

## **Raadsinformatiebrief**

*Aan* Raad  
*Portefeuillehouder* Bert Schellekens  
*Onderwerp* Scenario's aanpassing kaders hoek Tilburgseweg - Kalverstraat  
*Datum* 10-09-2019

---

### **Kennisnemen van**

De voorzet van het college waarin de door Leystromen aangeleverde scenario's worden beschreven voor aanpassing van de kaders van de hoek Tilburgseweg – Kalverstraat. Daarbij gaat het om de kaders van de tijdens de oordeels vormende vergadering van 12 maart 2019 besproken thema's

Deze scenario's zijn op haalbaarheid getoetst. Er zijn twee scenario's die uit financieel oogpunt, volgens de grondeigenaar, perspectief bieden.

De scenario's zijn door ons vergeleken met de bestaande randvoorwaarden. Uit deze vergelijking komen suggesties naar voren voor aanpassing van deze randvoorwaarden

### **Inleiding**

Op 12 maart j.l. heeft de raad tijdens een oordeelsvormende vergadering gesproken over de randvoorwaarden voor de hoek Tilburgseweg - Kalverstraat. Dit naar aanleiding van een verzoek van raadslid C. de Rooij van het CDA Goirle Riel. Op het eind van deze vergadering is besloten hier in een volgende vergadering opnieuw aandacht aan te besteden.

Vervolgens heeft de regiegroep zich gebogen over de planning van de vervolgstap.

De regiegroep heeft aan het college gevraagd om, op basis van de discussie in de oordeelsvormende vergadering, "een voorstel voor te bereiden waarin meerdere scenario's voor aanpassing van de kaders worden beschreven en de haalbaarheid daarvan is getoetst".

Op 20 maart 2019 hebben wij u een raadsinformatiebrief gestuurd over de wijze waarop wij hier invulling aan wilden geven.

Overeenkomstig het verzoek van de regiegroep hebben wij ons gebogen over mogelijkheden voor aanpassing van de kaders. Wij hebben ons daarbij gericht op de tijdens de oordeelsvormende vergadering besproken thema's:

- De stedenbouwkundige randvoorwaarden met de toegestane hoogte;
- De invulling van de plint op de begane grond;
- Parkeren en de bouw van een ondergrondse parkeergarage;
- De mogelijkheden van sociale woningbouw.

Wij hebben geprobeerd de mogelijkheden voor aanpassingen van de kaders tot uitdrukking te brengen in bouwscenario's voor invulling van de hoek.

Deze scenario's zijn op haalbaarheid getoetst. Qua haalbaarheid kan worden gedacht aan de fysieke haalbaarheid, de procedurele haalbaarheid en de financiële haalbaarheid.

Vooraf voor de beoordeling van de financiële haalbaarheid is de inbreng van de eigenaar onontbeerlijk. Wij zijn daarom in overleg getreden met eigenaar Leystromen voor de beschrijving van de scenario's. Leystromen heeft vervolgens ontwikkelaar Maas-Jacobs bij de voorbereiding betrokken.

Wij hebben voor de insteek gekozen om niet met een raadsvoorstel te komen. Er worden enkel scenario's beschreven en getoetst aan de randvoorwaarden. Het college maakt daarin geen keuzes.

## **Informatie**

### **1 Overzicht bestaande kaders**

Om inzicht te krijgen in hoeverre bestaande kaders dienen te worden aangepast, is het op de eerste plaats nodig om de bestaande kaders helder voor ogen te hebben. In een aan de raad gericht memo van 4 maart 2019 hebben wij een overzicht gegeven van de bestaande kaders, in hoofdlijnen bestaande uit: 1 het vigerend bestemmingsplan "Centrumgebied Goirle"; 2 De herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle en 3 de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels. Dit memo met bestaande randvoorwaarden is bijgevoegd als bijlage 1.

