



biobased  
natuurinclusief  
bouwen

Oirschot **Juryrapport**





Jury bijeenkomst op locatie  
Crista Castelijns



# Inhoudsopgave

	Een nieuwe bouwcultuur	4
	De prijsvraag	4
	Juryrapport	6
	<b>Bijlagen</b>	
01	Verloop van de prijsvraag	17
02	Reacties op de tentoongestelde plannen	18

## Colofon

De prijsvraag is uitgeschreven door de gemeente Oirschot in samenwerking met en op initiatief van het College van Rijksadviseurs (CRA). Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V. en Woonstichting 'thuis traden op als partners van de gemeente Oirschot.

Het initiatief van het CRA wordt ondersteund door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, het Rijksvastgoedbedrijf en Staatsbosbeheer. De prijsvraag is uitgevoerd in samenwerking met Architectuur Lokaal.

© 15 september 2022

# Een nieuwe bouwcultuur

**Met het programma EEN NIEUWE BOUWCULTUUR wil het College van Rijksadviseurs opdrachtgevers, ontwerpers en professionals in de bouw uitdagen om met de inzet van biobased materialen te laten zien hoe er een nieuwe bouwcultuur opgezet kan worden. Een bouwcultuur die bijdraagt aan een duurzame, natuurinclusieve en esthetische woon- en werkomgeving. Niet geredeneerd vanuit wat er moet, maar vanuit wat er kan. Het levend bodem- watersysteem dient daarbij als fundament voor natuurinclusief biobased bouwen.**

## De prijsvraag

In het kader van het programma EEN NIEUWE BOUWCULTUUR heeft de gemeente Oirschot de Ontwerpprijsvraag biobased en natuurinclusief bouwen in Oirschot uitgeschreven, met als doelstellingen:

1. AANJAGEN van de gebiedsontwikkeling De Kemmer - Eindhovensedijk en verkennen van nieuwe mogelijkheden vanuit de overkoepelende vraag: hoe willen wij wonen in de toekomst, in wat voor wijken en in wat voor landschappen?
2. KWALITEIT maken in stedenbouw, landschap en architectuur en een duurzame woonomgeving creëren.
3. INNOVEREN in nieuwe natuurinclusieve en biobased woonvormen en woonomgevingen.
4. BETAALBAARHEID door bij te dragen aan betaalbaar wonen.
5. VERBINDEN van de bouwopgave met het bodem- en watersysteem en het omliggende landschap en doordenken van de hele keten van biobased bouwen.

### Opgave

De gemeente Oirschot stelde deelname aan de prijsvraag open voor teams, bestaande uit een landschapsarchitect, een stedenbouwkundige en een architect, die hiernaast werden aangemoedigd om bredere expertise uit de bouwkolom te betrekken.

Gevraagd werd om een stedenbouwkundige en landschappelijke visie op hoofdlijnen voor De Kemmer-Eindhovensedijk in combinatie met het inpassen en realistisch ontwerpen van biobased en natuurinclusieve woningbouw voor een gezonde woonomgeving in het voorliggende deelgebied.

Daarbij werd gevraagd om voorstellen op drie schaalniveaus: gebied, zoekgebied en gebouwen:

1. Een stedenbouwkundige en landschappelijke visie voor het zoekgebied op hoofdlijnen, tegen de achtergrond van het voornemen om de komende 10 tot 15 jaar woningbouw te ontwikkelen in plangebied projectfase 1. In deze visie wordt uitgegaan van de structurerende

elementen vanuit het (natuurlijke) bodem- en watersysteem en andere landschappelijke dragers. Deze visie dient als onderlegger voor de andere schaalniveaus.

2. Een uitwerking voor het nader te bepalen deelgebied van circa 2,5 ha van 50 biobased en natuurinclusieve woningen in verschillende prijsklassen, in aansluiting op de ambities zoals beschreven in het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0, Landschapskwaliteitsplan Oirschot en de Brainport Principes (regionale kwaliteitscriteria).
3. Op gebouwniveau betreft de opgave het vertalen van het plan naar het niveau van de woning. Gevraagd wordt om een grotendeels gestandaardiseerde biobased woning. De woning is betaalbaar en reproduceerbaar, demontabel en adaptief. Het ontwerp van de woning dient net als het ontwerp voor het deelgebied de mogelijkheden te verkennen om binnen de gestandaardiseerde opbouw te variëren en aansluiting te zoeken met de lokale context.

