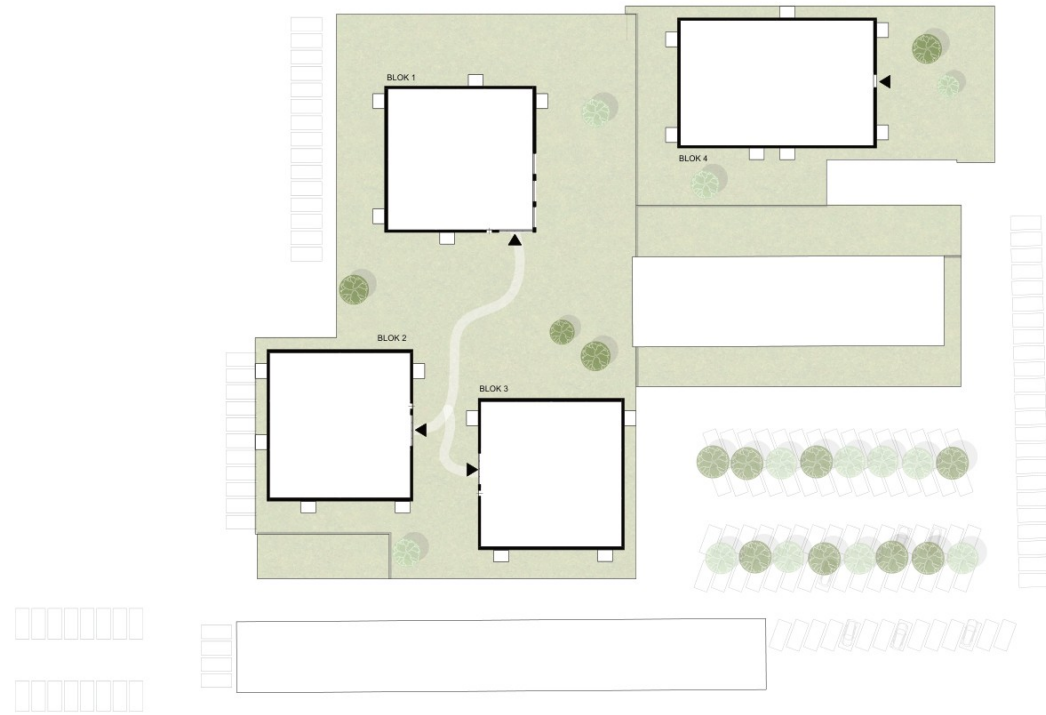
WOONVOLUMES



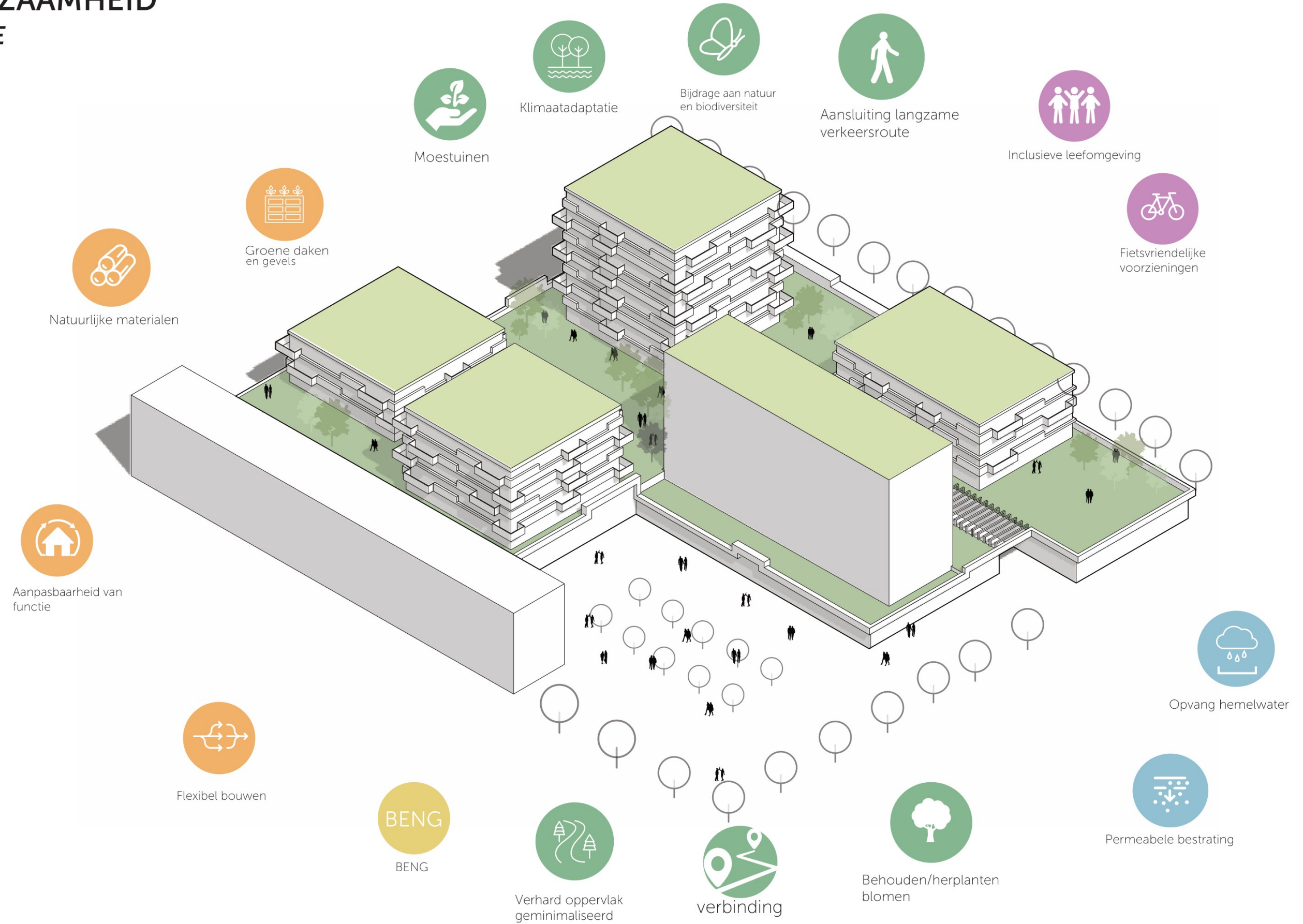
Horizontale architectuur
expressief | speels | duurzaam