### **2 Vijf alternatieve scenario's**

Leystromen en Maas-Jacobs hebben, ondersteund door de gemeente, per thema enkele variabelen gedefinieerd. Door deze variabelen te combineren zijn vervolgens vijf scenario's ontwikkeld. De gehanteerde variabelen en de scenario's staan beschreven in de notitie van Leystromen: "Voorstel aanpassing randvoorwaarden ontwikkeling hoek Tilburgseweg – Kalverstraat Goirle". Zie bijlage 2.

Getracht is de scenario's zodanig te beschrijven dat een goed beeld ontstaat van de mogelijkheden. Dit betekent niet dat er geen andere scenario's denkbaar zijn.

Deze scenario's zijn:

- 1 Een gebouw bestaande uit zes verdiepingen. De plint krijgt een commerciële invulling. Daarboven 5 verdiepingen met in totaal 31 appartementen: waarvan 9 in de categorie betaalbaar en 22 dure koopappartementen. Parkeren in een ondergrondse parkeerkelder.
- 2a Een gebouw met vijf verdiepingen. De plint krijgt een commerciële invulling. In totaal 21 dure koopappartementen. Parkeren op de begane grond.
- 2b Een gebouw bestaande uit vijf verdiepingen met wonen in de plint. In totaal 26 dure appartementen. Parkeren op de begane grond.

- 3 Een gebouw met 6 verdiepingen. De plint krijgt een commerciële invulling. In totaal 31 appartementen: waarvan 22 dure koop- en 9 sociale huurappartementen. Parkeren op de begane grond.
- 4 Een compact woonblok bestaande uit 4 bouwlagen en gesitueerd van de weg af. In totaal 18 woningen: waarvan 12 dure appartementen en 6 sociale huurwoningen. Parkeren op de begane grond aan de zijde van en zichtbaar vanaf de Tilburgseweg.

### 3 Toetsing van de scenario's: aan de randvoorwaarden

Indien we de vijf scenario's langs de meetlat van de bestaande kaders leggen ontstaat het in onderstaande tabel aangegeven overzicht.

Tabel

Scenario's	1	2a	2b	3	4	
Kenmerken	Aantal bouwlagen boven maaiveld	6	5	5	6	4
	Invulling plint	commercieel	commercieel	wonen	commercieel	wonen
	Aantal woningen	31	21	26	31	18
	Waarvan betaalbaar	9	geen	geen	geen	geen
	Waarvan sociale huur	geen	geen	geen	9	6
	Parkeren	maaiveld + kelder	maaiveld	maaiveld	maaiveld	maaiveld
	Aantal parkeerplaatsen	82	41	47	50	32
	Toetsing aan randvoorwaarden	Vigerend bestemmingsplanplan	voldoet niet	voldoet niet	voldoet niet	voldoet niet
Stedenbouwkundige randvoorwaarden		voldoet niet, te hoog	voldoet	voldoet niet vanwege wonen op bgg	voldoet niet, te hoog	voldoet niet qua situering op het perceel
Vergelijking met parkeernorm		25 extra (te gebruiken als openbare plaatsen)	2 te kort	8 te kort	11 te kort	conform norm
Woonvisie		voldoet	voldoet	voldoet	voldoet	voldoet

### 4 Financiële toetsing van de scenario's

Leystromen heeft de vijf scenario's doorgerekend op financiële haalbaarheid. Zoals wordt aangegeven in hun notitie is daarbij het prijspeil alsook de ingerekende grondopbrengst gelijk gehouden aan het oorspronkelijke (niet haalbare) plan. Daarbij wordt aangegeven: "Voor de grondopbrengst geldt dat deze door Leystromen ten opzichte van de aankoopprijs al 'zeer fors' is afgewaardeerd tot een voor Leystromen minimum opbrengstbedrag. Deze waarde is als onderdeel van de onafhankelijke externe prijstoets van het oorspronkelijke plan ook als reëel naar voren gekomen".

