

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

randvoorwaarden en uitgangspunten hoek Tilburgseweg / Kalverstraat

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
27 september 2013	29 oktober 2013	notitie randvoorwaarden en uitgangspunten	

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

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

De onbebouwde hoek Tilburgseweg / Kalverstraat (hierna: hoek T/K) is sinds jaar en dag een doorn in het oog van de gemeente Goirle. De woonstichting Leystromen heeft tijdens de centrumplan ontwikkeling de hoek aangekocht om het centrumplan te kunnen afronden. Hiervoor is destijds een aantal plannen gemaakt, waaronder een uitgewerkt plan voor 10 lagen hoog. Dit plan bleek politiek niet haalbaar. Na een nieuwe herontwikkeling van de hoek door architect Bedaux de Brouwer in opdracht van Leystromen (toen nog Leyakkers) ontstond een architectonisch goed plan, maar financieel bleek het niet mogelijk om de parkeergarage te realiseren binnen het project. Tegelijkertijd kwam door de economische crisis en de slechte verkoop op de huizenmarkt de exploitatie van het project nog verder onder druk te staan. Leystromen heeft gevraagd aan de gemeente of ze mocht afzien van realisatie van de parkeergarage onder de hoek. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 18 oktober 2011 aangegeven niet zonder meer in te stemmen met het verzoek van Leystromen en heeft aan B&W gevraagd om 'de gemeenteraad de gelegenheid te geven om op basis van een goed afgewogen voorstel een standpunt in te nemen over de mogelijke ontheffing van het bezoekersdeel van de parkeernorm voor het perceel hoek Tilburgseweg/Kalverstraat.'

Het afwijken van de parkeernorm, waar het in casu over gaat, is een bevoegdheid van het college. Gelet op de voorgeschiedenis en de motie die de raad heeft ingediend, heeft het college een principebesluit genomen. Via een beroep op art. 169 Gemeentewet consulteren wij nu uw raad alvorens een definitief besluit te nemen. Dit is nodig wanneer uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college heeft kunnen brengen.

Ambtelijke bijstand: Mw. Drs J. Bolt

2. Wat willen we bereiken?

Eind 2012 heeft Leystromen te kennen gegeven de hoek niet meer te willen ontwikkelen en deze in de markt te zetten voor verkoop. Naar aanleiding van deze mededeling en naar aanleiding van een toezegging door de wethouder in de gemeenteraad, heeft het College besloten om randvoorwaarden en uitgangspunten te formuleren voor deze hoek met als doel geïnteresseerden proactief tegemoet te kunnen treden.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van randvoorwaarden en uitgangspunten voor ontwikkeling van de hoek T/K op het gebied van stedenbouw, programma (woningbouw en functies in de plint), planologisch juridische en civieltechnische aspecten. Deze randvoorwaarden passen prima binnen de kaders van het door de gemeenteraad reeds vastgestelde Centrumplan. Alleen het besluit hoe er wordt omgegaan met de in de bouwverordening vastgelegde parkeernorm is een nieuw besluit.

De bijlage (randvoorwaarden&uitgangspunten) willen we, samen met het besluit ten aanzien van het parkeervraagstuk, ter beschikking stellen aan Leystromen en geïnteresseerde partijen voor ontwikkeling van de hoek. Binnen de randvoorwaarden kan een partij dan een plan ontwikkelen.

De gemeenteraad heeft gevraagd om op basis van een goed afgewogen voorstel een standpunt in te kunnen nemen ten aanzien van de vraag of het bezoekersdeel van een mogelijke ontwikkeling op de hoek T/K afgewenteld zou mogen worden op de parkeergarage. Daarbij speelt de kwestie dat als de hoek T/K tot ontwikkeling komt, er een eenmalige kans is om de parkeergarage uit te breiden om zo naar de toekomst toe voldoende parkeerplaatsen in het centrum te waarborgen. Kernvraag voor dit laatste punt is de vraag of er in de toekomst behoefte is aan extra parkeerruimte in het centrum. Voor het beheer van de parkeergarage wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de wenselijkheid van betaald parkeren in de kelder. Mocht er uit het onderzoek komen dat vrij parkeren in de kelder goedkoper is dan betaald parkeren, verandert de parkeerbehoefte aanzienlijk. Op dat moment wordt de parkeergarage een reële parkeermogelijkheid voor het bezoekersparkeren. Dat is nu nog niet aan de orde omdat bezoekers de betaalde parkeerplaatsen in de kelder mijden en er dus op maaiveld parkeerdruk ontstaat. Bij het gratis maken van de parkeerkelder worden er dus in feite meer bruikbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Parkeren

Om inzicht te krijgen van de parkeerbehoefte voor de locatie is op basis van een schetsplan is de onderstaande berekening gemaakt. In de tekeningen van het schetsplan is rekening gehouden met maximaal 30 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het schetsplan lijkt representatief te zijn voor een mogelijke ontwikkeling.

