College

gemeente Goirle

Raadsinformatie

Aan	Raad
Portefeuillehouder	Guus van der Put
Onderwerp	Raadsinformatie hoek Tilburgseweg / Kalverstraat Goirle
Datum	23-01-2017
Afschrift aan	

De locatie hoek Tilburgseweg/Kalverstraat (hierna HTK) ligt al meer dan 10 jaar braak. Leystromen heeft deze locatie in het verleden aangekocht met als doel deze te ontwikkelen, waardoor De Hovel afgerond zou kunnen worden. De afgelopen jaren zijn diverse ontwikkelingen voor deze locatie onderzocht. Ook binnen de gemeente is er, zowel ambtelijk als bestuurlijk, al veel gesproken over de HTK. In 2014 zijn door ons randvoorwaarden voor de herontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Bedoeling van de vaststelling van randvoorwaarden was de markt te verleiden tot ontwikkeling van de HTK. Helaas leidde dit alles niet tot resultaat. Belangrijke struikelblokken zijn de commerciële invulling van de plint en het parkeren.

Nu heeft zich een nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid aangediend. Recent heeft een lokale ondernemer, Keurslagerij Van Hest, bij de gemeente gemeld behoefte te hebben aan uitbreiding. Inmiddels zijn er bij deze ondernemer 52 medewerkers in dienst en wil hij 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. Deze ondernemer zit momenteel aan de Tilburgseweg en qua uitbreidingsmogelijkheden heeft hij meerdere locatie in en rondom Goirle onderzocht. Uiteindelijk heeft de gemeente de ondernemer in contact gebracht met Leystromen om te onderzoeken of zijn nieuwe concept kan worden gerealiseerd in de plint van de HTK. De eerste verkenningen geven een positief gevoel. Door een juiste positionering van de winkel in de plint, ontstaat er een innovatieve belevingswinkel, waarbij door de totale inkijk, winkel en werkplaats in een open geheel te aanschouwen zullen zijn.

Behoud van deze lokale ondernemer in het centrum vinden wij voor het economisch functioneren van het centrum van groot belang. Deze ondernemer vervult een trekkersrol, zijn klanten komen uit de gehele regio. Uit diverse onderzoeken blijkt dat de HTK 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. Het verplaatsen van de ondernemer vanaf zijn huidige locatie naar deze hoek past ook in de huidige ontwikkeling om de winkels en horeca nog meer te concentreren in en rondom de Hovel / Kloosterplein. De ondernemer heeft ook andere potentiele locaties buiten Goirle op het oog. Echter, als gemeente willen we uiteraard graag deze ondernemer behouden. Binnen Goirle is de HTK de meest geschikte locatie voor hem. In het kader van de Herijking van het Integraal Ontwikkelingsplan Centrum Goirle is geconcludeerd dat het zowel voor het economisch functioneren van het centrum als ruimtelijk gezien het van essentieel belang is dat de HTK als belangrijk schakelpunt tussen winkelgebied De Hovel en de Tilburgseweg wordt ingevuld. Er wordt dan ook een unieke kans gezien om te proberen deze ondernemer te behouden en uitbreidingsmogelijkheden te bieden op de locatie HTK. Tegelijkertijd kunnen we zo invulling geven aan dit cruciale schakelpunt in het centrum en aan de wens om detailhandel meer in de richting van De Hovel te concentreren. Bovendien kunnen midden in het centrum ca. 23 koop- en huurappartementen worden toegevoegd, waarvan ca. 17 in de categorie goedkoop. Daarmee geven

we invulling aan de gesignaleerde behoefte aan appartementen met een lift. Met deze ontwikkeling geven we invulling aan de thema's Aantrekkelijk en levendig centrum en Stimulering lokale economie, tevens kan invulling worden gegevens aan de vraag voor wonen in het centrum.

