

STEDELIJK GEBIED!

Aan:
Gemeente Oirschot
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Deken Frankenstraat 3
5688 AK Oirschot

Veldhoven, 29 juni 2023

Onderwerp: Instemming planontwikkeling Doornboomstraat Middelbeers - Oirschot

Geacht College,

het plan Doornboomstraat Middelbeers betreft een inbreidingslocatie in uw gemeente. Binnen het SGE is afgesproken dat voor binnenstedelijke plannen groter dan 25 woningen in de kleinere kernen de kwalitatieve toetsing door het Coördinatieteam wordt uitgevoerd. Toetsing aan de Brainport Principes wordt gedaan om de kwaliteit van de inbreidingslocaties te blijven garanderen. Om de regionale afstemming te bekrachtigen is het advies betreffende deze locatie voorgelegd aan het Poho Wonen.

Advies Coördinatieteam Wonen SGE

Toetsing door het Coördinatieteam heeft uitgewezen dat het plan Doornboomstraat Middelbeers voldoende invulling geeft aan de Brainport Principes.

Besluit

Het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE heeft de kwalitatieve toets van het plan behandeld en stemt in met verdere planontwikkeling. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Ik wens u succes met de planontwikkeling.

Namens het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE,




Voorzitter

STEDELIJK GEBIED!

Advies toetsresultaat Brainport Principes

Coördinatieteam Wonen

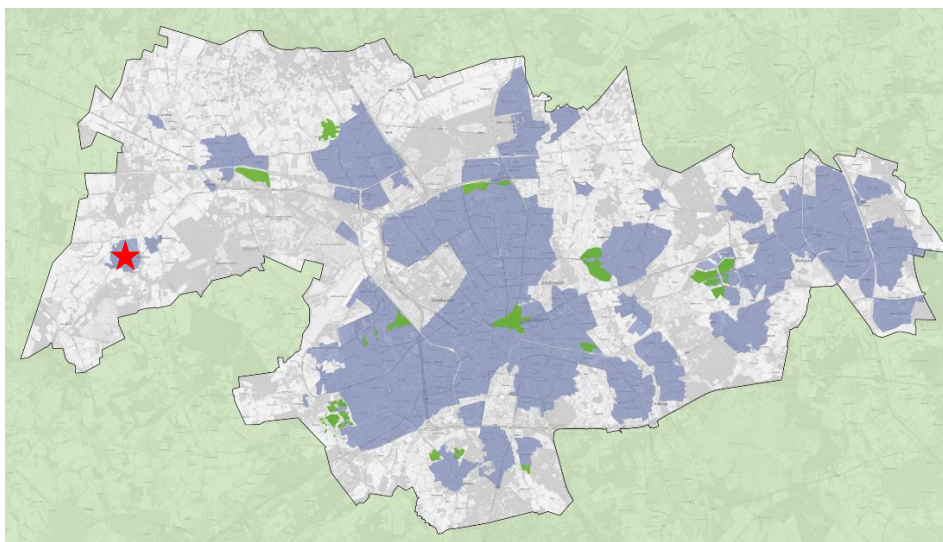
Aan: Portefeuillehoudersoverleg Wonen
Datum: 29 juni 2023
Betreft: **Doornboomstraat Middelbeers in Oirschot**

Inleiding

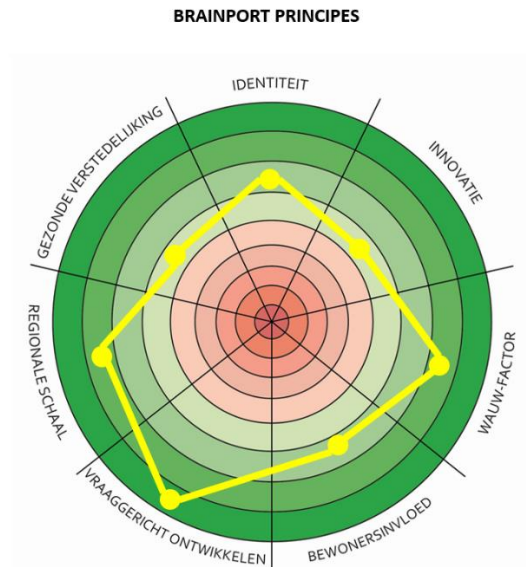
De locatie Doornboomstraat is een binnenstedelijke inbreidingslocatie in het centrum van Middelbeers gemeente Oirschot.

