

Onderwerp Randvoorwaarden & uitgangspunten ontwikkelingen Hoek Tilburgseweg / Kalverstraat
Datum 18-09-2013

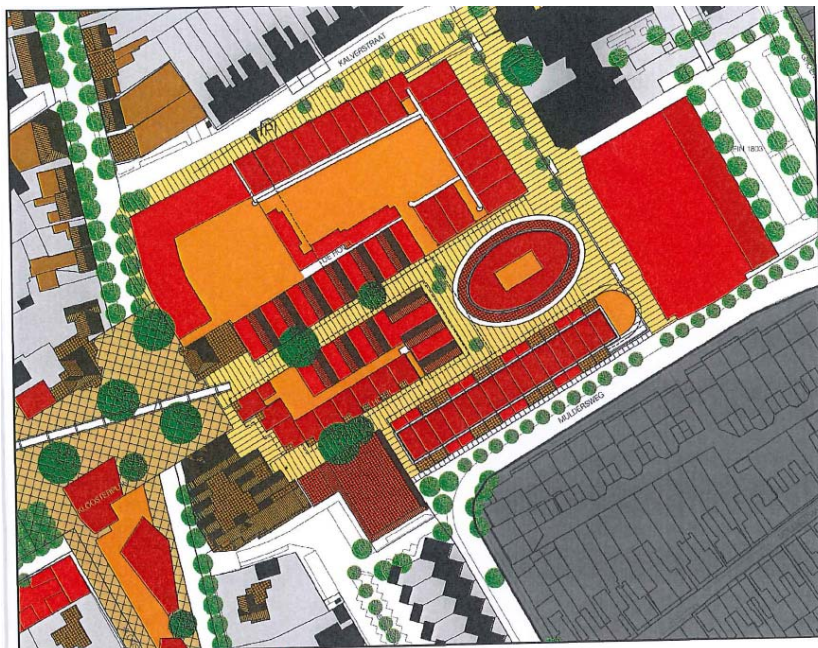
Randvoorwaarden & uitgangspunten ontwikkelingen hoek Tilburgseweg / Kalverstraat

In deze memo worden een aantal zaken onder de loep genomen waarvoor randvoorwaarden en uitgangspunten gelden:

- stedenbouw
- programma (woningbouw en detailhandel)
- bestemmingsplan
- financiën
- civiele zaken

3. Stedenbouw

Voor de locatie Hoek T/K is het stedenbouwkundig kader neergelegd in het "Integraal Ontwikkelingsplan Centrum Goirle" (IOP), dat op 1 april 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld. Omdat de locatie Hoek T/K een van de laatste ontwikkellocaties is van het centrum van Goirle, is dit stedenbouwkundig kader nog steeds relevant.



Tezamen met de Hovel maakt deze hoek deel uit van het kernwinkelgebied van Goirle. Voor deelplan de Hovel, waar de Hoek T/K deel van uitmaakt, zijn in het IOP uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd.

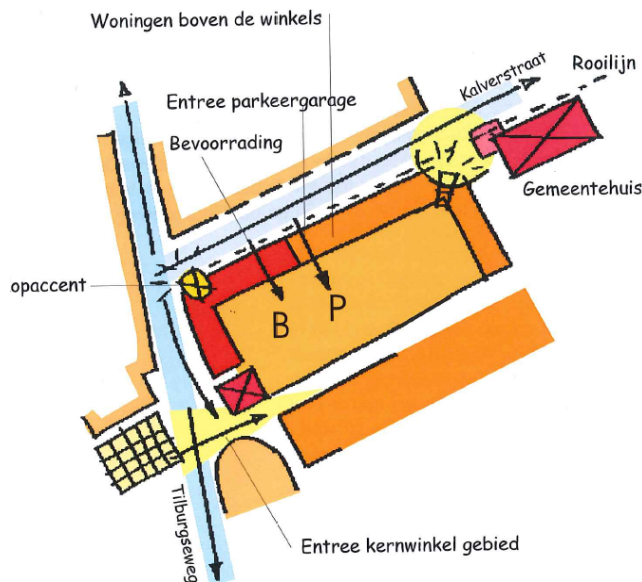
Stedenbouwkundig zijn voor de Hoek T/K met name de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden relevant:

- het gebied dient compact bebouwd te zijn;
- geen achterkanten aan het openbaar gebied;
- bovenop de winkels dienen woningen gesitueerd te worden;
- duidelijke relatie met Kloosterplein en Tilburgseweg;
- rooilijn van gemeentehuis doortrekken in de Kalverstraat.

In het IOP is aangegeven dat de nieuwe bebouwing aan de Kalverstraat in de rooilijn van het gemeentehuis moet worden geplaatst. In de hoge plint/begane grond moeten volgens het IOP centrumondersteunende functies geplaatst worden, waarboven woningen in drie lagen gesitueerd worden.