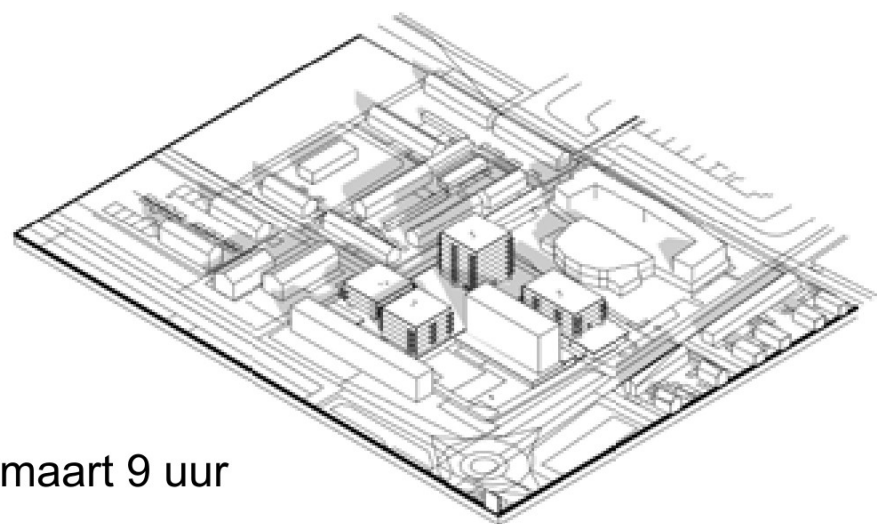
ARCHITECTUUR CONCEPT INRICHTING DAK



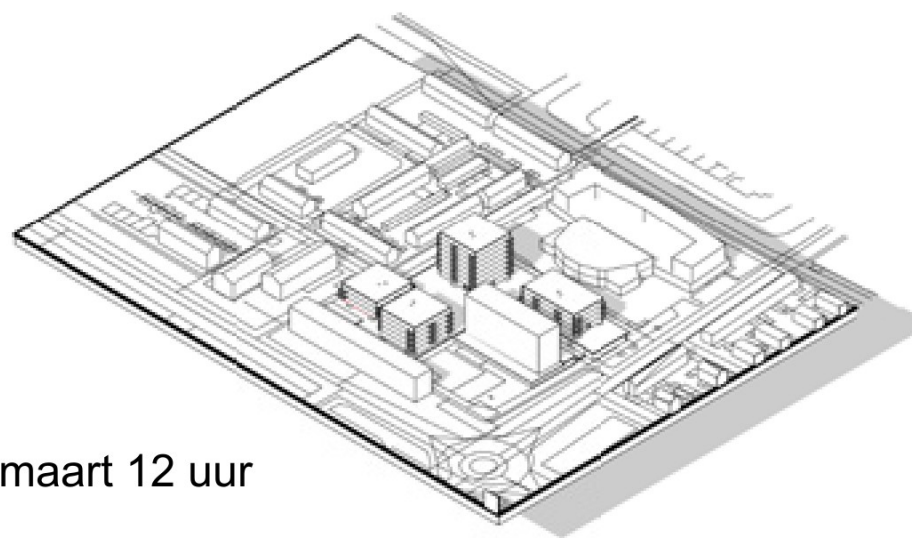
DUURZAAMHEID AMBITIE



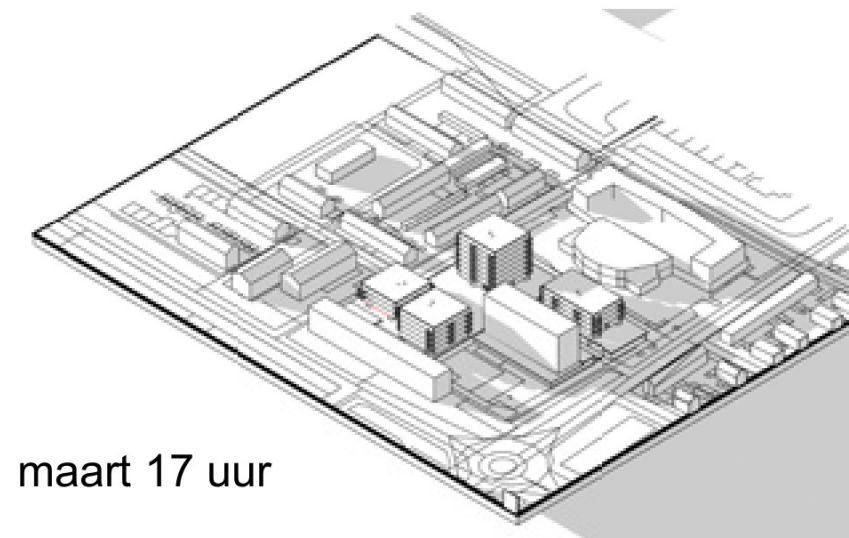
BEZONNINGSTUDIE



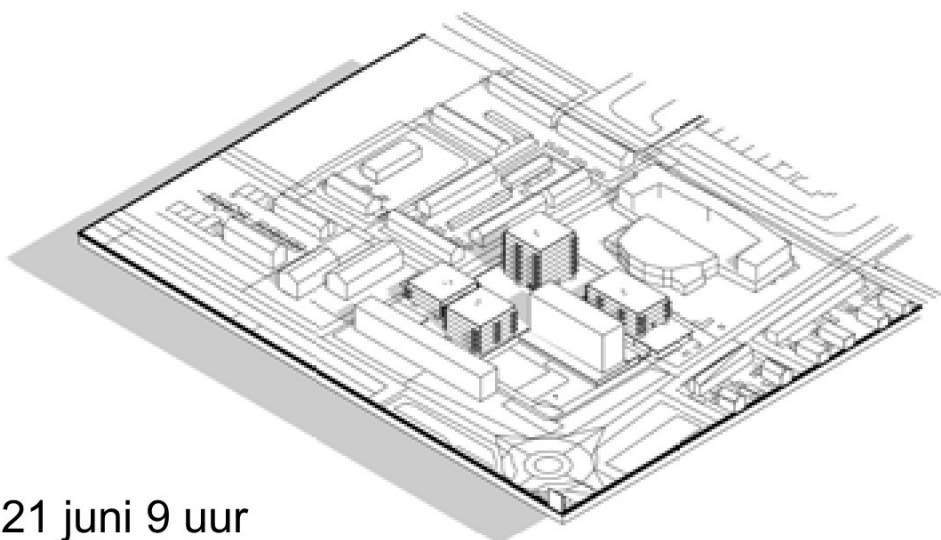
21 maart 9 uur



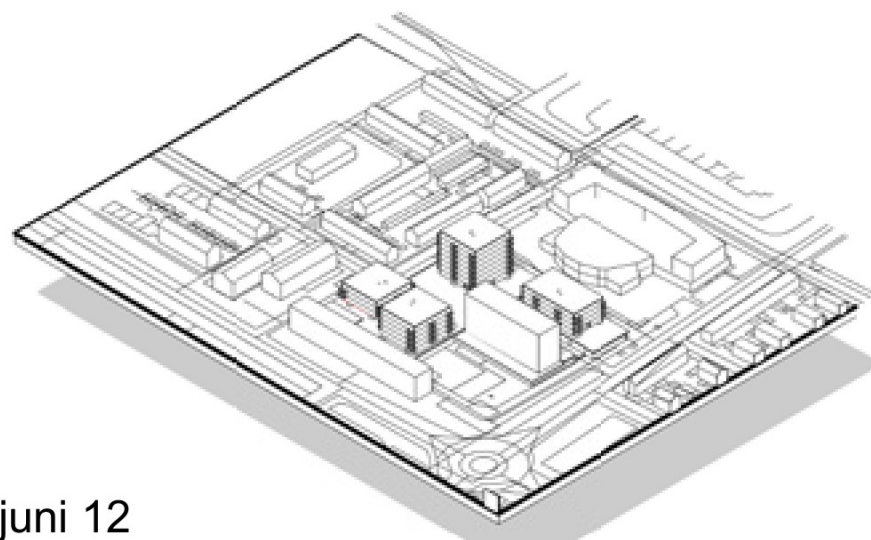
21 maart 12 uur



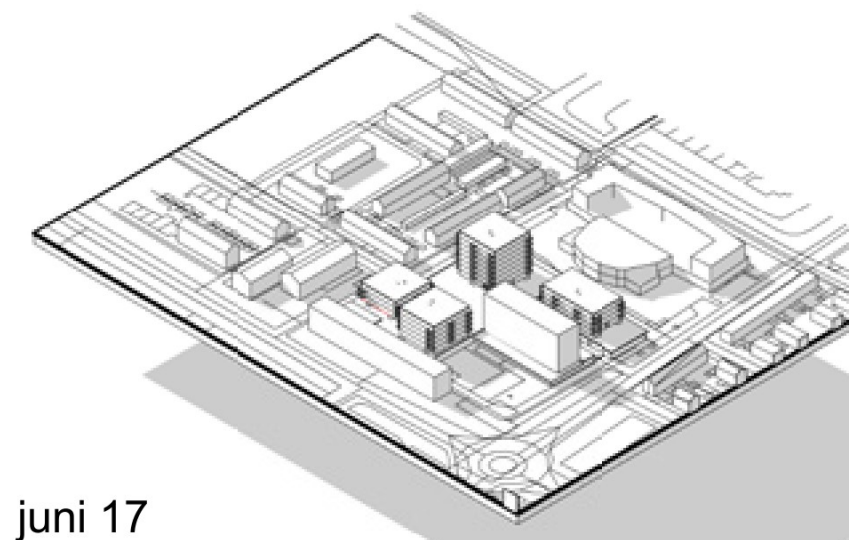
21 maart 17 uur



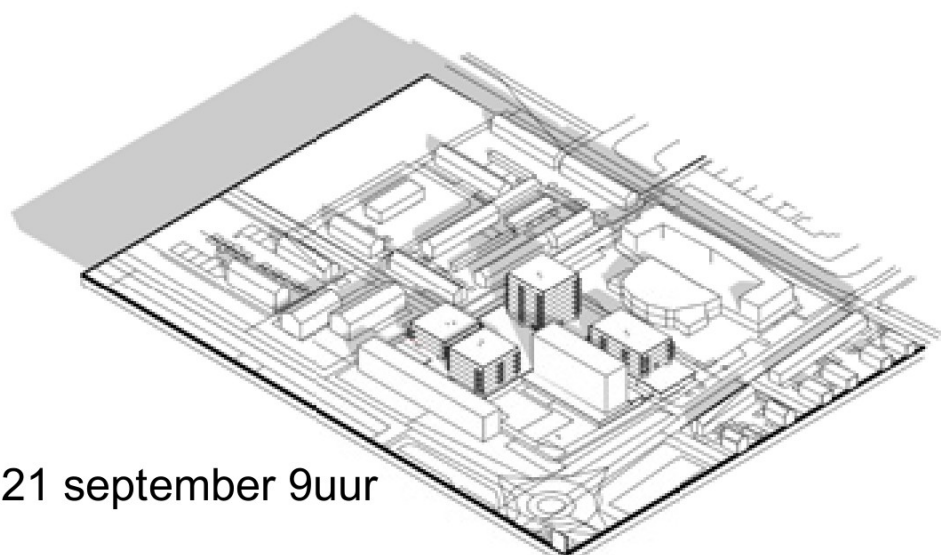
21 juni 9 uur



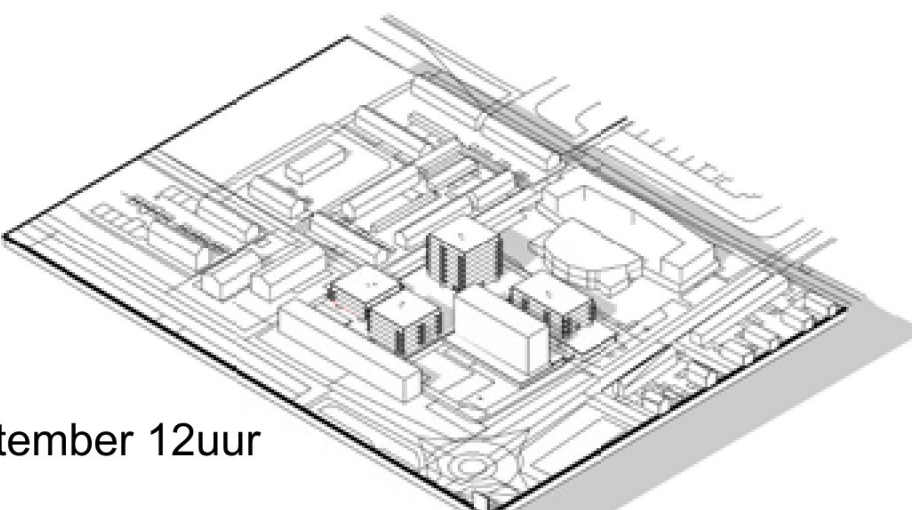