In de notitie staat niet om welk bedrag het daarbij gaat. Het is uiteraard het recht van de eigenaar om zelf te bepalen tegen welke prijs hij deze grond wil verkopen. Zoals deze ook het recht heeft om wel of niet over de hoogte van deze minimum opbrengst te communiceren. Wij kunnen ons voorstellen dat Leystromen dit uit strategische overwegingen thans niet doet.

Uit de financiële doorrekening van Leystromen komt het volgende naar voren:

- De scenario's 1, 2a en 4 zijn niet haalbaar
- Scenario 2b biedt perspectief qua haalbaarheid na optimalisatie
- Scenario 3 biedt perspectief qua haalbaarheid na optimalisatie, maar dan moeten er in plaats van 9 sociale huurwoningen 9 betaalbare koopwoningen worden gebouwd.

Het heeft naar de mening van het college weinig toegevoegde waarde om scenario's in ogenschouw te blijven nemen waarvan de eigenaar aangeeft dat deze financieel niet haalbaar zijn. Ontwikkeling van de locatie is en blijft immers een particuliere ontwikkeling. De gemeente heeft hierbij een publieke verantwoordelijkheid, dat wil zeggen een faciliterende rol, en geen private. In deze faciliterende rol past enkel een discussie over de randvoorwaarden binnen de door de eigenaar geschetste realiteit.

Uitgaande van deze faciliterende rol kan de conclusie worden getrokken dat een parkeergarage financieel niet haalbaar is. Hetzelfde geldt voor de bouw van sociale huurwoningen op de locatie. Dit betekent dat alleen de scenario's 2b en 3 overblijven.

Als de rol van de gemeente groter wordt (niet alleen faciliterend, maar bijvoorbeeld ook participierend), zal dat de haalbaarheid van een parkeergarage en/ of sociale woningbouw beïnvloeden.

### **5 Mogelijke aanpassing van de randvoorwaarden**

In de tabel is te zien op welke onderdelen de scenario's 2b en 3 van de bestaande randvoorwaarden afwijken.

In de notitie van Leystromen wordt een voorstel gedaan voor aanpassing van de randvoorwaarden. Daarop voortbordurende kan, gerelateerd aan de eerdere thema's, gedacht worden aan de volgende aanpassing van de randvoorwaarden:

a) de stedenbouwkundige randvoorwaarden met de toegestane hoogte

Ten behoeve van een ontwikkeling op de hoek is het nodig om het vigerend bestemmingsplan "Centrumgebied Goirle" te wijzigen. De bij deze wijziging te hanteren randvoorwaarden staan in de notitie "De herijking Integraal Ontwikkelplan Centrum Goirle". Het hierin **geschetste wensbeeld** kan als volgt worden aangepast:

- er is een bebouwingsaccent mogelijk van maximaal 6 bouwlagen (was 5);
- situering van de nieuwe bebouwing hoeft niet perse plaats te vinden in de bestaande rooilijnen van de Kalverstraat en de Tilburgseweg;
- ook aan de voorzijde op de locatie, langs de Kalverstraat en langs de Tilburgseweg, mag worden geparkeerd (was niet zo);

b) de invulling van de plint op de begane grond

Het vigerend bestemmingsplan "Centrumgebied Goirle" staat detailhandel en horeca toe op de begane grond. Ook dienstverlening en bedrijven (categorie A en B) zijn toegestaan. Om de realiseerbaarheid van een ontwikkeling te vergroten is het aan te bevelen om zo weinig mogelijk

functies vooraf uit te sluiten. Daarom is het raadzaam om ook een maatschappelijke functie en wonen expliciet toe te staan op de begane grond.

c) parkeren en de bouw van een ondergrondse parkeergarage

Leystromen geeft aan dat de bouw van een ondergrondse parkeergarage op de locatie financieel niet haalbaar is.

De twee scenario's die financieel perspectief bieden hebben uitsluitend parkeerplaatsen op maaiveld niveau. Ze laten een tekort zien van 8 en 11 parkeerplaatsen ten opzichte van de norm.

Leystromen stelt daarom voor "aanpassing van de parkeernorm tot het aantal parkeerplaatsen wat maximaal op de locatie is te realiseren".