Voor de Hoek T/K is door Kuiper Compagnons in 2003 een afzonderlijke studie uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden. In deze studie zijn specifiek voor de hoek de volgende aanvullende stedenbouwkundige uitgangspunten gedefinieerd:

- in het gebied is een maximaal bebouwingsoppervlak toegestaan;
- de bebouwingshoogte dient aan te sluiten op de aangrenzende bebouwing;
- de ritmiek en geleding van de gevel in de Kalverstraat is belangrijk voor de schaal van het gebied;
- op de hoek is een bebouwingsaccent wenselijk (maximaal 5 bouwlagen);
- bebouwingshoogte aan de Tilburgseweg dient af te lopen richting restaurant de Hovel;
- bebouwing aan de Tilburgseweg dient zich in maat/korrel te voegen tussen de bestaande bebouwing;
- er moet uitgegaan worden van een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van de indelingsmogelijkheden van de begane grond.



Naast deze in het IOP en de aanvullende studie geformuleerde randvoorwaarden en uitgangspunten, zijn ook de volgende punten bij de ontwikkeling van deze hoek nog van belang:

- situering van de nieuwe bebouwing aan de Tilburgseweg in de lijn Tilburgseweg 40 - De Wieken, aan de Kalverstraat in de rooilijn van het gemeentehuis;
- behoud van de bestaande bevoorradingsroute tussen deze locatie en De Hovel;

- 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);
- geen parkeren aan de voorzijde, aan de Kalverstraat en de Tilburgseweg;
- geen bevoorrading aan de voorzijde, aan de Kalverstraat en de Tilburgseweg.

Bestemmingsplan

- Momenteel geldt nog het oude bestemmingsplan. In het bestemmingsplan centrumgebied wordt de oude situatie geconserveerd; Er wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Geadviseerd wordt om bij een nieuwe ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Hiermee is de flexibiliteit t.a.v. de functies én de rechtszekerheid groter.

Programma woningbouw en voorzieningen

Woningbouw

Ten aanzien van programma zijn een aantal zaken te noemen:

- In de notitie prioritering woningbouwlocaties van januari 2012 en ook in eerdere (beleids)documenten en besluiten is de Hoek T/K opgenomen als 'lopend project'. In feite heeft het daarmee niet alleen prioriteit, maar is het meer 'hoe eerder er gebouwd wordt, hoe liever'.
- Er is daarbij uitgegaan van 20 dure koopappartementen, wijziging hiervan is mogelijk.
- Uitgangspunt in de Woonvisie is 'bouwen naar behoefte'.
- De locatie Hoek T/K ligt binnen een 800 meter van zorgcentrum Elisabeth en alle centrumvoorzieningen.
- Hiermee is de locatie ook uitermate geschikt voor het bouwen van woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zorg.
- In de Woonvisie heeft de gemeenteraad aangegeven dat zij wil voorzien in voldoende geschikte woningen in Goirle.
- Voorwaarden die opgenomen kunnen worden over de 'zorggeschiktheid' van de woning zijn (bron: Handboek voor toegankelijkheid, 5e druk)
 - keuken minimaal 5,6 m² (minimaal 1,80 m. breed)
 - woonkamer minimaal 21 m²
 - 2-persoonsslaapkamer minimaal 13,2 m² (minimaal 3 m. breed)
 - 1-persoonsslaapkamer minimaal 6,2 m² (minimaal 1,80 m. breed)
 - badkamer met toilet minimaal 7,8 m² (minimaal 2,20 m. breed)
 - (bezoekbaar) toilet minimaal 1,08 m²
- De gezamenlijke ruimte en de openbare ruimte moeten aan de eisen van toegankelijkheid voldoen (Woonvisie). Hierover wordt overleg gevoerd tussen de ontwikkelaar en de gemeente.
- Aangevoerd moet worden hoe de toegankelijkheid en geschiktheid is gewaarborgd. Evt. aanpassingskosten en beroep op de Wmo moeten minimaal zijn in de toekomst. (te hanteren bv. Pluspakket Zorg van Woonkeur, handboek voor Toegankelijkheid) Overleg tussen gemeente en ontwikkelaar over kostenbesparende maatregelen t.a.v. het geschikt maken van de woningen is hierbij uitgangspunt.

Voorzieningen

De hoek T/K dient in de toekomst economisch gezien te functioneren als het schakelpunt in het kloppend Hart. Enerzijds is de hoek het schakelpunt tussen winkelgebied De Hovel en de Tilburgseweg en levert een bijdrage aan het zogenaamde "rondje de Hovel". Anderszijds vormt de hoek in de oorspronkelijke plannen verbinding tussen de parkeervoorziening (de parkeergarage) en het CC Jan van Besouw.