Functie	Aantal	Minimale Parkeernorm		Aantal plaatsen
Commerciële ruimte (m2)	781	2,80	per 100m2	22
Appartementen (koop, duur)	2	1,20	per woning	3
Appartementen (koop, middel)	8	1,00	per woning	8
Zorgappartementen (groot)	10	1,00	per woning	10
Zorgappartementen (klein)	15	0,80	per woning	12
Totaal plaatsen benodigd				55
Totaal beschikbaar eigen terrein				30
TEKORT				25

Het huidige schetsplan alsmede eerdere plannen voor deze locatie tonen aan dat het niet mogelijk is om deze locatie te ontwikkelen en te voorzien in voldoende parkeercapaciteit op begane grond of eigen terrein. Hierbij is wel het uitgangspunt dat op de begane grond een plint met publieke functies wordt gerealiseerd.

Op basis van het parkeeronderzoek uit 2011 blijkt dat de enige locatie waarop het tekort aan parkeercapaciteit kan worden afgewikkeld de parkeergarage is. Dit leidt tot de principiële stelling dat een ontwikkeling op deze locatie alleen haalbaar is wanneer er parkeerruimte in de parkeergarage beschikbaar komt. Een vervolgvraag hierbij is of deze capaciteit binnen de huidige garage gevonden kan worden of dat hier een uitbreiding van de parkeergarage voor nodig is.

De bezettingsgraad van het openbare deel van de parkeergarage ligt in de huidige situatie rond de 30%¹. Op basis van de capaciteit van 198 openbare parkeerplaatsen in combinatie met de bezetting mag geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie voldoende (rest)capaciteit is om het tekort aan parkeerruimte voor de ontwikkeling op de hoek Kalverstraat - Tilburgseweg op te vangen.

Bij een ontwikkeling van de hoek kunnen afspraken gemaakt worden over het afkopen van de benodigde parkeerplaatsen in de parkeergarage. Wanneer er sprake is van het afkopen van parkeergelegenheid in de parkeergarage wordt wel geadviseerd dit zo lang er in de parkeergarage betaald moet worden voor het parkeren, te doen voor alleen het bewoners deel. Voornamelijk omdat bezoekers van de hoek T/K niet kan

¹ Uit: Parkeeronderzoek centrum Goirle mei 2011, actualisatie 2013 door Groen Licht, verkeersadviezen

Agendapunt:

worden gedwongen om in de parkeergarage te parkeren. Hierdoor zullen bezoekers alsnog gebruik maken van de parkeerplaatsen op het maaiveld wat zal leiden tot een grotere druk op de beschikbare parkeercapaciteit.

Toekomstige situatie en ontwikkeling

Richting de toekomst is er een aantal factoren die, naast een ontwikkeling op de hoek, van invloed kunnen zijn op de bezetting van de parkeergarage. In het centrum is op een aantal locaties nog (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk welke van invloed zijn op de parkeercapaciteit in totaal. Voordat definitief kan worden gesteld dat de parkeergarage ook in de toekomst voldoende (rest)capaciteit heeft om de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling op hoek van de Kalverstraat op te vangen is het noodzakelijk om in een breder verband te kijken naar de toekomstige bezetting van de parkeergarage.

De volgende aspecten kunnen van invloed zijn op de bezetting van de parkeergarage.

- A. Parkeerclaim / ontwikkeling van de Wildert locatie
- B. Zorgloket naar CC Jan van Besouw
- C. Toekomstige ontwikkeling de Hovel
- D. Overlast door lang parkeren

A. Parkeerclaim / ontwikkeling de Wildert

Bij de ontwikkeling van het cultureel centrum Jan van Besouw is een parkeerbalans gemaakt. Niet alle benodigde capaciteit kon op dat moment worden gerealiseerd. Op basis hiervan is een nog niet ingevulde parkeereis ontstaan van 50 plaatsen. Op basis van de bezetting van de parkeergarage is het mogelijk de extra plaatsen vanuit de parkeereis toe te kennen aan de parkeergarage. Op deze manier hoeven deze plaatsen niet op terrein van de Wildert te worden gecompenseerd, zoals oorspronkelijk beoogd. Voorwaarde voor het uitruilen van de parkeereis is wel dat de parkeergarage een in- en uitgang heeft aan de zijde van het Kloosterplein. Op deze manier is de loopafstand naar het CC het kortst. Ook is het belangrijk om bij deze in plaats van de verkeerscirculatie en de verwijzing naar de parkeergarage in de Hovel vanaf het CC duidelijk te maken. Voor de Wildert-locatie betekent het dat bij een herontwikkeling die locatie moet voldoen aan de dan geldende parkeernormen en voorziet in parkeren op eigen terrein.