De gehanteerde normering komt uit de door de raad vastgestelde Nota parkeernomen en uitvoeringsregels. Deze nota bevat een hoofdstuk over een mogelijke ontheffing van de gemeentelijke parkeereis. Daarvoor moet een aantal stappen worden doorlopen. Financiële consequenties kunnen daarin een rol spelen.

In de nota staat: "Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten ontheffing te verlenen van de gemeentelijke parkeereis. De ontheffing kan worden verleend wanneer het college van B en W de realisatie van het initiatief belangrijker acht dan de (al dan niet tijdelijke) nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en leefbaarheid".

Hieronder staat een kopie van het betreffende hoofdstuk uit de nota.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke stappen worden doorlopen in de beoordeling en mogelijke ontheffing van de parkeereis. Dit stappenplan is tevens opgenomen in een beslisboom (zie schema beoordeling gemeentelijke parkeereis).

Beoordeling en mogelijke ontheffing van de gemeentelijke parkeereis

1. Hoofddoel is dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen er alles aan doet om te voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd en dat parkeerplaatsen voldoende toegankelijk moeten zijn, ook voor bezoekers.
2. Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein in eerste instantie niet mogelijk blijkt, wordt beoordeeld of een aanpassing van het bouwplan kan leiden tot het wel voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Bij het beoordelen van de vraag of aanpassing van het plan middels realisatie van meer parkeerplaatsen of minder bouwvolume mogelijk is, kan de inschatting van de financiële consequenties daarin een discussiepunt vormen. Om bij twijfelgevallen te kunnen beoordelen of er sprake is van "onevenredige hoge kosten" dient de aanvrager van een omgevingsvergunning aan te tonen dat het realiseren van (extra) parkeerplaatsen op eigen terrein of een aanpassing van het bouwplan niet mogelijk is.
3. Wanneer op een andere wijze aan de parkeereis wordt voldaan dan op eigen terrein, moet nauwkeurig aangegeven worden hoe dit gebeurt. De parkeerbehoefte kan mogelijk binnen een acceptabele loopafstand van het bouwplan worden gecompenseerd op een naburig privaat terrein of in een private parkeervoorziening. Aangevoerd moet worden dat deze parkeerplaatsen ten behoeve van het betreffende bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, middels een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen worden aangewend voor een periode van tenminste 10 jaar.
4. Als 1, 2 en 3 niet mogelijk blijken, dan kan in overleg met de gemeente onderzocht worden of de resterende parkeervraag in de omgeving kan worden opgelost, veelal in de openbare ruimte of in een (bestaande) parkeergarage. Belangrijk uitgangspunt daarbij blijft dat daarmee de parkeerdruk in de omgeving acceptabel blijft.
5. Bij het zoeken naar een oplossing in de directe omgeving van het bouwplan dient rekening gehouden te worden met acceptabele loopafstanden (zie tabel 10). Tussen het moment van oplevering van het bouwplan en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de directe omgeving moet een zo kort mogelijke periode liggen, bij voorkeur niet langer dan 1 jaar.
6. Als de resterende parkeervraag in de omgeving wordt opgelost, dan worden alle daarmee gemoeide kosten in principe betaald door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Daartoe zullen aanvullende afspraken tussen partijen worden gemaakt. Dit geldt ook indien mogelijk bestaande restcapaciteit in de openbare ruimte wordt ingezet voor de parkeervraag van de betreffende ontwikkeling.
7. Als de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is en ook de parkeerbehoefte middels een privaatrechtelijke overeenkomst niet elders kan worden gecompenseerd dan dient de vergunningaanvrager om voor ontheffing in aanmerking te komen, een schriftelijk verzoek in te dienen bij het college van Burgemeester en wethouders. Dit geldt ook in het geval dat met medewerking van de gemeente aanvullende capaciteit in de openbare ruimte kan worden gevonden. Het verzoek van de aanvrager moet aannemelijk maken dat redelijkerwijs niet op een andere wijze aan de parkeereis voldaan kan worden.
8. Het college van Burgemeester en wethouders kan besluiten ontheffing te verlenen van de gemeentelijke parkeereis. De ontheffing kan worden verleend wanneer het college van Burgemeester en wethouders de realisatie van het initiatief belangrijker acht dan de (al dan niet tijdelijke) nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en leefbaarheid.