Uit de eerste overleggen met Leystromen en Keurslagerij Van Hest blijkt dat beide partijen geloven in een gezamenlijke ontwikkeling op deze locatie. Struikelblok is en blijft echter de oplossing van het parkeren op eigen terrein. Algemeen uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is immers dat elke nieuwe ontwikkeling in principe voorziet in parkeren op eigen terrein. Eén van de randvoorwaarden die in 2014 voor de ontwikkeling van deze locatie is vastgesteld, is dan ook dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Voor de voorliggende ontwikkeling (en overigens voor elke ontwikkeling waarbij de plint commercieel wordt ingevuld met daarboven minimaal 3 lagen woningen) geldt dat een parkeervraag wordt gegenereerd die niet volledig op maaiveld kan worden opgelost op dit perceel. Een deel van de benodigde parkeerplaatsen zal ondergronds of meerlaags opgelost moeten worden.
Uitgangspunt van het plan De Hovel is ook geweest dat onder de nieuwbouw een parkeergarage wordt gerealiseerd, die voorziet in de parkeerbehoefte van zowel de bovengelegen woningen als een deel van het winkelend publiek. Bij de realisatie van de parkeergarage onder het reeds gerealiseerde deel van De Hovel is fysiek ook al rekening gehouden met een uitbreiding op het moment dat de HTK wordt gerealiseerd. Het blijkt echter financieel gezien voor een ontwikkelende partij niet mogelijk te zijn om zowel invulling te geven aan de wens de bebouwingsstructuur van De Hovel af te ronden door middel van een vierlaags bouwvolume met een commerciële plint en woningen en tevens het parkeren op eigen terrein op te lossen.

In het verleden heeft al veelvuldig discussie plaats gevonden over het afwikkelen van het parkeren bij een eventuele ontwikkeling op deze hoek. De gemeente heeft zich daarbij op het standpunt gesteld dat ook op deze hoek "gewoon" op eigen terrein voorzien zou moeten worden in de parkeerbehoefte, volgens de parkeernormen zoals die daarvoor door de gemeente in algemene zin zijn vastgesteld. Steeds is politiek-bestuurlijk aangegeven en besloten dat er op voorhand geen rol voor de gemeente was weggelegd en dat er ook geen afwenteling / afkoop van parkeerplaatsen kon plaats vinden. Op zich een logisch standpunt, gelet op het feit dat er op dat moment nog geen concreet initiatief en/of exploitabel bouwplan werd gepresenteerd.

Inmiddels moet vastgesteld worden dat de locatie al meer dan 10 jaar braak ligt. Leystromen heeft in deze 10 jaar geen kans gezien om een rendabele ontwikkeling te initiëren, waarbij parkeren op eigen terrein in een parkeervoorziening wordt opgelost. Leystromen is ook niet in staat gebleken de locatie te verkopen aan een andere ontwikkelende partij, die wel aan alle door de gemeente gestelde randvoorwaarden tegemoet zou kunnen komen.

Het is en blijft geen optie om niet of niet geheel te voorzien in de parkeerbehoefte die de ontwikkeling van de HTK genereert. De eerste signalen uit het nu lopende parkeeronderzoek geven namelijk aan dat aanwezige parkeerterreinen in het centrum op maaiveldniveau goed gebruikt worden en dat er in de openbare ruimte in het centrum geen ruimte is om (een deel van) de parkeerbehoefte van de ontwikkeling HTK op af te wentelen. Uitgangspunt is en blijft dat voldaan moet worden aan de door de gemeente vastgestelde parkeernormen. De afgelopen tijd merken we dat er steeds meer te doen is in het centrum, er is horeca bij gekomen, de winkelleegstand neemt niet meer toe. Dat is mooi uiteraard, gemeente en ondernemers proberen samen het centrum toekomstbestendig te maken en te houden, en dit lijkt voorzichtig zijn vruchten af te werpen. Hierdoor staan zowel de parkeergarage als het Oranjeplein wel steeds vaker tegelijk vol. De gemeente wil verkleuring van functies faciliteren vanaf de randen van het centrum en bestaande detailhandel

en commerciële functies, die nu aan de rand of buiten het centrum zijn gelegen, verleiden om plaats te nemen in het centrum. De verwachting is dan ook dat als de leegstaande panden gevuld zijn en het centrum nog beter functioneert, er nog meer bezoekers zullen komen. Dit zal leiden tot verdere parkeerdruk. Het afwentelen van het parkeren op de bestaande openbare ruimte is en blijft dan ook geen realistische mogelijkheid. De verwachting is eerder dat het voor het functioneren van het centrum van belang is om kansen aan te grijpen om het openbaar parkeren in het centrum wat uit te breiden.