B. Zorgloket naar CC Jan van Besouw

Op dit moment is er sprake van een onderzoek naar nieuwe functies binnen het CC Jan van Besouw. Onder andere de verplaatsing van het zorgloket naar het CC is daar onderdeel van. Gezien de functie van het zorgloket en de bezoekers die er op af komen is het niet te verwachten dat deze functie een grotere parkeervraag met zich mee brengt. Gezien de bezetting van het parkeerterrein bij het CC op werkdagen² en het geldende parkeerregime is het mogelijk het bezoekersdeel van de parkeerbehoefte binnen de huidige capaciteit op maaiveld op te vangen.

Naar verwachting zal het voor eventuele andere activiteiten die in het CC worden ontwikkeld ook mogelijk zijn om in ieder geval het bezoekers aandeel op te vangen binnen de huidige parkeercapaciteit op het maaiveld. Daarnaast is, zoals eerder is aangegeven bij de locatie de Wildert ook een uitwisseling met de parkeergarage mogelijk.

² Uit het parkeeronderzoek centrum Goirle uit 2011 blijkt dat de bezettingsgraad op het terrein voor het CC ligt tussen de 30 en 60%. (onderzoek is uitgevoerd door Groen Licht verkeersadviezen uit Tilburg)

C. Toekomstige ontwikkeling de Hovel

Winkelcentrum de Hovel bestaat uit circa 6000m² winkeloppervlak³. Op dit moment is er sprake van ongeveer 20% leegstand op de Hovel. Door de leegstand in de detailhandel is er met name een terugloop in het aandeel lang parkeren door werknemers. Het is voor de lange termijn echter wel belangrijk om rekening te houden met een volledige bezetting van de Hovel. Op het moment dat het centrum beter functioneert, zullen er meer bezoekers naar het centrum komen. Aangezien de bedoeling is dat de bezoekers langer in het centrum worden vastgehouden (het zogenaamde "belevingswinkelen"), zal dit leiden tot een toename van de vraag voor zowel kort als langparkeren. Daarnaast blijkt steeds nadrukkelijker dat goede ontsluiting en voldoende parkeermogelijkheden een zeer belangrijke factor zijn voor het succesvol (en zelfs levensvatbaar) kunnen zijn van een winkelgebied in de toekomst. Mocht op termijn door de huidige economische situatie detailhandel niet rendabel meer zijn, is het toelaten van andere functies in de Hovel een optie. Afhankelijk van de functie zal de parkeervraag variëren. Hierbij is belangrijk om te constateren dat functies als kantoren of commerciële doeleinden een veel hoger percentage werknemers parkeren en dus een grotere vraag naar lang parkeren met zich mee brengt dan winkels.

Op basis van CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) mag men er vanuit gaan dat in de huidige situatie het aandeel lang parkeren (voor onder andere werknemers) voor het centrum van Goirle ligt rond de 20%. Dus grofweg 20% van alle parkeercapaciteit is voor lang parkeren. Een andere functie als kantoren heeft een veel hoger aandeel lang parkeren (tussen de 80 - 100%). Het parkeren voor bewoners van de Hovel is zowel in de huidige als de toekomstige situatie afgedekt door de niet openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage.

Wanneer men rekening houdt met het toelaten van andere functies binnen de Hovel op langere termijn is het belangrijk om de capaciteit voor lang parkeren uit te breiden. Wordt dit niet gedaan zal de overlast in de omliggende woonstraten toenemen. Op maaiveld is er geen mogelijkheid meer om de parkeercapaciteit uit te breiden. Voor de parkeergarage is deze mogelijkheid er nog wel op de locatie Kalverstraat - Tilburgseweg zolang er geen gebouw is ontwikkeld. Bij het toestaan van andere functies dan detailhandel op de Hovel moet dus steeds goed gekeken worden naar de dan geldende parkeernormen en de aanwezige parkeercapaciteit.

