

Randvoorwaarden Locatie Dorpsstraat 1, Goirle

Kaders Woonvisie 2019

Op 2 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019 vastgesteld. In de Woonvisie liggen de uitgangspunten vast voor nieuwbouw in de gemeente Goirle. De doelstelling van het nieuwbouwprogramma is het toevoegen van woningen en woonmilieu waaraan op lange termijn behoefte bestaat en die onvoldoende beschikbaar komen door doorstromen.

Het uitgangspunt hierbij is het gewenste woningbouwprogramma zoals in tabel 2 van de [Woonvisie](#) is opgenomen.

Het gewenste woningbouwprogramma geeft de behoefte aan waar het gaat om woonmilieus, prijscategorieën (huur en koop) en woningtypen. Er moet worden bijgedragen aan de doelstellingen van de Woonvisie en het totale programma per kern moet het uitgangspunt zijn.

Woningbouwprogramma en prioritering 2020

Omdat de gewenste percentages uit de Woonvisie, met name op kleinere locaties, niet op individuele locaties kunnen worden behaald, heeft het college in de notitie [Woningbouwprogramma en prioritering 2020](#), heeft het college vastgelegd hoe zij, bij de nieuwe woningbouwlocaties, sturing wil geven om zo goed mogelijk invulling te geven aan het gewenste woningbouwprogramma.

De eerste stap daarbij is dat zij randvoorwaarden stelt voor de nieuwe locaties. De locatie van een woningbouwinitiatief is daarbij een gegeven, evenals de (stedenbouwkundige) kenmerken van een locatie, de omgeving van de locatie en eventuele beperkingen van een locatie.

Hierbij komt aan de orde waar de woningen worden gebouwd, voor wie moeten er woningen worden gebouwd, wat wordt er gebouwd, aan welke andere beleidsdoelen moet worden bijgedragen en hoe past het plan in het totale woningbouwprogramma.

In deze notitie beantwoorden we deze vragen voor de Dorpsstraat 1 te Goirle. Hierbij gaan we niet in op randvoorwaarden en maatregelen op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, klimaatadaptatie, groen en verkeer. De voorwaarden en eisen hierover zijn vastgelegd in wet- en regelgeving en op elke locatie van toepassing.

Woningbouwopgave in Goirle

In de notitie 'Woningbouwprogramma en prioritering 2020, wordt de woningbouwopgave in Goirle toegelicht. Hieruit blijkt dat er

- Geen extra opgave is voor dure huur of koop;
- Nog sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden aan het programma;
- Er nog een grote behoefte is aan middendure koop
- Er nog een kleine behoefte aan extra goedkope koop

Locatie Dorpsstraat 1 te Goirle

Waar wordt gebouwd?

Gewenst woonmilieu

Gelet op de ligging van deze locatie, direct grenzend aan het centrum van Goirle, is een stedelijk woonmilieu het meest passend. De beschrijving van het woonmilieu “levendige stadswijk” past hier goed bij: Een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

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.
- De bestaande functie horeca kan op de locatie behouden blijven op de begane grond in een omvang maximaal gelijk aan de bestaande situatie.
- Nieuwe bijzondere en centrumondersteunende functies op de begane grond zijn alleen denkbaar als gaten en leegstand op De Hovel en Tilburgseweg zouden zijn ingevuld. Geen detailhandel.
- Het gebied dient compact bebouwd te zijn.
- Behoud en inpassing van het beschermde gemeentelijke monument aan de Dorpsstraat.
- Realisatie van een voorkanten aan zijden Tilburgseweg en Dorpsstraat. Geen achterkanten aan het openbaar gebied.
- Bebouwing in korrel en maat en schaal die past bij de maat van de bestaande volumes op de kruising Tilburgseweg en Van Haestrechtstraat. Bebouwingsmassa's in maximaal ca. 3 bouwlagen met daar boven op eventueel een kap of terug gelegen dakopbouw.
- Geen direct ontsluiting vanaf de Tilburgseweg.
- Parkeren op eigen terrein, rekening houdend met de geldende parkeernormen.
- Aandacht voor een klimaatrobuuste en -adaptieve ontwikkeling.

Voor wie moet worden gebouwd?

De locatie is geschikt voor meerdere doelgroepen. Dit sluit aan op de behoefte in Goirle. Het heeft daarom de voorkeur om een gevarieerd programma te bieden, voor diverse doelgroepen, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de gewenste percentages uit de Woonvisie. Omdat er geen extra behoefte is aan dure koop en dure huur, mag het percentage van deze categorieën de percentages uit de Woonvisie niet overstijgen om het totale nieuwbouwprogramma zo goed mogelijk aan te laten sluiten op het gewenste woningbouwprogramma

Er is in Goirle behoefte aan een CPO en / of bijzondere woonvormen. Het realiseren van dit soort woningen is een ambitie die de gemeente heeft vastgelegd in de Woonvisie. Gelet op de ligging van de locatie ligt het realiseren van een CPOproject niet voor de hand, maar behoort wel tot de mogelijkheden.

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 minder aan bij de woonwensen en behoeften van gezinnen.
De locatie is vanwege de ligging ook geschikt voor het realiseren van vormen van beschermd wonen.
Er is ook veel behoefte aan deze woonvorm.

Wat wordt er gebouwd?

Op deze locatie zijn vooral appartementen 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 goedkope categorieën (sociale huur, goedkope koop, middenhuur (tot € 900,00, koop tot max. 275.000,00))

Welke andere beleidsdoelen?

Uit de Ontwerp-Omgevingsvisie en de nieuwe concept-Detailhandelsvisie blijkt een wens tot meer concentratie van centrumvoorzieningen richting De Hovel. Wanneer deze locatie volledig herontwikkeld zou worden voor woningbouw, zou daaraan aan bijdrage kunnen worden geleverd.

Het pand aan de Dorpsstraat is aangewezen als monument. Het is gewenst om monumenten te behouden. Een herontwikkeling kan bijdragen aan het behoud van het bestaande pand.

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.