### Procedure

De prijsvraag is gehouden in twee rondes, volgend op een openbare voorselectie.

### Voorselectie

Voor de voorselectie werden 42 aanmeldingen ontvangen. Bij de toetsing van de aanmeldingen aan de gestelde voorwaarden heeft de selectiecommissie geconstateerd dat vier aanmeldingen niet of slechts gedeeltelijk aan de voorwaarden hebben voldaan. Op grond hiervan heeft de gemeente Oirschot deze aanmeldingen ongeldig moeten verklaren.

De selectiecommissie heeft 38 geldige aanmeldingen geselecteerd op de wijze waarop zij aan de selectiecriteria beantwoordden en selecteerde unaniem vijf teams. De gemeente Oirschot nodigde deze teams uit om deel te nemen aan de prijsvraag, die plaatsvond in twee rondes.

De selectiecommissie bestond uit:

Simone Huijbregts (College van Rijksadviseurs, voorzitter),

Lena Knappers (College van Rijksadviseurs),

Menno Moen (Gemeente Oirschot),

Sander Aalpol (Kalliste),

Roland Otto (Woonstichting 'thuis),

Jille Koop (duurzaamheidsadviseur RVB).

De leden van deze commissie waren onafhankelijk van de jury en hebben geen contact met de jury gehad over de aanmeldingen.

### Eerste ronde

De eerste ronde had het karakter van een ideeënprijsvraag waarin aan de deelnemers werd gevraagd om een globale stedenbouwkundige en landschappelijke visie in te zenden. De inzendingen zijn anoniem voorgelegd aan de technische commissie, die constateerde dat alle inzendingen aan de

voorwaarden hebben voldaan. De commissie heeft tevens geadviseerd over de wijze waarop de inzendingen reageren op de opgave en een rapport van haar bevindingen aan de jury verstrekt.

De technische commissie bestond in beide rondes van de prijsvraag uit medewerkers van het CRA, aangevuld met de gemeente Oirschot.

Ook de jurybeoordeling is anoniem verlopen. Voorafgaand aan de gezamenlijke jurybijeenkomst hebben de juryleden de inzendingen individueel bestudeerd en kennisgenomen van het rapport van de technische commissie. De plenaire beoordeling, in het gemeentehuis van Oirschot, volgde op een locatiebezoek en een welkomstwoord van burgemeester Judith Keijzers.

De jury besprak haar algemene indrukken over het geheel aan inzendingen en vervolgens elke inzending afzonderlijk. Zij beoordeelde de inzendingen aan de hand van de beoordelingscriteria, die betrekking hadden op ruimtelijke kwaliteit, haalbaarheid, duurzaamheid, sociale kwaliteit, flexibiliteit en de mate waarin sprake was van locatiespecifieke aspecten. Tenslotte kwam de jury tot een unanieme selectie van drie inzendingen, waarbij zij zowel algemene als individuele aanbevelingen heeft gedaan voor de tweede ronde.

Overeenkomstig het jurybesluit heeft de gemeente Oirschot de inzenders van de drie geselecteerde visies uitgenodigd voor deelname aan de tweede ronde van de prijsvraag en het resultaat van de eerste ronde openbaar gepubliceerd. Alle deelnemers ontvingen het resultaat van de jurybeoordeling. Aan de geselecteerde teams zijn daarbij algemene en individuele aanbevelingen gedaan voor uitwerking van hun visies in de tweede ronde.

Elk van de vijf teams ontving een tegemoetkoming van € 3.000,00 excl. btw.

De jury was onafhankelijk van de deelnemers en bestond uit: Francesco Veenstra (Rijksbouwmeester, voorzitter), Harwil de Jonge (Heijmans Vastgoed), Jannemarie de Jonge (Rijksadviseur voor de Fysieke leefomgeving), Pablo van der Lugt (AMS Institute - TU Delft), Anne-Marie Rakhorst (Platform Duurzaamheid.nl) en Gerbert Smulders (LOS stadomland). Secretaris van de jury was Cilly Jansen (Architectuur Lokaal).

### Tweede ronde

In de tweede ronde van de prijsvraag is aan de drie teams gevraagd om hun visie uit de eerste ronde aan te scherpen en uit te werken in een schetsontwerp voor een deelgebied en gebouw met businesscase.