Uit het bovenstaande blijkt dat aanpassing van de randvoorwaarden met betrekking tot het parkeren achterwege kan blijven. Dit omdat de Nota parkeernomen en uitvoeringsregels een ontheffingsmogelijkheid kent. Als de bereidheid bestaat om gebruik te maken van deze ontheffingsmogelijkheid kan worden volstaan met het bestaande kader.

d) de mogelijkheden van sociale woningbouw.

Het vigerend bestemmingsplan alsook de bestaande randvoorwaarden laten de bouw van sociale huurwoningen toe. Kortom voor de bouw hiervan is geen aanpassing van de randvoorwaarden nodig.

Leystromen geeft echter aan dat de bouw van sociale huurwoningen op deze locatie (financieel) niet haalbaar is.

De raad heeft, via de aanpassing van het bestemmingsplan, het laatste woord als het gaat om de vraag welk woningbouwprogramma er op de locatie wordt gerealiseerd. Een grondeigenaar/initiatiefnemer zal echter niet komen met een voorstel voor een bouwprogramma dat hij financieel niet haalbaar vindt.

**6 Voorstel van Leystromen om 't Loket op de begane grond van de hoek Tilburgseweg – Kalverstraat onder te brengen en op de huidige locatie van 't Loket sociale huurwoningen te bouwen.**

Leystromen wil de opgave met betrekking tot sociale huurwoningen op een andere locatie ontwikkelen. Leystromen stelt voor om 't Loket in de plint van het gebouw op de hoek Tilburgseweg – Kalverstraat onder te brengen en op de dan vrijkomende locatie van 't Loket sociale woningen te bouwen als onderdeel van een herontwikkeling van deze locatie. Leystromen ziet het als een uitdaging om de door 't Loket benodigde ruimtebehoefte van ca. 700 m<sup>2</sup> BVO in te passen met een “voor het plan acceptabele (huur) opbrengst”.

De mogelijke verplaatsing van 't Loket kent een intensieve recente geschiedenis. In de raadsvergadering van 31 januari 2016 is een besluit genomen over de rapportage “Locatieonderzoek 't Loket lange termijn “. Het raadsvoorstel en besluit is als bijlage bijgevoegd. Het onderzoek resulteert in drie mogelijke scenario's. Een van de drie scenario's is de verhuizing naar de Hovel op de hoek Kalverstraat/ Tilburgseweg. In het raadsvoorstel staat daarover:

*Scenario 3: Verhuizen naar de Hovel op de hoek Kalverstraat/Tilburgseweg*

Vestiging van 't Loket in de plint van de nieuwbouw op de hoek Tilburgseweg/Kalverstraat draagt bij aan de functionele structuur van het winkelconcentratiegebied De Hovel/Tilburgseweg. Het huren van ruimten sluit ook goed aan bij het gemeentelijk accommodatiebeleid, dat er op gericht is om accommodaties in overeenstemming te brengen met gemeentelijke welzijnsdoelen en zo efficiënt mogelijk te gebruiken.

Dit scenario heeft grotere consequenties voor de gemeentelijke begroting dan scenario 1 en 2. Verwachte huurkosten zijn naar verwachting aanmerkelijk hoger dan de kapitaallasten van het blijven zitten op de huidige locatie of de verbouwing van het CC Jan van Besouw. Feit is ook dat gebruikers van het Zorgcentrum en 't Loket op dit moment geen marktconforme huren betalen. Over het algemeen geldt voor maatschappelijke organisaties dat zij een huurprijs betalen waarbij het uitgangspunt is dat de huurprijs maximaal gelijk is aan de kostprijs. Voor een commerciële partij als Leystromen gelden echter andere uitgangspunten. Nadeel is verder dat het leegstands- en bezettingsprobleem in het CC Jan van Besouw (nog) niet wordt opgelost. Voordeel is wel dat bij een herontwikkeling van de huidige locatie van het Zorgcentrum/De Marmot, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, bestaande kapitaallasten geheel of gedeeltelijk kunnen komen te vervallen.

