

## **Raadsinformatiebrief**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <i>Aan</i>                | Raad   |
| <i>Portefeuillehouder</i> | Bert Schellekens   |
| <i>Onderwerp</i>          | Raadsinformatiebrief principeverzoek herontwikkeling Tilburgseweg 209 Goirle |
| <i>Datum</i>              | 26-06-2019   |

---

### **Kennisnemen van**

Het besluit van het college om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van aanpassing/verbouw van het bestaande pand Tilburgseweg 209 in Goirle.

### **Inleiding**

Leystromen heeft een tweeledig principeverzoek ingediend voor de herbestemming en herontwikkeling van de locatie Tilburgseweg 209 in Goirle (Patersgebouw). Als eerste is verzocht om aanpassing/verbouw van het bestaande pand om langdurig gebruik door Vivent mogelijk te maken. Vivent Het Andere Wonen wil het gebouw huren en daar wonen in combinatie met servicegerichte dienstverlening aan zorg op maat bieden voor mensen met geheugenproblemen. Om tussen de 16 en 20 zelfstandige woonheden te kunnen realiseren, nodig voor een rendabele exploitatie, dient het bestaande pand uitgebreid te worden. Daarnaast wil Leystromen een nieuw gebouw met 30 a 40 appartementen realiseren in de sociale en/of middenhuur op het achterterrein en wordt verzocht wordt om dit in de prioriteringsnotitie voor woningbouw op te nemen. Leystromen heeft bewust een tweedeling aangebracht. Leystromen wil namelijk op korte termijn duidelijkheid of het plan voor Vivent doorgang kan vinden, om voor het eind van het jaar met deze nieuwe huurder bindende afspraken te kunnen maken. Het proces van de Woonvisie en prioritering kon hiervoor qua termijn niet afgewacht worden.

### **Informatie**

Het college heeft besloten om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van aanpassing/verbouw van het bestaande pand Tilburgseweg 209 ten behoeve van Vivent. Het gaat om een unieke kans voor wat betreft de doelgroep voor het Patersgebouw. Aan deze positieve grondhouding hebben wij wel een aantal voorwaarden verbonden:

- de zorggeschiktheid van de woningen moet gewaarborgd en aangetoond worden;
- het moet gaan om instellingsplaatsen die ge-extramuraliseerd worden;
- bestaande bomen moeten behouden blijven en er moet worden voldaan aan de randvoorwaarden op de bomenposter;
- op eigen terrein moet voorzien worden in de parkeerbehoefte volgens de geldende parkeernormen;
- uit een nader actueel en op de specifieke situatie toegesneden akoestisch onderzoek moet blijken dat een voldoende gezond woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, de OMWB dient hierover positief te adviseren en Rijkswaterstaat dient toestemming te geven als dat aan de orde is;

- cultuurhistorische waarden van het bestaande Patersgebouw dienen behouden te blijven en de gemeentelijke Welstands- en Monumentencommissie dient hierover positief te adviseren.

Ook heeft het college besloten om de locatie die beoogd wordt voor de realisatie van appartementen op het achter terrein, na vaststelling van de Woonvisie, te betrekken bij en af te wegen in het kader van de woningbouwprioritering.

Aan het positieve besluit hebben de volgende motieven ten grondslag gelegen.

*Vanuit wonen wordt het initiatief om het klooster aan te passen voor bewoning door bewoners van Vivent positief beoordeeld.*

Er is grote behoefte is aan seniorenwoningen in het algemeen en specifieke woonvormen voor mensen met dementie in het bijzonder. De gemeente Goirle is deelnemer van de dementievriendelijke gemeenschap Goirle, waar een positieve houding ten aanzien van dit soort initiatieven in past. Uiteraard moet de zorggeschiktheid van de woningen wel gewaarborgd en aangetoond worden gelet op de doelgroep. Dit wordt dan ook als voorwaarde gesteld.

*De woningen voor Vivent zijn niet van invloed op de aantallen woningen die wij mogen bouwen op grond van de regionale woningbouwopgaven.*

Dit, omdat het er in dit geval sprake is van een gebouw waar al mensen (mogen) wonen. Het gebouw wordt namelijk voor bewoning aan Amarant verhuurd. Dit telt dan als een administratieve omzetting in het kader van extramuralisering. Om die reden hoeft besluitvorming hierover ook niet te wachten op de nieuwe prioritering.

*De beoogde uitbreiding van de bebouwing past binnen de kaders van de Stedenbouwkundige visie "Aandacht voor de Tilburgseweg".*

In deze visie worden richtlijnen gegeven voor mogelijke ontwikkelingen aan de Tilburgseweg. Het Paterklooster is een beeldbepalend bebouwingselement aan de Tilburgseweg en dient in zijn huidige karakteristiek behouden te blijven in het straatbeeld. Dat houdt in dat de woonfunctie van het complex dient te worden gehandhaafd. Ontwikkelingen om het gebouw optimaal te benutten voor een nieuwe woonfunctie kunnen volgens de visie door verbouw en renovatie van de hoofdbebouwing en als aanbouw achter de hoofdbebouwing worden gerealiseerd. De beoogde uitbreiding past binnen de kaders van deze visie.