Bij aanvang van de tweede ronde vond een locatiebezoek plaats, gevolgd door een startbijeenkomst waarin

toelichtingen op de opgave, de context en de procedure zijn gegeven. Hiernaast vond gedurende de ontwerppperiode met elk van de teams een individueel consultatiegesprek plaats.

De inzendingen werden wederom getoetst door de technische commissie; ook dit toetsingsrapport werd aan de jury verstrekt. Voordat de jury de plannen beoordeelde, zijn deze tentoongesteld in Sportcentrum De Kemmer in Oirschot. De tentoonstelling werd geopend door wethouder Joep van de Ven; waarna de teams hun inzendingen hebben toegelicht aan de bezoekers.

Gedurende de gehele tentoonstellingsperiode werden bezoekers in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie op de voorstellen te geven. De reacties waren voornamelijk afkomstig van omwonenden en van Buurtgroep De Kemmer. Deze reacties voorafgaand aan de beoordeling aan de jury gestuurd.

Bij de beoordeling gaven de teams een individuele presentatie van hun inzending aan de jury en beantwoordden vragen van de juryleden. Daarna heeft de jury de inzendingen besproken aan de hand van de beoordelingscriteria uit de eerste ronde, aangevuld met (technische) innovatie, creativiteit en opschaalbaarheid. Tenslotte heeft de jury unaniem één inzending als winnaar aangewezen.

Elk van de drie teams ontving een tegemoetkoming in de kosten van € 25.000,00 excl. btw.

### Vervolg

De gemeente Oirschot is van plan om in het vervolg op de prijsvraag een opdracht te verstrekken aan de winnaar om op basis van diens winnende ontwerp een Masterplan op te stellen voor de gebiedsontwikkeling De Kemmer-Eindhovensedijk. Hiernaast kan de winnaar uitgenodigd worden om het plan voor het deelgebied in overleg met de betrokken partners verder te ontwerpen ter voorbereiding van realisatie. Het vervolg maakt geen onderdeel uit van de prijsvraag.

*Zie bijlage 1 voor het verloop van de prijsvraag.*

*Zie bijlage 2 voor de reacties op de tentoongestelde plannen.*

# Juryrapport

## Eerste ronde

### Vooraf

De jury was onder de indruk van het aantal aanmeldingen dat is ontvangen. Bij de 42 aanmeldingen die werden gedaan is hierdoor een veelvoud aan mensen met belangstelling voor de opgave betrokken geweest. De jury vindt dat dit aantoonst hoezeer biobased en natuurinclusief bouwen in de belangstelling staat.

Er is grote waardering voor de kwaliteit van de visies. Alle teams zijn erin geslaagd om hun ideeën op slechts twee pagina's A3 uiteen te zetten en mooi te verbeelden. Het hoge niveau van de inzendingen, waarin vanuit het conceptuele niveau is doorgewerkt naar concrete ideeën op de schaal van woningen, verrast. Het abstractieniveau van sommige inzendingen is groter dan dat van andere en roept soms vragen op over de richting waarin men de uitwerking wil concretiseren.

De jury noemt het sterk dat in alle visies een verbinding wordt gelegd met het schaalniveau buiten het plangebied. De omgang met het plangebied zelf verschilt. Enkele visies gaan in op de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling en de daartoe te betrekken partijen.

De ideeën over samenlevingsvormen lopen uiteen. In sommige visies wordt veel aandacht besteed aan collectieve woonvormen en collectief eigenaarschap van het landschap. De praktische uitwerking overtuigt niet altijd in alle opzichten en ideeën over mobiliteit zijn beperkt. Er zijn vragen over de aansluiting van de voorstellen bij de Brabantse gemeenschap en over de omgang met het toenemend aantal internationale expats. Dat maakt ideeën over community-ontwikkeling opportuun.

De grote aandacht voor natuur ondervindt waardering van de jury, echter het landschap wordt niet door alle ontwerpers goed begrepen. Zo zijn de voorgestelde teelten niet overal mogelijk.

Hiernaast wordt aandacht voor 'natuur' op zichzelf gemist. Natuur wordt veelal opgevat als productienatuur; in meerdere inzendingen voor de productie van alle bouwmaterialen. De jury noemt het volledig zelf voorzien in bouwmaterialen niet realistisch en ook onnodig op de schaal van het gebied. Productie kan bijvoorbeeld ook gevonden worden in circulariteit; het versnellen van een andere bouwcultuur kan wellicht worden gezocht in opschaalbare principes, samenlevings- en organisatievormen, en het ontwikkelen van voorbeelden van kleinere innovaties en technieken.

Herdgangen en schuurwoningen, waarvan in enkele visies sprake is, kunnen vanuit de cultuurhistorie goed in het gebied passen. Met het oog op schaalbaarheid wordt in sommige visies een relatie gelegd met de High Tech Campus Eindhoven. Dat zou op termijn kunnen resulteren in een interessante nieuwe bouwcultuur. Daar staat de vraag

tegenover of het maken van nieuwe gebouwen steeds meer technologie vereist, of dat goede gebouwen juist worden gekenmerkt door een minimum aan technologie.

### Beoordeling van de inzendingen

#### Wonen ván het landschap

De focus van de visie ligt sterk op productie van bouw materiaal. De jury merkt op dat het beekdal niet in het plangebied ligt, maar iets daarbuiten. Zij raadt af om de bodem af te graven om dichterbij het grondwater te komen omdat de zandgrond goed infiltreert en ook goede bouwgrond biedt. De verbinding die wordt gelegd met het kanaal kan interessant zijn. Kweek van lisdodde is hier echter niet haalbaar; dat zou bovendien afdichting van de bodem vereisen.

Het produceren van alle bouw materiaal in het plangebied is niet realistisch in tijd en ruimte. De groei van een volwaardig productiebos vraagt vele jaren en de beschikbare oppervlakte is te beperkt voor de nodige volumes. Inzicht in het aantal uit te geven kavels in relatie tot de materiaalproductie, ter onderbouwing van het leidende thema, wordt gemist. Het schema over de evolutie en afstemming van transformatiebos en woonprogramma geeft een mooi beeld in de tijd, maar toont tegelijkertijd aan dat niet alle materiaal uit de locatie kan worden opgebracht. Er ontstaat geen beeld van de keten (kweek, oogst, opslag, verwerking) van bouw materiaal tot bouw producten. Wel wordt beheer benoemd, evenals betrokkenheid van onder meer Staatsbosbeheer.

De jury vindt het jammer dat het wonen van mensen ondergeschikt is gemaakt aan het landschap. De drie voorgestelde typen woningen, die zijn gekoppeld aan drie typen woonlandschappen, sluiten hier niet overtuigend bij aan. Zo is een gezinswoning met slechts één slaapkamer niet wenselijk.

Over het geheel genomen overheerst de visie op de representatie van het gebied als productielandschap te sterk en is daardoor beperkend. Dit resulteert in tamelijk radicale ideeën voor andere aspecten van de opgave. Dat het team zichzelf aanbiedt als kwartiermaker in het gebied noemt de jury charmant; in hoeverre het een rol ziet voor betrokkenheid bij de productie is niet toegelicht.

#### Nieuwe oogst

Een mooie visie met een sterke sociale kant, waarbij is gezocht naar modellen om mensen en natuur te verbinden, en deze verbinding in stand te houden. Het schema is spannend en de principes die hieruit spreken wekken nieuwsgierigheid naar de ruimtelijke vertaling. Het plan kenmerkt zich door een grote mix aan typologieën, gebaseerd op verschillende landschappen. Er is sprake van uiteenlopende referenties aan historische bebouwing in het buitengebied.

Het ruimtelijke model van clusters, bestaande uit 15 tot 20 woningen rondom een collectieve ruimte en omgeven door een productielandschap, is interessant. Niet duidelijk is of en waarom dit model en het aantal woningen geldt voor het

gehele gebied. Er is veel aandacht voor collectiviteit en beheer; er wordt beperkt ingespeeld op de behoefte aan privaat groen. Iedereen krijgt de kans om te investeren of te beleggen in een buurtfonds. Dat kost tijd en geld. Deelname aan het fonds door alleen degenen die zich dit kunnen veroorloven kan resulteren in een tweedeling die niet correspondeert met de collectieve intenties. De intrigerende combinatie van collectiviteit en de behoefte aan eigenwoningbezit biedt wellicht een kans om te experimenteren met koppeling van de voorgestelde leefvorm aan een duurzame hypotheekvorm.

De jury spreekt van een kansrijke visie om de mensen die hier graag willen wonen, vanaf de initiatieffase te betrekken en te komen tot collectieve ontwikkeling van het gebied. Dit vraagt om betere definiëring van de doelgroep en uitwerking van het collectief. Daarbij staat of valt het plan met het vermogen van het team om te komen tot een passende vorm van collectieve verhoudingen en daarbij zelf een faciliterende rol te vervullen. De voor het gebied karakteristieke lanenstructuur is zo nu en dan toe aan vernieuwing en verjonging. Dat hiernaar wordt gekeken noemt de jury sterk, en het materiaal is goed te gebruiken. Hoe het kamerlandschap wordt geregenereerd is niet duidelijk. Elementen zoals het voedselbos en buurttuinen sluiten aan bij de beoogde ontwikkelingen maar er zijn vragen over de haalbaarheid hiervan voor 400 woningen. Uit de visie spreekt kennis van biobased materiaalgebruik, zoals DLT. Specifieke aandacht voor biodiversiteit op lokaal niveau blijft achter bij de focus op productiviteit.

De jury verwacht dat bij de uitwerking van de visie grote stappen kunnen worden gezet.

### **Oogst, bouw, leef, groei**

Een sterke inzending met een heldere visie op alle onderdelen. De focus ligt nadrukkelijker op het landschap dan op productie. Niet alle materiaal wordt in het plangebied geproduceerd; beschreven wordt welke materialen op welke afstand in de regio beschikbaar zijn. Dat biedt ook meer ruimte voor de landschappelijke inrichting van het gebied. Het samengaan van nut en schoonheid is, ook op de grotere schaal van de regio, een prettig uitgangspunt.

De visie is goed geschreven en het beeld is verleidelijk. De jury vindt dat de wijze van verbeelding in hoge mate kan bijdragen aan het inzichtelijk maken van biobased bouwen bij een breder publiek. Dat begint bij de sterke visuele uitwerking van de bodem. Er is ook nagedacht over water.

De vele informatie roept op verschillende onderdelen vragen op. Zo is er sprake van een grote variatie aan woningtypologieën, echter de uitwerking daarvan is beperkt. De schaal van de gevel van de kleine vrijstaande woningen ten opzichte van het woonoppervlak kan resulteren in een ongunstige MPG-score. Flexibiliteit en modulariteit is niet altijd nadrukkelijk te herkennen. De jury is benieuwd naar de low-tech installaties in de woningen. Opmerkelijk is dat een gestapelde variant wordt aangereikt. Een gebouw van deze hoogte kan passen in het gebied en het kan een andere doelgroep aanspreken. Hiernaast kan verdichting ruimte

bieden aan natuur.

Informatie over materiaalgebruik in relatie tot de typologie ontbreekt. Het idee van een grote houtzagerij is helaas kansloos. Kalkzandsteen, dat invloed heeft op de hele keten, past niet bij een nieuwe bouwcultuur en vereist een alternatief. Dit plan kijkt het breedst, legt een link met de Regio Brainport Eindhoven en past een fietsnelweg in.

Uit de visie spreekt kennis van de regio en van de Brabantse bouwcultuur. Het plan is sterk pragmatisch en zou goed kunnen landen in Oirschot; de vormgeving is niet heel uitgesproken. De jury is benieuwd naar verdere uitwerking van de ideeën over het sociale aspect, zoals het delen van water, warmte, energie, mobiliteit en voedsel, en van het bouwen met familie en vrienden.

### **DUBBEL OOGST**

De visie stelt een ontwikkeling voor van privatisering naar collectivisering met landschap als basis. In deze visie wordt niet alleen een link gelegd met bouw materiaal, maar ook met voedsel. De verbinding tussen voedsel en omgeving is mooi uiteengezet. Hoewel het Herenboeren-concept waarnaar wordt verwezen minimaal zo ha. landbouwgrond vereist, kan het principe van een landgoedmodel met centrale regie in het kleinschalige bouwlandschap in Oirschot geschikt zijn voor het beoogde type ontwikkeling. Het gebied is een landschappelijk geheel met een duidelijke structuur. Niet helder is waarom het coulisselandschap in vier kamers met verschillende karakters wordt verdeeld. De woningtypologieën zijn versnipperd over het hele gebied.