21 juni 12



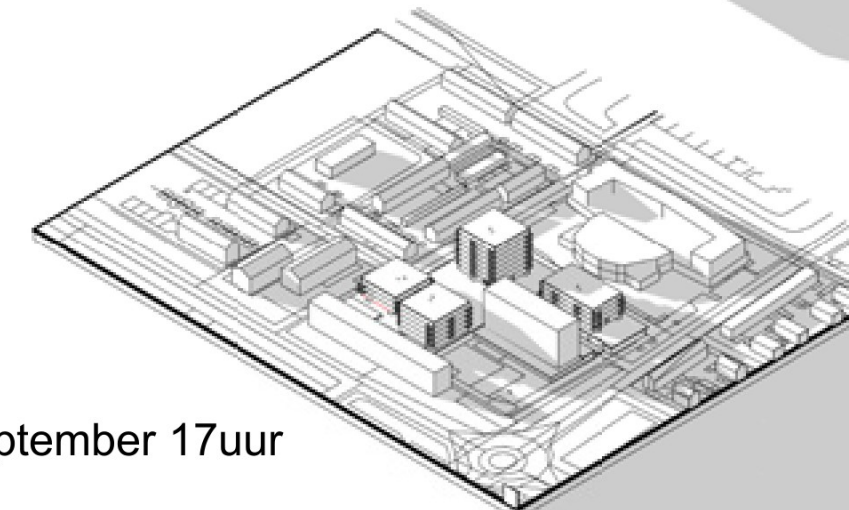
21 juni 17



21 september 9uur



21 september 12uur



21 september 17uur

IMPRESSIE



IMPRESSIE



REACTIES VAKDISCIPLINES

██████████ Stedenbouw:

“ Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het conceptboek stedenbouw van GROOSMAN, is de “Notitie Stedenbouwkundige Uitgangspunten” opgesteld”

██████████ Verkeer:

“ Het verkeersplan van Goudappel en de visie op parkeren en aantallen is goed te volgen”

██████████ Planeconomie:

stand van zaken: aantal rekenkundige verkenningen gedaan met elkaar en geeft partijen over en weer voldoende houvast om vervolgstappen te zetten.

BENODIGDE CAPACITEIT

tbv. Ondersteuning ontwikkeling w.c. Tournoysveld

Het **KERNTEAM** bestaat nu uit:

- EIGENAAR/ONTWIKKELAAR [REDACTED]
- ARCHITECT [REDACTED]
- PLANECONOOM [REDACTED]
- STEDENBOUW [REDACTED]
- PROJECTONDERSTEUNING [REDACTED]
- PROJECTLEIDING [REDACTED] 5).
- **PLANOLOOG** (2 – 3) nog niet beschikbaar
- en een **JURIST**(2) nog niet beschikbaar

Agendaleden die ad hoc zullen worden uitgenodigd voor de vergaderingen zijn

- **WONEN** [REDACTED]
- **BUITENRUIMTE** [REDACTED] of vervanger (2),
- **ECONOMIE** [REDACTED] (1)
- **COMMUNICATIE** [REDACTED] (1 - 2) en
- **VERKEER** een vervanger [REDACTED] 1 - 2)
- N.t.b.

GROOSMAN
ARCHITECTEN

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek