

Thomas van Diessenstraat , Goirle

Ruimtelijke verkenning scenario's



01-2023

OPGAVE

- Ruimtelijke verkenning aantal deelloccaties aan de Thomas van Diessenstraat
- Doorrekening financiële haalbaarheid enkele scenario's door PAS
- Verdichten met hoog aandeel betaalbare woningen, minimaal 30 % betaalbaar
- Behoud of sloop van Mainframe (jongeren centrum)



Afbeelding 1 plangebied centrumontwikkeling

CONTEXT PLANGEBIED

Twee locaties in het centrum met verschillend context: centrumdorps en dorps
Beide locaties grenzen aan de begraafplaats en Thomas van Diessenstraat



CONTEXT PLANGEBIED



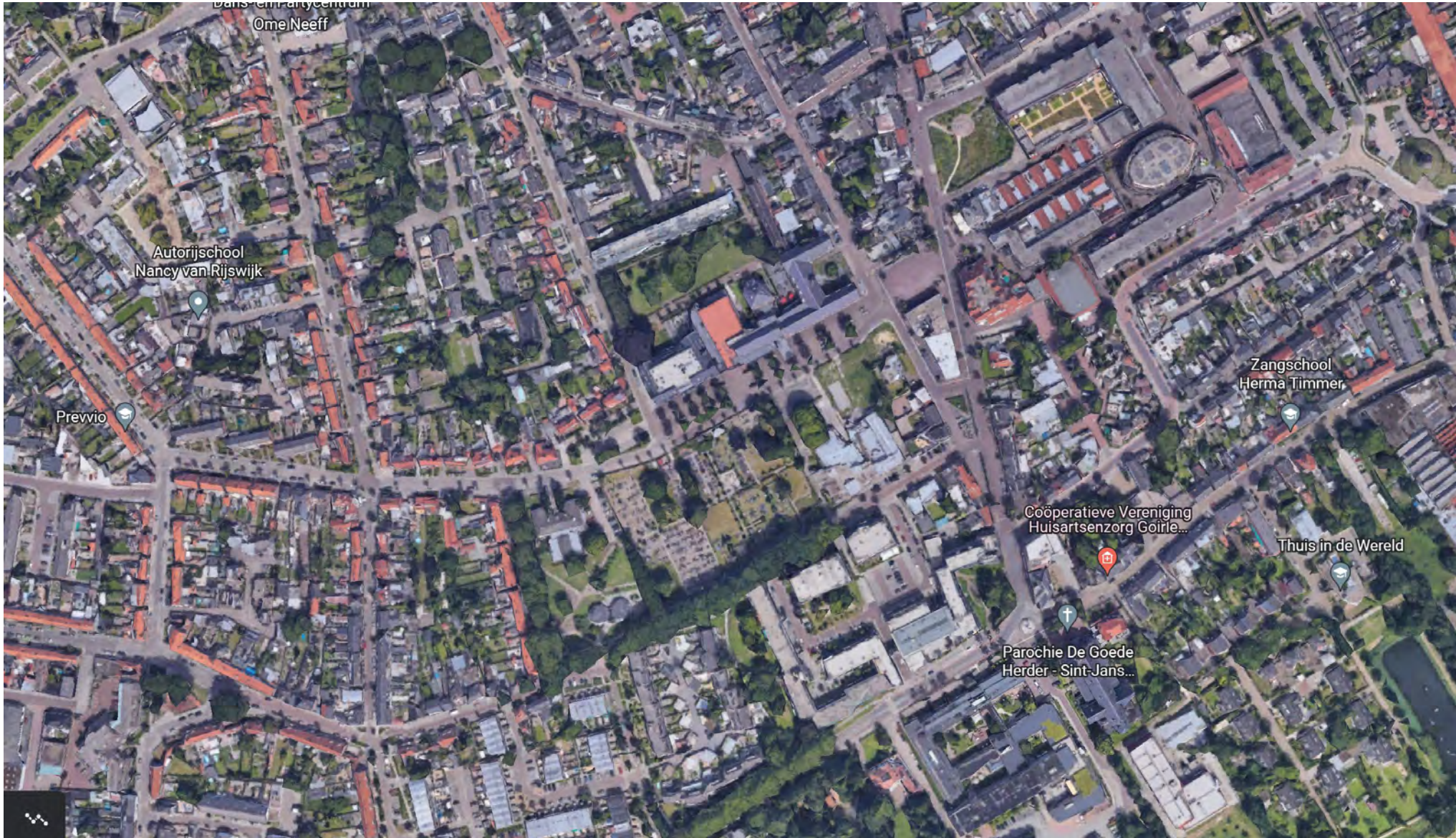
CONTEXT PLANGEBIED

Mainframe



GROENE OMGEVING

volwassen groene bomen langs de randen (lanen), solitaire grote bomen, groene verbinding met buitengebied (via Watermolenstraat)



GROENE OMGEVING



- Volwassen grote bomen
- Lommerrijke uitstraling
- Drie grote bomen op het terrein tegen over het Cultureel Centrum
- Laanbeplanting aan T. van Diessenstraat en Wethouder Vekemansstraat
- Groene begraafplaats
- Groene lijnen naar buitengebied (via Watermolenstraat)



PROGRAMMA SCENARIO'S

UITGANGSPUNTEN

- De ontsluiting vindt plaats via de bestaande omliggende infrastructuur
- Er wordt alleen verharding aangelegd ten behoeve van parkeren en ontsluiting van de nieuwe panden
- De omliggende wegen worden, na realisatie van het plan, herstraat
- de grote bomen op perceel 1 worden gehandhaafd

Woonprogramma	variant A	variant B	variant C
Grondgebonden [st]			
Rij- Hoekwoning Sociale huur		5	
Rij- Hoekwoning Bereikbare Koop	4	5	6
Rij- Hoekwoning middelduur	15	11	15
2/1 Kap groot duur	10	10	9
Appartementen [st]			
Sociale huur	22	10	17
Bereikbare koop	15	10	7
Totaal [st]	66	51	54
Maatschappelijk [m2 bvo]		1200	
Totaal [m2 bvo]		1200	

Tabel 2 programma's

Dit geeft de onderstaande verdeling over de diverse woning categorieën:

Woonprogramma	variant A	variant B	variant C
Sociaal	33%	29%	31%
Bereikbare koop	29%	29%	24%
Middelduur	23%	22%	28%
Duur	15%	20%	17%
Totaal	100%	100%	100%

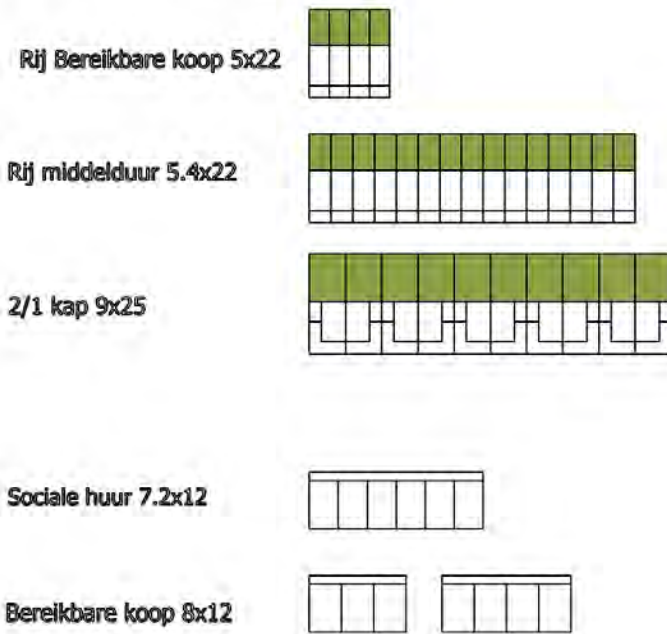
Tabel 3 verdeling over woning categorieën

Kosten en opbrengsten per variant

Financiële haalbaarheid	variant A	variant B	variant C
Financiële informatie			
Kosten	€ -2.334.000	€ -2.305.000	€ -1.409.000
<i>verwerving & sloop</i>	€ -1.239.000	€ -1.239.000	€ -476.000
<i>bouw- & woonrijpmaken</i>	€ -782.000	€ -733.000	€ -661.000
<i>plankosten</i>	€ -312.000	€ -333.000	€ -271.000
Opbrengsten	€ 3.792.000	€ 3.395.000	€ 3.284.000
<i>sociaal</i>	€ 407.000	€ 300.000	€ 318.000
<i>bereikbare koop</i>	€ 1.209.000	€ 1.038.000	€ 917.000
<i>middelduur</i>	€ 1.140.000	€ 845.000	€ 1.152.000
<i>duur</i>	€ 1.035.000	€ 996.000	€ 896.000
<i>maatschappelijk</i>	€ -	€ 216.000	€ -
Resultaat op eindwaarde	€ 1.563.000	€ 1.087.000	€ 1.966.000
Resultaat netto contante waarde	€ 1.361.000	€ 947.000	€ 1.712.000
Planinfo			
Plangebied m ²	10.223	10.223	9.003
Aantal woningen	66	51	54
Aantal m2 bvo maatschappelijk		1200	

Tabel 1 Overzicht financiële resultaten

SCENARIO A



Variant A	Wens	in model	
Woonprogramma			
Grondbedonden [st]			29
Rij-Hoekwoning Sociale huur			
Rij-Hoekwoning Bereikbare Koop	4	3	
Rij-Hoekwoning middelduur	15	15	
2/1 Kap groot duur	10	9	
Appartementen			37
Sociale huur	22	23	
Bereikbare koop	15	16	
Totaal [st]	66	66	
Maatschappelijk [m2 bvo]			
parkeren eigen terrein			10
Openbare Parkeerplaatsen			56



SCENARIO B

Rij sociale huur 5x20



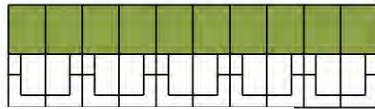
Rij Bereikbare koop 5x22



Rij middelduur 5.4x22



2/1 kap 9x25



Sociale huur 7.2x12



Bereikbare koop 8x12



Maatschappelijk 1200m2



Variant B	Wens	in model	
Woonprogramma			
Grondbedonden [st]			31
Rij-Hoekwoning Sociale huur		5	3
Rij-Hoekwoning Bereikbare Koop		5	5
Rij-Hoekwoning middelduur		11	11
2/1 Kap groot duur		10	10
Appartementen			20
Sociale huur		10	12
Bereikbare koop		10	10
Totaal [st]		51	51
Maatschappelijk [m2 bvo]	1200		1200
parkeren eigen terrein			10
Openbare Parkeerplaatsen			70

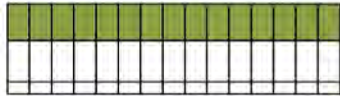


SCENARIO C

Rij Bereikbare koop 5x22



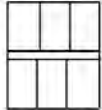
Rij middelduur 5.4x22



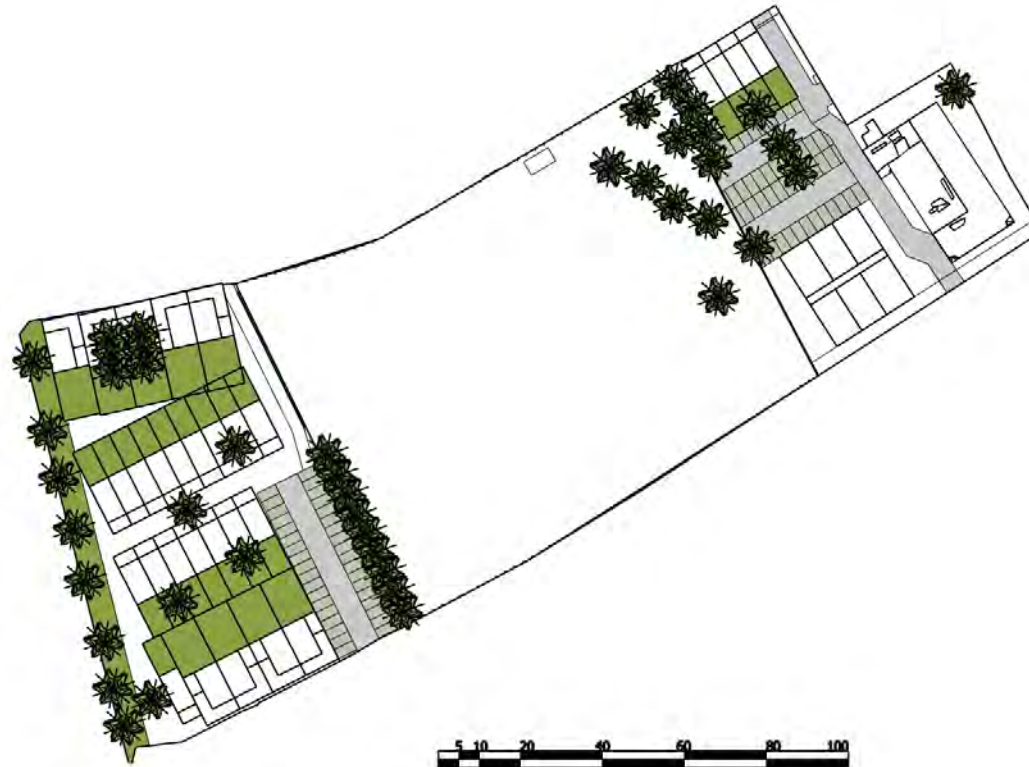
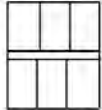
2/1 kap 9x25