Het is een gedeeltelijke nieuwbouw, gedeeltelijke transformatie project met 29 woningen.

Het plan voldoet aan de Brainport Principes.



STEDELIJK GEBIED!



Koesteren van identiteit → voldoende

De opzet van het fabriekscomplex(je) is als input gebruikt voor de (her)ontwikkeling van deze locatie. De contouren van de bottelarij van de limonadefabriek wordt behouden en met een knipoog naar het verleden teruggebracht in het dorpse straatbeeld in het hart van Middelbeers. De oorspronkelijke villa blijft behouden en herontwikkeld. Ook de oorspronkelijke poort blijft behouden.

Het achterliggende terrein wordt ontwikkeld met grondgebonden woningen. Vanwege de toegepaste parkeernorm wordt de inrichting van de buitenruimte gedomineerd door parkeerplaatsen. De getoonde referentiebeelden met autoluwe straatjes en plantsoentjes zijn, waarschijnlijk als gevolg van de hoge parkeernorm, niet of nauwelijks herkenbaar in het plan. Dat is jammer, omdat de beoogde woonsfeer en de kwaliteit van de ontmoetingsplekken daardoor onder druk komt te staan.



Ruimte voor innovatie → matig

Het plan heeft qua duurzaamheid een nul-op-de meter ambitie. Waterinfiltratie vindt plaats binnen het plangebied. Door middel van een IT riool (geperforeerde buis) wordt de regen ondergronds in de bodem geïnfiltreerd.

STEDELIJK GEBIED!

Invloed voor bewoners → voldoende

Er heeft een dialoog plaatsgevonden met de omgeving, SBEO (Stichting behoud erfgoed Oirschot) en Dorpsinitiatief Middelbeers. Er is een extra overleg direct omwonenden.

Vraaggericht ontwikkelen → zeer goed

Het woningbouwprogramma in het plan is divers, gericht op een mix aan doelgroepen: starters, senioren, alleenstaanden en gezinnen.

Van de 29 woningen valt ca. 73 % van de woningen in de categorie sociaal/goedkope huur t/m middeldure koop. Het plan zet hiermee in op de huidige vraag naar betaalbare woningen in de segmenten waaraan in een kleine kern als Middelbeers behoefte is.

Door het toevoegen van 8 grondgebonden seniorenwoningen bieden we inwoners uit Middelbeers de mogelijkheid om op een plezierige wijze zelfstandig te blijven wonen in een onderhoudsarme en duurzame woning. Hierdoor komt er ook een doorstroming op gang in de bestaande woningvoorraad in de dorpskern.

Totaal 29 woningen

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	9	31 %
Middenhuur	0	0 %
Dure huur	0	0 %
Goedkope koop	4	14 %
Middeldure koop	11	38 %
Dure Koop	5	17 %

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → voldoende

Het plan biedt de mogelijkheid om in het dorp te blijven wonen, voor jong en oud. Herkenbare identiteit door behoud/inpassing erfgoed.

Plan voorziet in sociale woningbouw in het centrum van het dorp.

Benutting regionaal schaalniveau → goed

Het dorps karakter van het plan past bij het woonmilieu centrum dorps. Het richt zich op het behouden van jongeren binnen deze kleinere kern van het SGE. Het plan draagt bij aan de versterking van de kern en het voorzieningenniveau.

Gezonde verstedelijking → matig

Er wordt gestreefd naar 30% groen in de openbare ruimte, waarbij de geveltuinen een kwalitatieve verplichting zijn in de koopovereenkomst.

Het behoud van de jeu de boulesbaan met zitbankjes biedt een mogelijkheid voor buurtbewoners en overige inwoners van Middelbeers om elkaar te ontmoeten.