Op grond van het rapport en het raadsvoorstel besloot de raad in januari 2016 dit scenario niet verder te onderzoeken. De bovenstaande argumenten om dit niet te doen zijn nog steeds van toepassing.

Nu Leystromen deze mogelijk zelf naar voren brengt is het wellicht de moeite waard om hier nader op in te zoomen en dan met name de financiële haalbaarheid van de optie aan een nadere beschouwing te onderwerpen. Wij kunnen ons voorstellen dat we hier samen met

Leystromen optrekken en een extern bureau onderzoek laten doen naar met name de financiële haalbaarheid.

In de raadsvergadering van 31 januari 2016 heeft u een voorbereidingskrediet van €50.000,00 beschikbaar gesteld voor de uitwerking. Van dit krediet resteert een voldoende bedrag om de financiële haalbaarheid te onderzoeken.

Vooruitlopend op de discussie in de raad, zullen wij in overleg met Leystromen al vast een opdrachtformulering maken van een dergelijke onderzoeksopdracht en daar mogelijk al een offerte voor aanvragen.

**7 Locatie De Wildert en Mainframe ook in haalbaarheidsonderzoek meenemen.**

Denkbaar is ook dat niet alleen de locatie van 't Loket, maar ook de locaties van Mainframe en De Wildert in het financiële haalbaarheidsonderzoek worden betrokken. Daarmee wordt het onderzoek een stuk complexer en omvangrijker, maar ontstaat wel een integraal beeld van de mogelijkheden.

**Vervolg**

Het rapport van Leystromen geeft aan dat er twee scenario's zijn die perspectief bieden, maar waarvoor wel nog een optimalisatieslag moet plaatsvinden. Daarmee ligt de vraag aan de raad voor of u in beginsel bereid bent de randvoorwaarden zodanig aan te passen dat deze scenario's kunnen worden gerealiseerd. Het is naar onze mening niet verstandig om nu al te kiezen tussen deze twee, omdat dit de haalbaarheid van een ontwikkeling op de hoek niet vergroot.

Indien u deze bereidheid uitspreekt, kan een volgende stap worden gezet. En deze stap is dat beide scenario's worden geoptimaliseerd. Het is vervolgens logisch dat de uitkomst van deze optimalisatie weer aan u ter beoordeling wordt voorgelegd.

Leystromen doet het voorstel om 't Loket op de begane grond van de hoek Tilburgseweg – Kalverstraat onder te brengen en op de huidige locatie van 't Loket sociale huurwoningen te bouwen als onderdeel van een totale herontwikkeling op deze locatie. Indien ook de raad dit een zinnige gedachte vindt, is het verstandig de financiële haalbaarheid hiervan samen met Leystromen nader te onderzoeken.

De resultaten van een dergelijk onderzoek zullen naar de raad worden teruggekoppeld. Er kan worden overwogen dit onderzoek uit te breiden met de locaties van De Wildert en van Mainframe.

**Communicatie**

Niet van toepassing op dit moment



*Bladnummer*  
9

*Datum*  
14 augustus 2019

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Memo van het college d.d. 4 maart 2019 met de bestaande randvoorwaarden hoek Tilburgseweg – Kalverstraat
- Bijlage 2: Voorstel aanpassing randvoorwaarden ontwikkeling hoek Tilburgseweg – Kalverstraat Goirle, van Leystromen  
+ schetsen
- Bijlage 3: Raadsvoorstel en raadsbesluit met betrekking tot het locatieonderzoek 't Loket.