Sociale huur 7.2x12



Bereikbare koop 8x12



Variant C	Wens	in model	
Woonprogramma			
Grondbedonden [st]			30
Rij-Hoekwoning Sociale huur			
Rij-Hoekwoning Bereikbare Koop		6	6
Rij-Hoekwoning middelduur		15	15
2/1 Kap groot duur		9	9
Appartementen			30
Sociale huur		17	15
Bereikbare koop		7	9
Totaal [st]		54	54
Maatschappelijk [m2 bvo]			
parkeren eigen terrein			10
Openbare Parkeerplaatsen			80



RUIMTELIJKE VERTALING

UITGANGSPUNTEN

- De grote bomen worden waar mogelijk maximaal behouden
- Ruimtelijke samenhang met de omgeving, zorgvuldige aansluiting op bestaande woningen
- Verdichten met diverse woningtypes
- Maatschappelijke plint nabij het centrum
- Ruimte voor spelen en ontmoeten, verblijfskwaliteit vergroten
- Aandacht voor klimaatadaptatie (ruimte voor water en groen, minimaal verharding)
- De Parkeren maximaal uit zicht
- ontsluiting vindt plaats via de bestaande omliggende infrastructuur

CONTEXT LOCATIE 1 / Wethouder Vekemansstraat - Sint Jansstraat



LOCATIE 1 / Wethouder Vekemansstraat - Sint Jansstraat

VARIANT 1

- Bebouwing aan de bestaande lanen in een autovrij gebied
- Verborgen hofje
- Parkeren langs de begraafplaats (als buffer)
- Diverse grondgebonden woningen

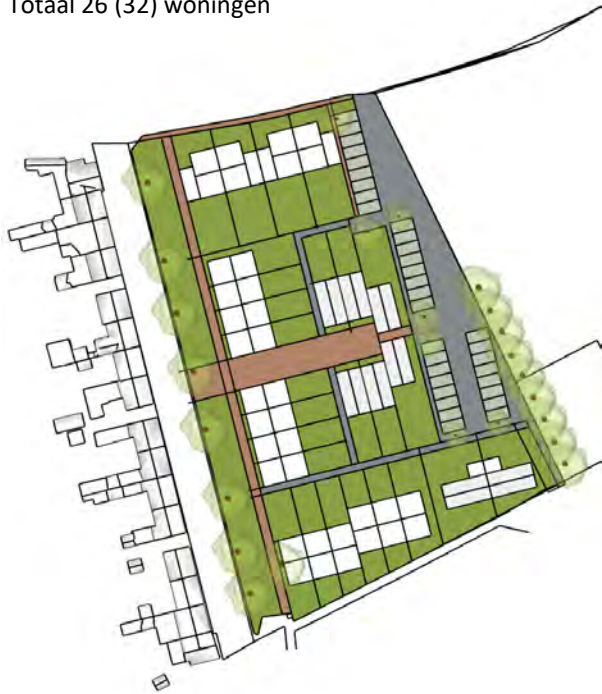
PROGRAMMA

6 2-onder-1-kap

14 rijwoningen

6 Rijwoningen of 12 bebo-woningen

Totaal 26 (32) woningen



LOCATIE 1 / Wethouder Vekemansstraat - Sint Jansstraat

VARIANT 2

- Bebouwing met koppen aan de Wethouder Vekemansstraat
- Autovrij gebied
- Parkeren langs de begraafplaats (als buffer)
- Diverse grondgebonden woningen

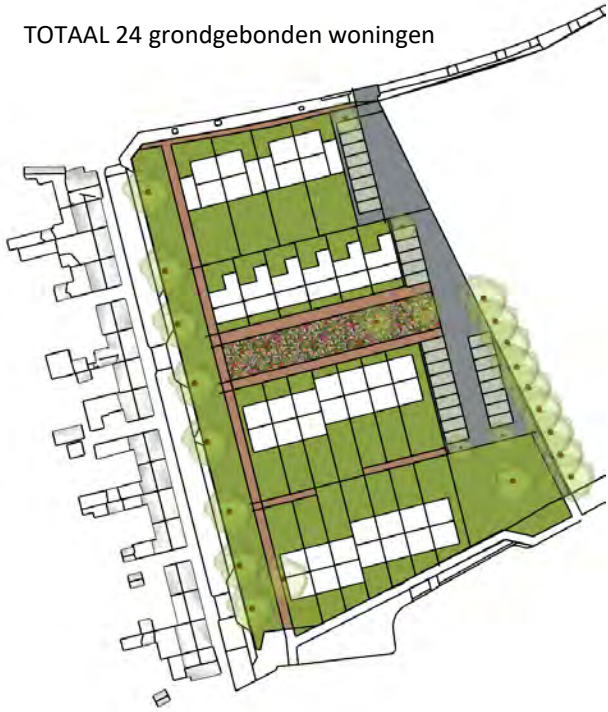
PROGRAMMA

4 2-onder-1-kap

6 Geschakelde woningen/senioren

14 rijwoningen

TOTAAL 24 grondgebonden woningen



LOCATIE 1 / Wethouder Vekemansstraat - Sint Jansstraat

VARIANT 1

- 2 bebouwingsclusters in het groen, met alzijdige oriëntatie
- Autovrij gebied
- Parkeren langs de begraafplaats (als buffer)
- Samengestelde clusters met diverse grondgebonden woningen