Voor de eerstgenoemde schakelfunctie is het van belang dat er in de plint (commerciële of maatschappelijke) functies komen die zogenaamde "loop" generen. Te denken valt aan dienstverlening met baliefunctie en/of toeloop, dit kan commercieel zijn zoals reisbureaus, banken, politie, enz, maar ook maatschappelijk zoals zorgloket, GGD, dagbesteding Amarant. Ook valt te spreken over combinaties van beiden zoals ateliers, ruimten voor workshops enz. Andere mogelijke functies zijn bijvoorbeeld horecafuncties als restaurant of hotel. In feite zijn er vele functies denkbaar, mits deze een bijdrage leveren aan de schakelfunctie en dus leiden tot levendigheid. Gezien het overschot aan aanbod van detailhandelsruimte in Goirle (zie vele leegstand zowel in centrum als op Van Hogendorpplein) wordt invulling met detailhandel sterk afgeraden. Zelfs bij het eventueel onttrekken van detailhandelruimte op het Van Hogendorpplein is er sprake van overschot aan het huidige aanbod. De gemeente alsmede de regio Hart van Brabant (en Midpoint) richt zich momenteel sterk op Care en Leisure, allerlei invullingen die gericht zijn op deze terreinen, die bijdragen aan de schakelfunctie en niet leiden tot primaire detailhandel, zijn ook zeker voorstelbaar.

Voor de koppeling parkeergarage en CC Jan van Besouw is het wenselijk dat bij de ontwikkeling een uitgang van de parkeergarage aan de kant van de Tilburgseweg voor voetgangers wordt gerealiseerd. Dit was ook altijd in de oorspronkelijke plannen opgenomen. Hierdoor wordt de relatie parkeergarage en CC Jan van Besouw versterkt en wordt de bestaande parkeercapaciteit in de parkeergarage meer gebruikt.

Parkeren

Een belangrijk vraagstuk bij het ontwikkelen van de hoek is dat van parkeren. In beginsel moet parkeren op eigen terrein plaatsvinden. In eerder gepresenteerde schetsplannen is aangegeven dat parkeren deels op eigen terrein gerealiseerd kan worden, maar dat voor het overige dit elders in het centrum plaats moet vinden. 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 kunnen worden over het afkopen van de benodigde parkeerplaatsen in de parkeergarage. Wanneer er sprake is van het afkopen van parkeergelegenheid in de parkeergarage wordt zal dit zijn voor alleen het bewoners deel van het parkeren. Voornamelijk omdat bezoekers niet kan worden gedwongen om in de parkeergarage te parkeren en omdat in de kelder een betaald parkeerregime geldt, zullen ze dit mijden. Wanneer bezoekers dan alsnog gebruik maken van de parkeerplaatsen op het maaiveld zal dit leiden tot een grotere druk op de beschikbare parkeercapaciteit op maaiveld.

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 zijn 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

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

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.

4. Openbare ruimte / civiel

Voor de civiele zaken en de aansluiting van de openbare ruimte kan pas een uitgewerkt advies komen als er een concrete planinvulling ligt. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de volgende zaken:

- De bouwpeilhoogte van de Hovel ligt hoger dan de Kalverstraat, Tilburgseweg en bevoorradingsstraat van de Hovel. Hoogteverschillen dienen te worden opgevangen in het plan.
- In de oorspronkelijke plannen werd uitgegaan van een verbindingsroute vanuit de huidige parkeergarage naar de Tilburgseweg om de Route Cultureel Centrum aan te duiden.
- Bij de realisatie van de huidige parkeergarage is rekening gehouden met aansluiting van een parkeergarage op de hoek T/K. Dit is gedaan in de vorm van een tijdelijke muur. Deze muur is niet meer in goede staat en dient te worden onderhouden. In het geval dat er geen parkeergarage wordt gerealiseerd op de hoek T/K moet er een definitieve muur worden gemaakt. Voor het realiseren van een definitieve muur is geen budget opgenomen in het centrumplan.
- Wanneer daadwerkelijk wordt gestart met realisatie zal een werkterrein overeenkomst worden gesloten met de aannemer.
- Er zijn revisie tekeningen beschikbaar van de kabels en leidingen alsook van de riolering, deze zijn op te vragen bij de gemeente.
- Door de nabijheid van kabels en leidingen bij de locatie wordt geadviseerd om in het geval van realisatie van een parkeerkelder, deze te realiseren met een damwand.
- Het is mogelijk om het nieuwe gebouw, net als de rest van de Hovel, aan te sluiten op het warmte- / koudeopslag systeem van Brabant Water.
- In het centrumplan is rekening gehouden met vuilcontainers in de vorm van ondergrondse opslag, als ook voor de locatie hoek T/K. Deze worden gerealiseerd door initiatiefnemer in overleg met de gemeente.