

## **Locatie Fratersgebouw Tilburgseweg 209 (juni '25)**

### **Waar**

#### Gewenst woonmilieu

Deze locatie ligt aan de rand van Goirle, op de grens tussen Goirle en Tilburg, grenzend aan zowel de A58, de Tilburgseweg als de Boschkens. Gelet op de ligging van deze locatie, is een meer stedelijk woonmilieu het meest passend.

#### Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor deze locatie zijn al stedenbouwkundige kaders geschetst en vastgesteld in de stedenbouwkundige visie "Aandacht voor de Tilburgseweg" (2007)

- Het fratersgebouw is een cultuurhistorisch waardevol pand aan de Tilburgseweg en dient in zijn huidige karakteristiek behouden te blijven in het straatbeeld. De Monumentencommissie zal vooraf positief moeten adviseren over eventuele wijzigingen.
- De woonfunctie van het complex dient te worden gehandhaafd. Functieverandering wordt alleen in overweging genomen, wanneer dit noodzakelijk wordt geacht voor het behoud van het fratersgebouw in zijn oorspronkelijke karakteristiek.
- Ontwikkelingen om het gebouw optimaal te benutten voor een nieuwe woonfunctie kunnen door verbouw en renovatie van de hoofdbebouwing en als aanbouw achter de hoofdbebouwing worden gerealiseerd.
- Door het renoveren van de kloostertuin waarin de beukenlaan behouden dient te blijven, heeft deze locatie de potentie om ontwikkeld te worden tot een bijzonder woonmilieu aan de Tilburgseweg.
- Het is wenselijk de kloostertuin een groene uitstraling te laten behouden als onderdeel van het bosgebied.

Daarnaast zijn kaders vastgesteld in de Omgevingsvisie deelgebied A58-zone (2021)

- In de A58-zone is ruimte voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen. We bieden ruimte aan grootschalige energieopwekking in het kader van de energietransitie (onder andere langs de A58) en ook aan woningbouwontwikkelingen.
- De bijzondere bodem en watersituatie zijn hierbij kaderstellend. We zetten in op duurzame verbindingen van het natuurnetwerk, om gebieden aan elkaar te verknopen.

In de stedenbouwkundige visie "Aandacht voor de Tilburgseweg" (2007) staat dat uitbreiding van het complex door het realiseren van nieuwbouw in de kloostertuin door de geluidscontour van de A58 niet haalbaar zal zijn. Inmiddels blijkt dat deze uitspraak nuancering behoeft en dat er oplossingen voor bebouwing denkbaar zijn, die kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder, waardoor bebouwing op het achter terrein niet bij voorbaat uitgesloten is. Aanvullend op de stedenbouwkundige visie, gelden hiervoor de volgende randvoorwaarden:

- Voldoen aan Wet geluidhinder. Elke woning dient ten minste één geluidluwe gevel/buitenruimte te hebben.
- Uit nader milieuonderzoek moet blijken dat er geen onoverkomelijke milieubelemmeringen zijn vanuit de snelweg A58 en/of dat maatregelen getroffen kunnen worden om milieubelemmeringen weg te nemen.
- Behoud van de natuur is randvoorwaardelijk. Groene inpassing en behoud van bestaande bomen, in het Groenstructuurplan aangemerkt als waardevol particulier groen (zoals de beukenlaan). Bestaande bomen blijven zoveel als mogelijk behouden. Compensatie is verplicht.
- Uit nader onderzoek moet blijken dat geen natuurwaarden verloren gaan danwel dat deze afdoende gecompenseerd of gemitigeerd kunnen worden.
- Er moet een ecologische quickscan gedaan worden en onderzocht moet worden of nestgelegenheden ingebouwd kunnen worden (vleermuis, huismus, gierzwaluw).
- Behoud van de cultuurhistorisch waardevolle kloostermuur langs de Heiningenstraat.
- Realisatie van nieuwe bebouwingswanden/voorkanten aan zijden Tilburgseweg en Heiningenstraat. Geen achterkanten aan het openbaar gebied.
- Bebouwing in korrel en maat en schaal die past bij de maat van de omliggende bebouwing. Bebouwingsmassa's in ca. 2 tot 4 bouwlagen, met bouwhoogte maximaal gelijk aan de nokhoogte van het bestaande pand.
- Natuurinclusief bouwen voor het gedeelte wat nieuwbouw betreft, en daar waar mogelijk in de bestaande bouw voor zover de monumentencommissie hiermee akkoord gaat.
- Parkeren op eigen terrein, rekening houdend met de geldende parkeernormen.
- De ontsluiting vindt plaats vanaf de bestaande parallelstraat (fietsstraat).
- Waterberging inrichten op eigen terrein, rekening houdend met de huidige eisen van het waterschap en de Hemel- en grondwaterverordening Goirle 2021.
- Het waterschap adviseert positief.
- Het plan moet klimaatadaptatie zijn en zorgen voor een verbetering van de biodiversiteit.
- Er moet verplicht een omgevingsdialoog worden gevoerd. De omwonenden moeten aantoonbaar inbreng hebben. Dit n.a.v. de belofte die gedaan is rondom de verlenging van de opvang vluchtelingen. Een breed gedragen plan is belangrijk: een verplichte klankbordgroep van omwonenden is vereist.

