College

Raadsinformatiebrief

Aan	Raad
Portefeuillehouder	Liselotte Franssen
Onderwerp	Raadsinformatiebrief Dorpsstraat 52
Datum	20-07-2021

Kennisnemen van
Het principeverzoek voor de Dorpsstraat 52 in Goirle en het collegebesluit over dit verzoek.

Inleiding
Op 23 februari 2021 heeft ons college randvoorwaarden vastgesteld voor onder andere de locatie Dorpsstraat 52 in Goirle, zie bijlage 1. Inmiddels heeft de eigenaar van deze locatie een plan uitgewerkt dat voldoet aan deze randvoorwaarden, zie bijlagen 2 t/m 6.
Het plan bestaat uit maximaal 14 middeldure koopappartementen, (max € 275.000,00).

Informatie
Het plan voldoet aan de door het college vastgestelde randvoorwaarden
Voor deze locatie heeft ons college op 23 februari 2021 de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. Het plan, dat nu is gepresenteerd, voldoet aan deze randvoorwaarden. Er wordt volledig ingezet op woningbouw, in de vorm van appartementen. Zowel langs de Dorpstraat als de Hoogstraat krijgt het appartementencomplex een voorzijde. De bebouwing wordt volgens de ingediende impressies opgericht in twee bouwlagen met een kap, waarbij in de architectuur goede aansluiting wordt gezocht bij de maat van de bestaande volumes aan de Dorpstraat en Hoogstraat.

Het plan is nog niet helemaal uitgewerkt.
Initiatiefnemer heeft de plattegronden van het boogde appartementencomplex uitgewerkt. Voor wat betreft de gevels is alleen een impressie gegeven, gebaseerd op een plan elders. Het is daardoor nog niet zeker hoe de gevels er daadwerkelijk uit komen te zien. In het kader van de procedure c.q. de omgevingsvergunningsaanvraag dient bezien te worden of daadwerkelijk aan het geschetste beeld wordt voldaan. Hoewel het college dit aan de voorkant niet specifiek als harde voorwaarde heeft gesteld, zijn duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie belangrijk en is het nodig dat, zeker bij nieuwe ontwikkelingen, hieraan aandacht wordt besteed. Zoals hiervoor is aangegeven is het gewenst dat het binnenterrein meer groen en klimaatadaptief wordt vormgegeven, dan nu wordt voorgesteld. Een energieneutrale ontwikkeling, door het gebruik van zonnepanelen of anderszins, moet het uitgangspunt zijn. Geadviseerd wordt om ook dat aan de initiatiefnemer mee te geven, alsmede de mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen.

Het plan sluit aan bij woonbehoefte
Het nu gepresenteerde plan bestaat uit 14 appartementen. De appartementen variëren qua grootte tussen de 59 m2 en 92 m2 en zijn allemaal gelijkvloers. De appartementen voldoen aan de definitie van nultredenwoning. Het plan omvat 14 middeldure koopappartementen van max. € 275.000,- von. Dit sluit aan bij de woonbehoefte en past binnen de randvoorwaarden die het college gesteld heeft.

Het college heeft daarbij immers aangegeven dat het de voorkeur heeft om te bouwen in de goedkopere categorieën (sociale huur < € 752,00, goedkope koop tot max. € 275.000,00, middenhuur > € 752,00 - € 1.000,00,). Er is behoefte aan appartementen met lift, zoals wordt voorgesteld. Dit kan immers bijdragen aan de doorstroming van senioren.

Op het maaiveld worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.
Het nu gepresenteerde plan voorziet in 22 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgaande van de parkeernorm in de CROW voor een serviceflat (gemiddeld 1,2 parkeerplaats per appartement) zijn minimaal 17 parkeerplaatsen nodig. Het aantal van 22, zoals wordt voorgesteld, is dus ruim voldoende. In het verleden is één parkeerplaats aangekocht via de parkeerpot. Deze parkeerplaats behoort bij een vergunning die in 2016 is verleend. Deze parkeerplek wordt ook ingezet voor het voorliggende plan. Het binnenterrein is maximaal benut voor parkeren en erg verhard. Voor de beleving van het parkeerterrein vanuit de appartementen en uit het oogpunt van klimaatadaptatie en duurzaamheid heeft dit weinig kwaliteit. Geadviseerd wordt daarom om de nadere randvoorwaarde te stellen dat nog een inspanning wordt gedaan om de kwaliteit van dit binnenterrein te verbeteren.

Er is al een omgevingsdialoog gevoerd.
Op 26 juni 2021 is het plan aan de omgeving gepresenteerd. Over het algemeen was iedereen tevreden over de impressie van het pand, zowel de bewoners aan de Dorpsstraat als de bewoners aan de Hoogstraat. Er is aangegeven dat iedereen via email op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen en de stappen die gezet worden tijdens de bouw. Met de direct aangrenzende buren is afgesproken dat de initiatiefnemer met ze om tafel gaat om de voortgang en/of ontwikkelingen m.b.t. de realisatie van de nieuwbouw te delen.

Vervolg
Er moeten eerst nog een aantal aanpassingen aan het plan plaatsvinden en een verder uitgewerkt schetsplan ingediend worden, daarna kan een planologische procedure worden opgestart.

Bijlagen

Bijlage 1:	Randvoorwaarden voor de locatie Dorpsstraat 52
Bijlage 2:	Principeverzoek, impressie gevel
Bijlage 3:	Principeverzoek, tekening begane grond
Bijlage 4:	Principeverzoek, tekening 1e verdieping
Bijlage 5:	Principeverzoek, tekening 2e verdieping
Bijlage 6:	Principeverzoek, inrichting binnenterrein