Daarom is er een algemeen belang dat de parkeergarage van De Hovel wordt afgemaakt onder de HTK. Dit kan uiteraard alleen bij een eventuele ontwikkeling van deze locatie. Deze ondergrondse parkeergarage vervult niet alleen een functie voor het nieuwe bouwplan dat voor de hoek moet worden ontwikkeld. Leystromen ziet op de locatie mogelijkheden voor een bouwinitiatief, waarbij voor een belangrijk deel op maaiveldniveau op eigen terrein kan worden geparkeerd.
Het tekort bedraagt ongeveer ca. 20 parkeerplaatsen, terwijl een kelder ruimte kan bieden voor ca. 50 à 60 parkeerplaatsen. Het bouwinitiatief waarvoor Leystromen mogelijkheden ziet kan onvoldoende middelen genereren om de overcapaciteit van ca. 30 à 40 parkeerplaatsen te financieren. Een overcapaciteit, die wel nodig is om te voorzien in de parkeerbehoefte van het winkelend publiek in het centrum van Goirle. Vanuit het steeds drukker worden bezien is het zeer wenselijk dat wanneer een parkeergarage wordt gerealiseerd, deze maximaal wordt uitgebreid. Indien immers achteraf blijkt dat er toch meer parkeerplaatsen ondergronds wenselijk zouden zijn, dan kan in de toekomst wanneer er een gebouw op de HTK is ontwikkeld, niet alsnog de parkeergarage worden uitgebreid. Daarnaast wil de gemeente graag dat er een voetgangersuitgang komt richting de Tilburgseweg. Hierdoor wordt er (nog) meer interactie verwacht tussen bezoekers Kloosterplein/ CC Jan van Besouw en de parkeergarage. Dit is een wens die niet kan worden neergelegd bij Leystromen.

De vraag is dus wat de rol van de gemeente kan c.q. moet zijn. Is de gemeente slechts toetser van plannen en leggen we initiatiefnemers enkel randvoorwaarden en eisen op? Of willen we dusdanig graag dat dit cruciale schakelpunt in de winkelstructuur wordt gerealiseerd en tegelijkertijd het totale parkeeraanbod wordt verruimd met de bijbehorende voetgangersuitgang richting Tilburgseweg, een bestaande lokale ondernemer met regionale aantrekkingskracht blijft behouden en invulling wordt gegeven aan de detailhandelsconcentratiegedachte, dat we bereid zijn actief in de ontwikkeling te stappen. Dit, met dien verstande dat dit dan slechts de uitbreiding van de parkeergarage betreft. Met andere woorden, de gemeente zou de eigen parkeergarage kunnen uitbreiden onder de HTK.

Dit vraagstuk hebben we in het college behandeld. Wij hebben besloten zelf aan de slag te willen gaan en daarom een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de uitbreiding van de parkeergarage met voetgangersuitgang naar de Tilburgseweg door de gemeente zelf. Wij hebben het ambtelijk apparaat opdracht gegeven voor de uitwerking van het scenario "realisatie uitbreiding parkeergarage door de gemeente" en te onderhandeling met Leystromen over dit scenario. Daarbij zal onderzocht worden of, en op welke wijze, door onze gemeente een substantiële bijdrage geleverd kan worden aan de financiering van de uitbreiding van de parkeergarage. Wij zullen u binnenkort vragen om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De resultaten van deze onderzoeken zullen wij te zijner tijd uiteraard ter besluitvorming aan uw raad voorleggen. Wij hebben inmiddels de initiatiefnemers van 'De Tuin' geïnformeerd.