## **Voor wie**

De locatie bevindt zich op enige afstand tot voorzieningen waardoor deze minder geschikt is voor zorgbehoevenden. Vanwege de ligging op de rand van de gemeentegrens 'tussen stad en dorp' is deze locatie geschikt voor de doelgroep starters, jongeren, (vitale) senioren, aandachtsgroepen en kleinschalige CPO. De oude "randvoorwaarden" zijn veranderd door de nieuwe woonzorgvisie, de

ontwikkelingen op de woningmarkt en het tekort aan betaalbare woningen. Daarom volgen we de kaders die zijn gesteld in de nieuwe woonzorgvisie.

#### Betaalbaarheid

Er is behoefte aan betaalbare woningen in Goirle omdat daaraan een tekort is, voor starters en senioren. In het geval van koop gaat het dan om woningen van maximaal € 405.000,--

Zie de tabel hieronder met prijsgrenzen voor 2025.

|                                               |                                        |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Actuele prijsgrenzen per:</b>              | <b>1 jan. 2025</b>                     |
| <b>Koop - goedkoop</b>                        | <b>&lt; € 285.000</b>                  |
| <b>Koop - middelduur</b>                      | <b>€ 285.000 &lt; x &lt; € 405.000</b> |
| <b>Koop - duur</b>                            | <b>&gt; € 405.000</b>                  |
| <b>Huur - goedkoop (= sociale huursector)</b> | <b>&lt; € 900,08</b>                   |
| <b>Huur - middelduur</b>                      | <b>€ 900,08 &lt; x &lt; €1.184,82</b>  |
| <b>Huur - duur</b>                            | <b>&gt; € 1.184,82</b>                 |

In het geval van huur:

Er is op grond van de woonzorgvisie behoefte aan sociale huur (€ 900,07, prijspeil 2025) en middeldure huur (€1184,82, prijspeil 2025).

Het WWS (woningwaarderingssysteem, Wet betaalbare huur) wordt gebruikt om maximale huurprijzen vast te stellen op basis van punten voor een huurwoning (oppervlakte, energielabel, woerwaarde). Op grond van de Wet betaalbare huur moeten verhuurders zich verplicht houden aan de maximale huur die past bij de kwaliteit van de woning. Dat voorkomt dat te hoge huurprijzen worden gevraagd.

Een mix van 30% (sociale huur/goedkope koop)- 40% (middeldure koop/middelhuur) - 30 % (dure koop) bij deze ontwikkeling is verplicht.

#### Doelgroep en locatie

Geschikt voor de doelgroep starters, jongeren, (vitale) senioren, aandachtsgroepen en kleinschalige CPO door de nabijheid van het centrum. Bevordering van de doorstroming op de woningmarkt. Er is momenteel geen grote vraag naar studentenhuusvesting in Goirle. Wel blijkt uit de jongeren enquête

van de gemeente dat er veel jongeren zijn met een behoefte aan een woning in Goirle. Dus een plek voor studenten en/of jongeren of een combi daarvan is voorstelbaar.

### **Wat**

Op deze locatie zijn gelet op het behoud van het bestaande Fratersgebouw, de te behouden bomen en de akoestische beperkingen naar verwachting alleen appartementen inpasbaar.

### **Welke andere beleidsdoelen**

Het bestaande gebouw is momenteel in gebruik voor opvang van vluchtelingen (tot en met december 2027). Daarna is herontwikkeling van de locatie gewenst.

Het fratersgebouw complex is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand. Het is gewenst om de huidige karakteristiek behouden te blijven. Een herontwikkeling met woningbouw kan bijdragen aan het behoud van het bestaande pand.

Voor koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht van 10 jaar en een antispeculatiebeding voor een periode van 5 jaar. Dit geldt ook bij een onderhandse verkoop aan een andere investeerder.