D. Overlast door lang parkeren

In de huidige situatie is sprake van overlast in de omliggende woonstraten van het centrum door een onevenredige verdeling van het parkeren op maaiveld. Uit het parkeeronderzoek van 2011 blijkt dat er in het centrum behoefte is aan lang parkeren. Dit is naast bewoners voornamelijk voor personen die werknemers in het centrum (Gemeente, de Hovel en Leystromen). Door het huidige parkeerregime wordt al het lang parkeren afgewenteld op het Oranjeplein. De capaciteit op dit plein is met name op werkdagen vaak niet afdoende om de parkeervraag op te vangen. Hierdoor wordt voor lang parkeren uitgeweken naar de omliggende woonstraten waar geen blauwe zone van toepassing is. Dit leidt tot overlast in deze straten. Ook wordt door de toename van de parkeerdruk op het Oranjeplein steeds vaker oneigenlijk gebruik gemaakt van de blauwe zone. (doordraaien parkeerschijf) Hoewel de parkeergarage een alternatieve locatie is voor lang parkeren wordt deze hiervoor nauwelijks gebruikt. Belangrijkste reden hiervoor is dat voor het gebruik van de garage betaald moet worden. Door de beschikbaarheid van alternatieven op maaiveld is de betalingsbereidheid voor lang parkeren nihil.

³ Bron: achtergronddocument detailhandel en Horeca Goirle, Seinpost Adviesbureau BV, 2009

Agendapunt:

Wanneer zoals onder C beschreven andere functies hun intrede zouden doen op de Hovel zal de overlast in de woonstraten en het oneigenlijk gebruik van de blauwe zone toenemen.

Concluderend:

In de huidige situatie met een ontwikkeling op de hoek Kalverstraat - Tilburgseweg kan de parkeervraag worden afgewenteld op de huidige parkeergarage. Vooralsnog kan volstaan worden met het besluit dat afgeweken kan worden van de parkeernorm voor ontwikkeling van de hoek en dat 25 parkeerplaatsen afgekocht moeten worden in de bestaande parkeergarage. Los van deze oplossing speelt uiteraard wel het vraagstuk van de eenmalige kans om tot uitbreiding van parkeerareaal in het centrum te komen. Dat is meer een algemene vraag die ziet op alle ontwikkelingen in het centrum tezamen en niet zozeer op de specifieke vraag van ontwikkeling van de hoek T/K. De meest logische plek om uitbreiding te realiseren van parkeerplaatsen voor het hele centrum is onder de hoek T/K. Nu reeds is een onderzoek gestart naar het beheer en onderhoud van de garage in de toekomst. Afhankelijk van de uitkomsten van dát onderzoek kan besloten worden om een aantal scenario's voor uitbreiding van de parkeergarage uit te werken en door te rekenen.

Dit alles overwegende luidt het principebesluit van het college:

1. Kennis te nemen van bijgevoegde notitie: randvoorwaarden en uitgangspunten hoek Tilburgseweg / Kalverstraat;
2. De notitie vast te stellen;
3. Te concluderen dat indien voor de ontwikkeling van de hoek T/K afgeweken wordt van de parkeernorm, de extra benodigde parkeercapaciteit gevonden en daarmee afgekocht kan worden in de parkeergarage onder voorwaarde dat de ontwikkelaar bereid is mee te werken aan een door de gemeente te ontwikkelen uitbreiding van de huidige parkeergarage op het onderhavige terrein, indien de gemeente tot de conclusie komt dat dit wenselijk is;
4. Alvorens een definitief besluit te nemen, op basis van art. 169 Gemeentewet de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen zijn wensen en bedenkingen te uiten;
5. Via bijgaande stuk de gemeenteraad te vragen zijn wensen en bedenkingen te uiten;
6. Na consultatie van de gemeenteraad een definitief besluit te nemen en dit te communiceren aan eigenaar Leystromen en potentieel geïnteresseerde kopers.

Graag vernemen wij uw wensen en bedenkingen bij dit besluit.

4. Wat mag het kosten?

Er zijn geen kosten verbonden aan onderhavig voorstel.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Deze notitie zal beschikbaar worden gesteld aan geïnteresseerde partijen m.b.t. ontwikkeling van de hoek Tilburgseweg / Kalverstraat.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Het college neemt een definitief besluit met inachtneming van uw gevoelens.

Agendapunt:

7. Fatale beslisdatum

Aan eigenaar Leystromen en aan potentieel geïnteresseerde kopers van de hoek is medegedeeld dat eind oktober het standpunt van de gemeente duidelijk is.

8. Voorstel

Wij nodigen u uit om eventuele wensen en bedenkingen over de ontheffing van de parkeernorm voor ontwikkeling van de hoek Tilburgseweg / Kalverstraat en alles wat daarmee samenhangt zoals in bovenstaand voorstel beschreven, aan ons kenbaar te maken.

burgemeester en wethouders van Goirle

mevrouw M.G. Rijsdorp, burgemeester
de heer J.M. Tromp, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24-09-2013;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 09-10-2013;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 29-10-2013.

, de voorzitter

, de griffier