

## Raadsvergadering 12 maart 2019

Oordeelsvormend: agendapunt 5

Randvoorwaarden hoek Tilburgseweg - Kalverstraat

# 1 Overzicht bestaande randvoorwaarden

## 1.1. Bestemmingsplan

Voor de hoek Tilburgseweg - Kalverstraat is het bestemmingsplan "Centrumgebied Goirle" van toepassing (29 november 2013 in werking getreden). Globaal mag er volgens dit plan het volgende:

- ✚ Langs de Kalverstraat en Tilburgseweg mag een 15 meter brede strook worden bebouwd;
- ✚ Deze strook heeft een maximale goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 15 meter;
- ✚ Op een groot gedeelte van het bouwvlak mogen op de begane grond bedrijfsactiviteiten, detailhandel of een vorm van dienstverlening komen;
- ✚ Over een frontbreedte van circa 13 meter (zijde van restaurant Flanders) mag horeca;
- ✚ Ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van 5 meter, enkel onder het bouwvlak;
- ✚ Woningen (niet vrijstaand en niet gestapeld);
- ✚ Op eigen terrein moet worden voorzien in parkeerruimte volgens de CROW-norm.

Het bestemmingsplan kent meerdere afwijkingsmogelijkheden van deze voorwaarden. Ook van de parkeernorm.

## 1.2. Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle

Dit document heeft de raad als bijlage ontvangen.

Toch, wellicht ten overvloede, wordt het hierin **geschetste wensbeeld** voor de hoek aangegeven:

- ✚ het gebied dient compact bebouwd te zijn;
- ✚ duidelijke relatie met Kloosterplein en Tilburgseweg;
- ✚ schakelpunt tussen winkelgebied De Hovel en de Tilburgseweg en verbinding tussen de parkeergarage en het CC Jan van Besouw;
- ✚ situering van de nieuwe bebouwing aan de Tilburgseweg in de lijn Tilburgseweg 40 - De Wieken, aan de Kalverstraat in de rooilijn van het gemeentehuis;
- ✚ geen achterkanten aan het openbaar gebied;
- ✚ de bebouwingshoogte dient aan te sluiten op de aangrenzende bebouwing;
- ✚ op de hoek is een bebouwingsaccent wenselijk (maximaal 5 bouwlagen);
- ✚ bebouwingshoogte aan de Tilburgseweg dient af te lopen richting restaurant de Hovel;
- ✚ er moet uitgegaan worden van een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van de indelingsmogelijkheden van de begane grond;
- ✚ in de plint (commerciële of maatschappelijke) functies komen die zogenaamde "loop" generen, en/of horecafuncties, detailhandel wordt in relatie tot leegstand afgeraden;
- ✚ de begane grond/plint van de nieuwe bebouwing dient zowel naar de Kalverstraat als de Tilburgseweg een open en uitnodigend karakter te hebben (dus geen grote stukken blinde gevel en/of afgeplakte etalages);
- ✚ bovenop dienen woningen gesitueerd te worden;
- ✚ uitgangspunt voor woningen is 'bouwen naar behoefte';

- ✚ Omdat de locatie binnen een 800 meter ligt van zorgcentrum Elisabeth en alle centrumvoorzieningen is deze ook uitermate geschikt voor het bouwen van woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zorg;
- ✚ behoud van de bestaande bevoorradingsroute tussen deze locatie en De Hovel;
- ✚ geen parkeren aan de voorzijde, aan de Kalverstraat en de Tilburgseweg;
- ✚ geen bevoorrading aan de voorzijde, aan de Kalverstraat en de Tilburgseweg;
- ✚ voor de koppeling parkeergarage en CC Jan van Besouw is het wenselijk dat een uitgang van de parkeergarage aan de kant van de Tilburgseweg voor voetgangers wordt gerealiseerd;
- ✚ in beginsel moet parkeren op eigen terrein plaatsvinden.

### 1.3. Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels (raad 18 oktober 2011)

#### Parkeernorm

- ✚ De basis voor de parkeernormen in Goirle zijn de landelijk gebruikte parkeercijfers van het CROW. Deze geven een indicatie van de werkelijke parkeerbehoefte bij de verschillende functies. De parkeernormen zijn dus vraagvolgend.
- ✚ Voor de meeste functies wordt een bandbreedte voor de parkeernorm gegeven. Er is een minimum en maximum norm (bijvoorbeeld 1,7 tot 1,9 parkeerplaats voor een woning van een bepaalde grootte).
- ✚ De parkeercapaciteit moet worden gerealiseerd op eigen terrein.
- ✚ De nota bevat regels over dubbel gebruik van parkeerplaatsen, indien bepaalde functies niet gelijktijdig in de week een parkeervraag hebben.

#### Ontheffing van de parkeereis

- ✚ De nota bevat een hoofdstuk over een mogelijke ontheffing van de gemeentelijke parkeereis. Daarvoor moet een aantal stappen worden doorlopen. Financiële consequenties kunnen daarin een rol spelen.
- ✚ "Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten ontheffing te verlenen van de gemeentelijke parkeereis. De ontheffing kan worden verleend wanneer het college van BenW de realisatie van het initiatief belangrijker acht kan de (al dan niet tijdelijke) nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en leefbaarheid"

## 2 Standpunt college

Het college heeft de voorkeur voor een plan dat voldoet aan randvoorwaarden uit de nota "Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle", waarbij in de plint zich een (detailhandels)trekker vestigt, daarboven appartementen komen (duur, middelduur én sociale huur) en een parkeerkelder met daarin ook openbare parkeerplaatsen om de parkeerdruk in het centrum te verlichten.

Een dergelijk plan is echter niet haalbaar gebleken. Een invulling van de hoek heeft zonder meer de voorkeur heeft boven een terrein dat, zoals nu, braak ligt. De bovenstaande randvoorwaarden en het wensbeeld zijn dan ook voor het college zeker niet in beton gegoten. Elk plan dat voorziet in een serieuze invulling van de hoek is voor ons bespreekbaar. Als een dergelijk plan als principe verzoek wordt ingediend, zullen wij dit beoordelen. Vervolgens zullen wij dit plan en onze afweging via een raadsinformatie met de raad delen.