

Raadsvoorstel

**Zaaknummer: 2016-014031**

## **Onderwerp**

Vorbereidingskrediet onderzoek parkeergarage hoek Tilburgseweg - Kalverstaat

<b>Datum voorstel</b>	<b>Datum raadsvergadering</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>Ter inzage</b>
19 februari 2017	11 april 2017		

Aan de gemeenteraad,

## **0. Samenvatting**

Er doet zich een nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid voor op de hoek Tilburgseweg – Kalverstraat. Keurslagerij Van Hest wil zich op deze locatie op de begane grond vestigen. Daarboven kunnen appartementen worden gebouwd. De parkeerproblematiek speelt deze ontwikkeling parten. Om aan de parkeernorm te kunnen voldoen is het nodig dat er gedeeltelijk ondergronds wordt geparkeerd. Deze ontwikkeling biedt de kans om het aantal openbare parkeerplaatsen in het centrum uit te breiden. Onderzocht worden de mogelijkheden en consequenties voor een gemeentelijke uitbreiding van de bestaande parkeergarage en deze uitbereiding te integreren in de beoogde ontwikkeling voor deze hoek door Leystromen en Keurslagerij Van Hest. De raad wordt gevraagd om hiervoor geld beschikbaar te stellen.

## **1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?**

De hoek Tilburgseweg - Kalverstraat ligt al meer dan 10 jaar braak. Eigenaar Leystromen heeft deze locatie in het verleden gekocht met als doel deze te ontwikkelen, waardoor De Hovel zou kunnen worden afgerond. Het afgelopen decennium zijn diverse ontwikkelingen voor deze locatie onderzocht. Helaas leidde dit alles niet tot resultaat. Belangrijke struikelblokken zijn de commerciële invulling van de plint en het parkeren.

Er heeft zich een nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid aangediend. Recent heeft een lokale ondernemer, Keurslagerij Van Hest, bij de gemeente gemeld behoefte te hebben aan uitbreiding. Hij wil goed kunnen blijven inspelen op de veranderende wensen van de consument. Tevens wil hij zijn regiofunctie verder uitbouwen. Daarom heeft hij een nieuw concept voor ogen, een innovatieve belevingswinkel. Deze ondernemer zit momenteel aan de Tilburgseweg en is op zoek naar een nieuwe locatie waar hij zijn nieuwe kan realiseren.

Een probleem voor deze ontwikkeling van de hoek is het parkeren op eigen terrein. De parkeerbehoefte die deze volgens de gemeentelijke parkeernormen genereert kan maar gedeeltelijk op begane grond niveau worden ingevuld. Dit betekent dat er ondergronds nog ca. 20 plaatsen zullen moeten worden gerealiseerd. Een parkeerkelder onder de hoek biedt echter plaats aan circa 50 tot 60 parkeerplaatsen. Het bouwinitiatief genereert onvoldoende middelen om deze overcapaciteit van 30 à 40 plaatsen te financieren.

Uit het lopende evaluatie van de blauwe zone blijkt dat de aanwezige parkeerterreinen in het

**Ambtelijke bijstand: <naam>**

**Zaaknummer 2016-014031**

centrum zeer goed worden gebruikt. De verwachting is dat het voor het functioneren van het centrum van belang is het openbaar parkeren uit te breiden. De bouw van een ondergrondse parkeergarage als onderdeel van de ontwikkeling van de hoek Tilburgseweg – Kalverstraat biedt daarvoor een nagenoeg unieke mogelijkheid.

Een en ander heeft ons doen besluiten om een positieve grondhouding aan te nemen om de bestaande garage uit te breiden. Dit vergt echter nader onderzoek. Daarom hebben wij het ambtelijk apparaat opdracht gegeven om het scenario “realisatie uitbreiding parkeergarage door de gemeente” uit te werken.

Hiervoor moeten echter kosten worden gemaakt waarvoor geen middelen beschikbaar zijn. Vandaar de vraag aan uw raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

## **2. Wat willen we bereiken?**

We willen een goed onderzoek over de mogelijkheden en consequenties voor de gemeente bij uitbreiding van de bestaande parkeergarage met openbare parkeerplaatsen, en deze uitbreiding te integreren in de beoogde ontwikkeling voor deze hoek van Leystromen en Keurslagerij Van Hest. De uitkomst van dit onderzoek zal uiteraard ter beoordeling aan uw raad worden voorgelegd.

