

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Bert Schellekens
Onderwerp Hoek Tilburgseweg - Kalverstraat
Datum 01-11-2018

Kennisnemen van

Voorgenomen ontwikkeling op de hoek Tilburgseweg - Kalverstraat met een ondergrondse parkeergarage is niet haalbaar.

Inleiding

De hoek Tilburgseweg - Kalverstraat ligt al meer dan 10 jaar braak. Woningstichting Leystromen heeft deze locatie in het verleden gekocht met de bedoeling deze hoek te ontwikkelen en zo De Hovel af te ronden. Op de begane grond is ruimte voor een commerciële plint. Daarboven voor appartementen in vier lagen. Door de jaren heen zijn er diverse mogelijkheden bekeken, maar helaas leidde dit alles niet tot resultaat. Belangrijke struikelblokken waren altijd de commerciële invulling en het parkeren.

In het voorjaar van 2017 bleek Keurslagerij Van Hest interesse te hebben om op deze plek een nieuwe zaak te starten: een innovatieve belevingswinkel. Grondeigenaar Leystromen zag eveneens mogelijkheden. De gemeenteraad stelde in april 2017 een voorbereidingskrediet beschikbaar om te onderzoeken of er extra openbare parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage mogelijk zouden kunnen zijn om daarmee de financiële haalbaarheid van het plan te bevorderen.

Informatie

Woningstichting Leystromen, Keurslagerij Van Hest, ontwikkelaar Maas-Jacobs en de gemeente Goirle hebben samen de mogelijkheden grondig onderzocht.

Er zijn stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd; er is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte en de gewenste verkeersstructuur, alsmede het laden- en lossen (ook in relatie tot de herinrichting van de Tilburgseweg); de bij de ontwikkeling betrokken partijen (Van Hest, Leystromen, ontwikkelaar Maas-Jacobs en de gemeente) hebben programma's van eisen opgesteld; onderzocht is de mogelijkheid tot gebruik van de bestaande toegang tot de parkeergarage en de bestaande laad- en lossuis.

Vervolgens werd er een schetsontwerp van de ontwikkeling gemaakt, dat al voor een voorlopige toetsing aan welstand is voorgelegd. Volgende stap in het proces was dat op basis van dit schetsontwerp een nauwkeurige begroting en een stichtingskostenberekening werd gemaakt. De gemeente en Leystromen hebben al deze cijfers door een onafhankelijk financiële adviseur laten toetsen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de cijfers.

Daarna werd een cyclisch proces gevolgd van planaanpassingen en financiële doorrekening om het plan te optimaliseren. Het ontwerp werd aangepast: er zijn bezuinigingen doorgevoerd, meer of minder commerciële ruimte maken, aantal woningen aanpassen en variëren in de woningcategorieën.

Uit dit proces is een ontwerp gekomen met het volgende programma:

- 814 m² commerciële ruimte op de begane grond
- 25 dure koopappartementen op verdieping 1 tot en met 4
- 17 parkeerplaatsen op de begane grond
- 65 plaatsen in een ondergrondse parkeerkelder

Volgens de door de raad vastgestelde nota "parkeernormen en uitvoeringsregels" moeten voor dit programma door de ontwikkelaar 51 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. 17 kunnen er op de begane grond en dus 34 in de parkeerkelder. Dit betekent dat de gemeente in de parkeerkelder nog 31 openbare parkeerplaatsen kan aanleggen. Dit komt overeen met een investeringsbedrag (nog exclusief kosten voor beheer en onderhoud) van meer dan 1 miljoen euro.

Ondanks dit aanzienlijk aandeel van de gemeente kwam er geen positief eindresultaat uit de stichtingskostenberekening.

Ons college heeft zich niet bij deze conclusie willen neerleggen. We hebben geworsteld met de vraag of het gemeentelijk aandeel in de ontwikkeling moest worden vergroot om zo het plan alsnog mogelijk te maken. Dit door bijvoorbeeld een groter aandeel te nemen in de ondergrondse parkeergarage in combinatie met een gedeeltelijke ontheffing van de parkeernormen. Ook is overwogen om het bestaande pand van Van Hest aan de Tilburgseweg aan te kopen en de locatie te herontwikkelen. Wij waren voornemens hierover het gevoel van uw raad te peilen.

Dit zou echter alleen zinvol zijn als de andere partijen er vertrouwen in hadden dat daarmee wel een haalbaar plan zou ontstaan. Leystromen en Maas-Jacobs hebben aangegeven dit vertrouwen niet te hebben, vanwege het becijferde tekort inclusief de kwantificering van alle risico's.

Door dit gebrek aan vertrouwen zagen wij geen mogelijkheden meer om er een haalbaar project van te maken.