*Bestaande waardevolle bomen kunnen behouden blijven.*

In het Groenstructuurplan is het grootste deel van het perceel als particulier waardevol groen aangemerkt. Op de groene Kaart van de nota Kapbeleid heeft het perceel de aanduiding 'beschermde boomzones'. Uitgangspunt is om bestaande bomen en houtopstanden te behouden (nee, tenzij-principe). Uit het bij het principeverzoek uitgevoerde bomenonderzoek blijkt gebouwd kan worden met behoud van alle bomen.

*Er kan voldaan worden aan de parkeernormen.*

Het initiatief gaat uit van 16 tot 20 wooneenheden. Bij 16 tot 20 zorgappartementen dient rekening gehouden te worden met minimaal 18 a 22 parkeerplaatsen. Uit het principeverzoek blijkt dat hiervoor op het voorterrein voldoende ruimte aanwezig is.

*Er lijkt te kunnen worden voldaan worden aan de Wet geluidhinder.*

De locatie grenst direct aan de A58. Het is een zwaar geluid belaste locatie.

Uit het akoestisch onderzoek, dat in het kader van het principeverzoek is uitgevoerd, blijkt dat middels het treffen van maatregelen het mogelijk zou zijn om binnen de kaders van de Wet geluidhinder een woongebouw te kunnen realiseren. Wel wordt op veel plekken de voorkeursgrenswaarde overschreden en ervaringen in Goirle leren dat er, ondanks dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder, in die gevallen toch geluidsoverlast kan worden ervaren. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is echter nog niet helemaal op de specifieke situatie toegesneden. Voorwaarde is dan ook dat dit als nog gebeurd en dat de OMWB hierover positief dient te adviseren. Ook dient Rijkswaterstaat toestemming te geven als dat aan de orde is.

*Cultuurhistorische waarden lijken behouden te kunnen blijven.*

Het bestaande Patersgebouw is geen rijks- of gemeentelijk monument, maar is in het geldend bestemmingsplan wel als cultuurhistorisch waardevol pand aangemerkt. Uitgangspunt daarbij is dat het uitwendig karakter behouden blijft, niet wordt veranderd en ook de structuur van de bebouwing worden gehandhaafd. De beoogde uitbreiding van het pand ten behoeve van Vivent vindt aan de achterzijde plaats, waarbij het bestaande pand in tact blijft. De verwachting is daarom dat cultuurhistorische waarden behouden kunnen blijven. Belangrijk is wel dat de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie dit oordeel deelt. Dit is dan ook voorwaarde.

*Na vaststelling van de Woonvisie worden potentiële woningbouwlocaties opnieuw geprioriteerd.*

De afgelopen periode is gewerkt aan de nieuwe Woonvisie. Deze zal naar verwachting voor de zomervakantie door de gemeenteraad worden vastgesteld. Op basis van deze nieuwe kaders van het woonbeleid, zullen potentiële woningbouwlocaties opnieuw geprioriteerd worden. Het achterterrein van de locatie Patersgebouw kan als potentiële nieuwbouwlocatie daarbij betrokken worden. Wij willen daarbij benadrukken dat nog geen inhoudelijke beoordeling heeft plaatsgevonden. Of de locatie geschikt is om voor de beoogde 30 a 40 appartementen te worden geprioriteerd danwel of de voorgestelde opties passend zouden kunnen zijn, is nog niet inhoudelijk beoordeeld. Leystromen weet dat een positieve grondhouding ten opzichte van het eerste deel van het verzoek op geen enkele wijze impliceert dat na vaststelling van de Woonvisie het tweede deel van het verzoek, realisatie van reguliere appartementen, met voorkeur behandeld en/of geprioriteerd wordt. Splitsing van de plannen komt volledig voor rekening en risico Van Leystromen. Ons college heeft benadrukt dat wij nu nog geen opvattingen hebben, alleen kennis hebben genomen van de plannen en nadere voorstellen af te wachten.

### **Vervolg**

Om medewerking te verlenen aan het verzoek voor aanpassing/verbouw van het bestaande pand ten behoeve van Vivent is een planologisch-juridische procedure in de vorm van hetzij een bestemmingsplanwijziging hetzij een procedure overeenkomstig artikel 2.12 punt 3 van de Wabo (projectbesluit) noodzakelijk. Het tweede deel van het verzoek zal na vaststelling van de Woonvisie bij de prioritering betrokken worden.

### **Communicatie**

Leystromen heeft de ideeën in het kader van de omgevingsdialoog al met direct omwonenden gedeeld.

### **Bijlagen**

-

---