De eventuele uitbreiding van de parkeergarage dient een aantal doelen waarvoor het naar onze mening zeer de moeite waard is om een dergelijk scenario uit te werken. Deze doelen zijn:

- Het voor een lokale ondernemer mogelijk maken om zijn nieuwe winkel te realiseren op een daarvoor geschikte locatie in Goirle. Uit een eerste verkenning blijkt dat het ruimtelijk mogelijk is om zijn nieuwe winkel te positioneren in de plint van de hoek Tilburgseweg - Kalverstraat. Daarnaast vinden wij het behoud van deze lokale ondernemer van groot belang voor het economisch functioneren van het centrum. Deze ondernemer vervult een trekkersrol. Zijn klanten komen uit de gehele regio.
- Uit onderzoek blijkt dat de hoek Tilburgseweg - Kalverstraat een cruciale rol kan vervullen bij het toekomstbestendig zijn van het centrum. Het vestigen van een trekker op deze locatie kan hieraan een grote positieve impuls leveren. In de nota Herijking Integraal Ontwikkelingsplan Centrum Goirle staat vermeld dat het zowel voor het economisch functioneren van het centrum als ruimtelijk gezien van essentieel belang is dat de hoek Tilburgseweg - Kalverstraat als belangrijk schakelpunt tussen winkelgebied De Hovel en de Tilburgseweg wordt ingevuld. Bovendien past deze verplaatsing in de huidige ontwikkeling om de winkels en horeca nog meer te concentreren in en rondom De Hovel / Kloosterplein.
- De ontwikkeling voorziet in de vraag naar wonen in het centrum. Met name naar de behoefte aan appartementen met een lift. Midden in het centrum kunnen dan koop- en huurappartementen worden toegevoegd aan de voorraad, waarvan het merendeel in de categorie goedkoop.
- De uitbreiding van de parkeergarage maakt het mogelijk dat er een voetgangersuitgang richting de Tilburgseweg wordt gerealiseerd. Daarmee ontstaat meer interactie tussen de parkeergarage en de bezoekers van CC Jan van Besouw / Kloosterplein. Een doel dat ook is geformuleerd in de "Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle".

- De ontwikkeling biedt de (nagenoeg) unieke kans om het aantal openbare parkeerplaatsen in het belang van het functioneren van het centrum uit te breiden.

### **3. Wat gaan we daarvoor doen?**

Onze opdracht voor de uitwerking van het scenario is vertaald naar een aantal onderzoeksvragen die moeten worden beantwoord. Deze worden hieronder opgesomd en kort toegelicht.

Van belang straks voor de afweging is natuurlijk ook de uitkomst van het lopende parkeeronderzoek. Dit staat niet bij onderstaande opsomming om dat hiervoor al middelen beschikbaar zijn en omdat dit al in uitvoering is.

#### *3.1 Vaststellen uitgangspunten en randvoorwaarden (stedenbouwkundig ontwerp).*

Voor de ontwikkeling van de hoek Tilburgseweg-Kalverstraat is door Kuiper Compagnons in 2003 een afzonderlijke studie uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden. In 2013 zijn aanvullend op het IOP 2003 en deze studie stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Onlangs is de nota "Herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle" opgesteld. Daarin worden de eerder opgestelde randvoorwaarden herhaald en herbevestigd. De nota ligt nog ter inzage en moet nog worden vastgesteld. We willen deze hanteren als kader voor de ontwikkeling van de locatie.

#### *3.2 Onderzoek naar woonbehoefte.*

Het is nog niet bekend hoeveel woningen Leystromen wil bouwen op de locatie. Voorlopig is aangegeven dat het gaat om circa 23 koop- en huurappartementen, boven de begane grond in ten minste 3 lagen. Het gaat om appartementen in de categorie goedkoop, middelduur en duur. De betreffende locatie is geprioriteerd in de notitie Prioritering Woningbouwlocaties 2016. Het plan zal niet alleen kwantitatief moeten worden getoetst, maar ook kwalitatief. Het woningprogramma en het beoogde woonmilieu zullen moeten worden getoetst aan de Woonvisie 2015.

#### *3.3 Onderzoek gewenste verkeersstructuur (ook in relatie tot herinrichting Tilburgseweg).*

De nieuwe ontwikkeling genereert diverse nieuwe extra verkeersstromen: bewegingen naar de parkeerplaatsen (bovengronds en ondergronds) ten behoeve van de nieuwe bewoners, laden en lossen in verband met de bevoorrading van het bedrijf, bezoekers parkeren voor de klanten van de nieuwe winkel. Deze verkeersstromen moeten worden ingepast in de bestaande situatie. Met name de relatie met de verkeersbewegingen van bestaande laad- en loswerkzaamheden van de winkels van De Hovel (vanaf de Tilburgseweg via de weg tussen restaurant Flanders en de huidige tuin) en de relatie met de bestaande laad-en lossluit van de Emté zijn daarbij van belang.

Ook is het nodig om de plannen in te passen in het nieuwe ontwerp met de gewijzigde verkeersstromen van de Tilburgseweg.

De resultaten van het onderzoek zijn bepalend voor de wijze waarop de plannen op de locatie kunnen worden vormgegeven.

#### *3.4 Opstellen globaal programma van eisen en beheers- en exploitatiemodellen.*

Het is nodig om voor de parkeergarage een infrastructureel, functioneel, ruimtelijk en technisch programma van eisen op te stellen. Daarnaast is een onderzoek naar de beheers- en exploitatie

modellen nodig, ook in relatie tot de bestaande parkeergarage. Aandachtspunt daarbij is de koppeling van installaties en parkeersysteem van de nieuwe en de bestaande garage.