PROGRAMMA

6 2-onder-1-kap

14 rijwoningen

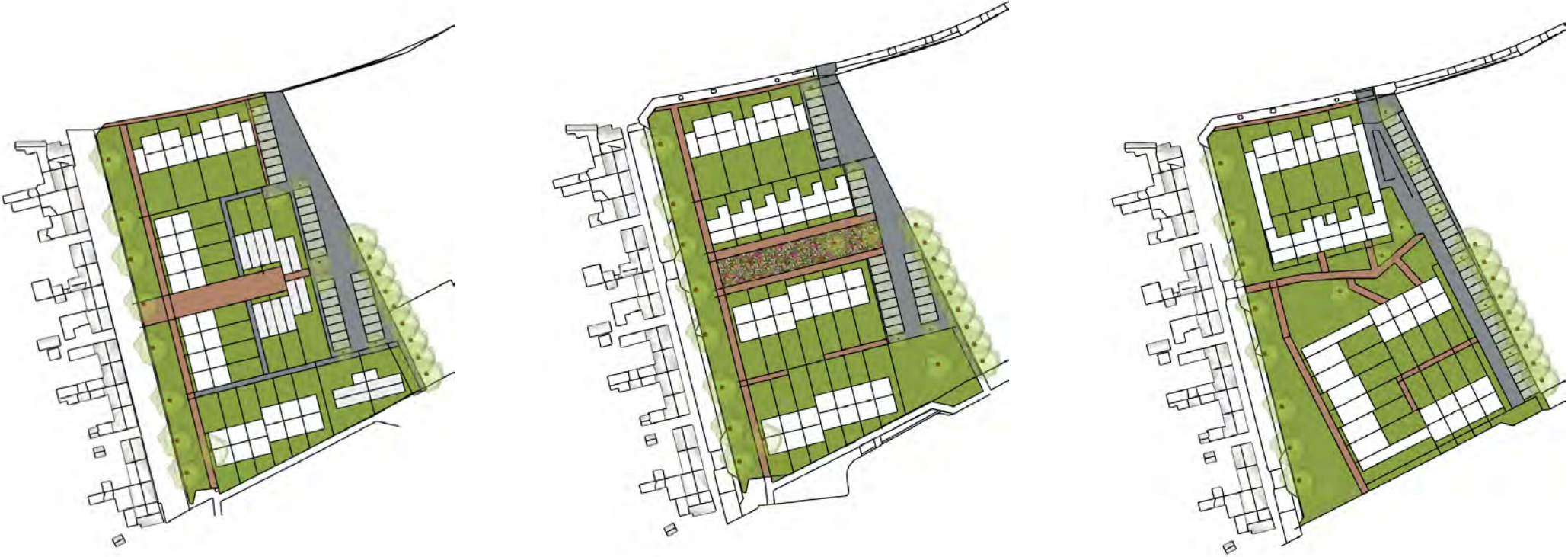
6 Rijwoningen of 12 bebo-woningen

TOTAAL 26 grondgebonden woningen



LOCATIE 1 / Wethouder Vekemansstraat - Sint Jansstraat

OVERZICHT 3 varianten



CONTEXT LOCATIE 2 / Thomas van Diessenstraat - Sint Jansstraat



LOCATIE 2 / Thomas van Diessenstraat - Sint Jansstraat

VARIANT 1

- Met appartementen het bouwblok aan het centrum afmaken
- Lage seniorenwoningen (als tuinmuur) naast begraafplaats
- Autovrij gebied met bestaande bomen in een openbare groenstrook
- Parkeren uit zicht in binnenhof

PROGRAMMA

24 appartementen

11 ggb. senioren woningen

Totaal 35 woningen



LOCATIE 2 / Thomas van Diessenstraat - Sint Jansstraat

VARIANT 2

- Een appartementencluster aan de Sint Jansstraat, met 3-zijdige oriëntatie
- Een stedelijke inrichting met klimaattuinen en parkeren
- Parkeren op een plein onder bestaande bomen

PROGRAMMA

37 appartementen

1200 m2 bvo maatschappelijk



LOCATIE 2 / Thomas van Diessenstraat - Sint Jansstraat

VARIANT 3

- Een appartementengebouw aan de Sint Jansstraat en groen parkje bij de bestaande bomen
- Autovrij gebied met bestaande bomen in een openbare groenstrook
- Parkeren uit zicht in binnenhof

PROGRAMMA

30 appartementen

1200 m2 bvo maatschappelijk



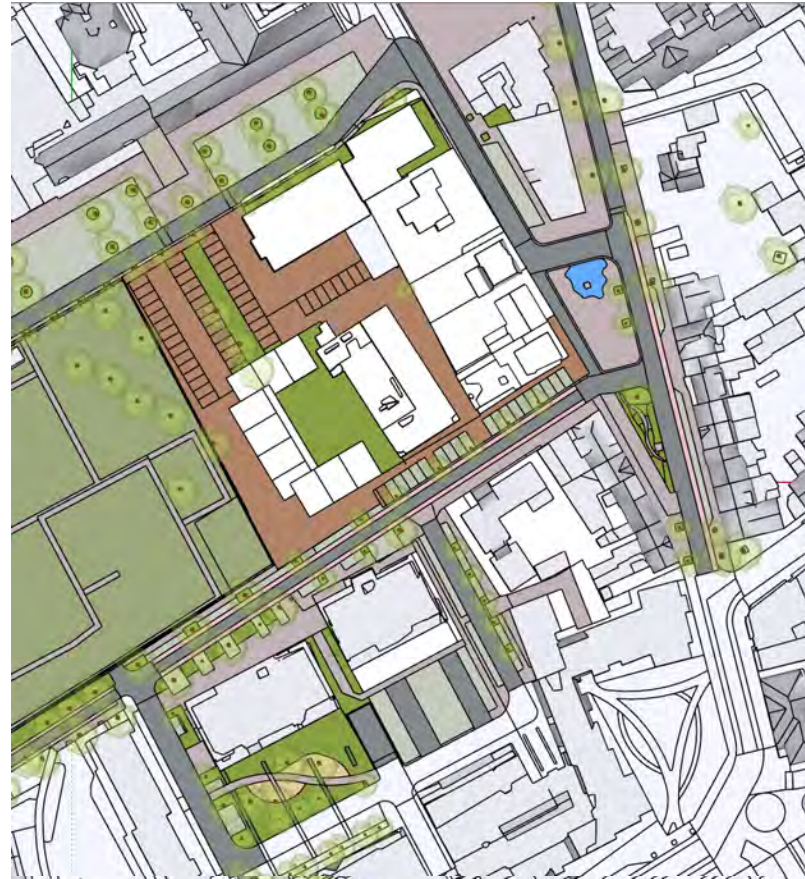
LOCATIE 2 / Thomas van Diessenstraat - Sint Jansstraat

VARIANT 4

- Mainframe blijft staan
- Een nieuw appartementenwand voor de blinde gevel van Mainframe, met uitstraling naar de omgeving
- Parkeren op een plein onder bestaande bomen

PROGRAMMA

33 appartementen



LOCATIE 2 / Thomas van Diessenstraat - Sint Jansstraat

OVERZICHT 4 varianten

