

## **Locatie Dorpstraat/Ome Neef**

### **Gewenst woonmilieu**

Gelet op de ligging van deze locatie, aan de rand van het centrum van Goirle, is een stedelijk woonmilieu het meest passend. De beschrijving van het woonmilieu “rustige stadswijk” past hier goed bij: Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk, dichtbij het centrum maar buiten de drukte.

### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

Voor deze locatie zijn nog geen stedenbouwkundige kaders geschetst of vastgesteld. In de lijn van de randvoorwaarden, die wel al voor andere locaties zijn vastgesteld, zijn de volgende randvoorwaarden passend:

- Primair inzetten op woningbouw.
- Het gebied dient compact bebouwd te zijn.
- Realisatie van een nieuwe bebouwingwand/voorkanten aan zijden Dorpstraat/Hoogstraat. Geen achterkanten aan het openbaar gebied.
- Bebouwing in korrel en maat en schaal die past bij de maat van de bestaande volumes aan de Dorpstraat en Hoogstraat. Bebouwingmassa's in ca. 2 bouwlagen met een kap of terug gelegen dakopbouw.
- Parkeren op eigen terrein, rekening houdend met de geldende parkeernormen.

### **Voor wie**

De locatie is gelegen in de nabijheid van voorzieningen. Dit maakt de locatie geschikt voor ouderen, jongeren en zorgbehoevenden en kan daarmee bijdragen aan het aanbod voor starters en jongeren én voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden (één-en tweepersoonshuishoudens).

De locatie sluit ook aan bij de woonwensen en behoeften van gezinnen.

De locatie is vanwege de ligging ook geschikt voor het realiseren van vormen van beschermd wonen.

### **Wat**

Op deze locatie zijn zowel appartementen als compacte grondgebonden woningtypen (rijwoningen/patiowoningen) denkbaar. Deze centrumlocatie is ruimtelijk niet geschikt voor vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen.

Naast het realiseren van voldoende aanbod voor ouderen en jongeren, is in de Woonvisie opgenomen dat we doorstroming bevorderen. Om hieraan bij te dragen moeten de woningen in elk geval voldoen aan de definitie van een Nultredenwoningen:

- Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

Daarnaast wil de gemeente doorstromen bevorderen door extra in te zetten op appartementen met een lift voor 1-2 persoonshuishoudens.

Het heeft de voorkeur om te bouwen in de goedkopere categorieën (sociale huur, goedkope koop, middenhuur (tot € 900,00, koop tot max. 275.000,00))

### **Welke andere beleidsdoelen**

Als gevolg van de coronacrisis is de exploitatie van deze horecavoorziening onder druk komen te staan. Herontwikkeling biedt de huidige ondernemer kansen om het hoofd boven water te houden.

De bestaande horecavoorziening past voor wat betreft parkeren en geluid niet zo goed in een woongebied. Herontwikkeling, waarbij de bestaande functie verdwijnt, draagt bij aan de woonkwaliteit en gezondheid in dit gebied.

### **Hoe past het plan in het totale woningbouwprogramma**

Ten opzichte van het gewenste woningbouwprogramma is er nog behoefte aan appartementen met lift. Dit draagt tevens bij aan de doorstroming van senioren, wat voor de gemeente aanleiding is om een voor doorstroom een extra accent te leggen dit woningtype.

In het woningbouwprogramma wordt al ruim voorzien in de behoefte aan rijwoningen. Deze hebben op deze locatie niet de voorkeur. Uitzondering hierop zijn (rij)woningen die worden gerealiseerd in CPO of bijzondere woningtypen al dan niet gecombineerd met zorg.