### *3.5 Maken schetsontwerp en opstellen globale kostenraming.*

Op basis van het programma van eisen zal, samen met de andere partners, door een architect een schetsontwerp worden gemaakt van de nieuwe ontwikkeling.

Vervolgens kan door een kostendeskundige een berekening worden gemaakt van de globale investeringskosten en bijbehorende ontwikkelkosten. Bovendien is het nodig de te verwachten kosten voor beheer en onderhoud te becijferen.

### *3.6 Onderzoek naar juridische modellen gezamenlijk eigendom locatie.*

De plannen gaan er vanuit dat straks diverse eigenaren (appartementen Leystromen, particuliere eigenaren van appartementen, ondernemer op de begane grond en mogelijk de gemeente) op dezelfde locatie eigendom hebben en gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat daarover onderling afspraken moeten worden gemaakt, die wellicht worden verankerd in een op te richten vereniging van eigenaren. Met de partners zal worden nagegaan op welke wijze dit het beste kan worden vormgegeven.

### *3.7 Onderzoek naar juridische mogelijkheden gebruik bestaande in- en uitrit.*

In de bestaande parkeervoorziening is bij de toegang, in- en uitrit naar de Kalverstraat, al rekening gehouden met een uitbreiding van de parkeervoorziening naar de hoek Tilburgseweg - Kalverstraat. Het medegebruik zal moeten worden geformaliseerd, hetgeen mogelijk kan worden bereikt door het vestigen van een erfdiensbaarheid. Om dit te realiseren is waarschijnlijk wel de medewerking nodig van alle tot het complex De Hovel behorende zogenaamde appartementsrechtgerechtigden. Er is hiervoor nader onderzoek nodig naar de juridische mogelijkheden en de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden en kosten.

### *3.8 Investeringsmodel en wijze van dekking van de gemeentelijke kosten en dekkingsvoorstel over het gemeentelijk aandeel in de kosten van beheer en onderhoud.*

In de uiteindelijke afwegingsnotitie dient te worden aangegeven welke kosten er structureel aan de plannen zijn verbonden en hoe deze structureel kunnen worden gedekt.

### *3.9 Toetsing aan regelgeving.*

Het uit te werken scenario moet worden getoetst aan de aanbestedingsregelgeving en de regels met betrekking tot staatssteun.

### *3.10 Opstellen globale planning.*

Er zal een globale planning worden opgesteld.

### *3.11 Bijzondere aspecten met betrekking tot de uitvoering.*

De uitvoering van het bouwplan vergt bijzondere aandacht omdat het bouwterrein beperkt van omvang is en de uitvoering zal moeten worden afgestemd op de herinrichting van de Tilburgseweg.

#### **4. Wat mag het kosten?**

Om deze onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden is naast ambtelijke inzet ook extern advies nodig. Dit betekent dat er kosten moeten worden gemaakt. De externe kosten worden geraamd op € 22.000,00. De interne kosten op € 14.000,00. Totaal € 36.000,00. Wij stellen voor dit bedrag te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen. In deze reserve zit begin februari 2017 (jaarrekening 2016) een bedrag van € 506.000,00.

Bij het eventuele uitvoeringskrediet zullen de gemaakte kosten voor het voorbereidingskrediet ook mee worden geactiveerd.

#### **5. Communicatie en participatie / inspraak**

Participatie en inspraak zijn op dit moment nog niet aan de orde. Wel zal worden samengewerkt met de ontwikkelende partijen.

#### **6. Vervolgtraject besluitvorming**

De uitkomst van het onderzoek naar het scenario zal via een raadvorstel ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

#### **7. Fatale beslisdatum**

Er is geen fatale beslistermijn. Maar Leystromen en Keurslagerij Van Hest willen wel zo spoedig mogelijk weten waar ze aan toe zijn. De bouw van een parkeergarage en de eventuele rol van de gemeente daarin zijn voor de haalbaarheid van doorslaggevende betekenis. Indien het onderzoek spoedig start, kan de uitkomst mogelijk in de tweede helft van dit jaar aan u ter beoordeling worden voorgelegd.

#### **8. Voorstel**

Wij stellen u voor om een voorbereidingskrediet van € 36.000,00 beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitwerking van het scenario "realisatie uitbreiding parkeergarage door de gemeente", en dit te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

burgemeester en wethouders van Goirle

Mark van Stappershoef, burgemeester  
Michel Tromp, secretaris



De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 februari 2017;

gelezen het advies van de commissie Ruimte, d.d. 22 maart 2017;

gelet op de Gemeentewet;

**besluit:**

- a. Een voorbereidingskrediet van € 36.000,00 beschikbaar te stellen voor het doen van onderzoek naar de mogelijkheden en consequenties van uitbreiding van de bestaande parkeergarage met openbare parkeerplaatsen onder de hoek Tilburgseweg -Kalverstraat.
- b. Dit krediet te dekken uit de reserve bovenwijkse voorzieningen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 11 april 2017.

, de voorzitter

, de griffier