De jury spreekt van een ambitieus concept dat rijk is aan ideeën; de kracht zal liggen in het vermogen om de vele ideeën te verbinden om te voorkomen dat het gebied een expositie van innovaties wordt.. Het maken van een link met het economische systeem, het functioneren en beheren, de connectie tussen tijdelijk en permanent zijn interessante aspecten. Er wordt veel aangestipt wat nieuwsgierigheid wekt, zoals de boskamers, de gewaswoningen, de kubuswoningen, de akkerwoning en het mee-verkleuren van de gevels met de seizoenen. Het ontbreken van een riolering voor 400 woningen is een uitdaging; het ontbreken van privétuinen is een aandachtspunt.

Een aantal ideeën roept vragen op over de haalbaarheid. Deze hangt niet alleen af van het team, maar juist ook van de doelgroep, die bepalend is voor het welslagen van dit specifieke plan en van meet af aan betrokken zal moeten zijn. De jury vindt dat sprake kan zijn van een kansrijk plan, mits het volledig wordt uitgevoerd en niet beperkt blijft tot een experiment. De manier waarop de regie op de ontwikkeling van de identiteit en het beheer van het gebied wordt georganiseerd is daarbij essentieel.

### **Welkom in het Symbioceen**

De jury karakteriseert de visie als een compleet, maar ook tamelijk abstract manifest. De visie laat zich eerder laat omschrijven als een algemeen statement dan dat het uitgaat

van de kracht en identiteit van het plangebied. Generieke principes van gemeenschappelijkheid, deelvoorzieningen en mobiliteit zijn onontkoombaar als het gaat over circulariteit en eindigheid van grondstoffen, echter de manier waarop het team te werk wil gaan past niet bij dit gebied. Het vergraven van de bodem zal resulteren in onnodige verstoring van het bodemleven. Het clusteren van bebouwing volgens een bepaalde korrelgrootte, wat ook typerend is in de huidige opzet, zal niet resulteren in een radicale structuur, maar benadrukt wel de lanenstructuur als ruggengraat van het landschap. Hoewel een poging wordt gedaan om zichtbare landschapselementen te begrijpen, wordt een vertaling naar de Brabantse context gemist.

Het plan bevat een grote mate van diversiteit, maar deze is versnipperd over hele gebied. Er wordt ingegaan op de beperkte mogelijkheden om alle bouwmaterialen binnen het gebied te produceren en op mobiliteitsvraagstukken.

Over het geheel genomen wordt het manifest niet voldoende duidelijk omgezet in een plan voor de specifieke locatie. Het plan getuigt van een zeker gevoel voor realiteit en de indruk ontstaat dat wordt gezocht naar aansluiting op een specifieke doelgroep. Echter er ontstaat geen beeld van de wijze waarop toekomstige bewoners er gaan samenleven en wie deze bewoners zijn. De stigmatiserende karakterisering van Oirschot en de kritiek op haar bewoners draagt niet bij aan het vertrouwen dat nodig is bij toekomstige samenwerking.

### Jurybesluit

Voor uitwerking in de tweede ronde selecteert de jury de visies:

#### Nieuwe oogst

#### Oogst, bouw, leef, groei

#### DUBBEL OOGST

Tenslotte doet de jury zowel een aantal algemene als individuele aanbevelingen voor uitwerking van de inzendingen in de tweede ronde.

- **Landschap:** Sluit aan op het landschapstype, ecologie / natuurwaarden in het gebied en omgeving en het bodem- en watersysteem ter plaatse en in relatie met het landschapsecologische systeem. Ga in op de invloed van klimaatverandering op het gebied.
- **Natuur:** Geef aandacht aan natuurkwaliteit, natuurinclusiviteit, en besteed aandacht aan voedsel.
- **Stedenbouw:** Geef vanuit de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten een indruk van de ruimtelijke inpassing van de ca. 400 woningen die op de langere termijn zijn voorgenomen.
- **Doelgroepen:** Definieer de doelgroepen en beschrijf in procestermen hoe collectiviteit, ontmoeting en sociale samenhang kunnen worden bereikt. Houd daarbij rekening met de vraag naar 20% sociale huurwoningen en het feit dat hierbij sprake is van wachtlijsten.
- **Woningen:** Denk aan variatie in woonvormen en

typologieën, gekoppeld aan uiteenlopende doelgroepen en rekening houdend met hetgeen de samenleving aankan. Licht toe hoe de woningtypologieën worden doorontwikkeld per landschapstype. Toon de haalbaarheid aan van 400 woningen in projectfase 1 en in totaal 600 woningen in het totale onderzoeksgebied.

- **Materiaalefficiëntie:** Beperk de productie van bouw materiaal niet uitsluitend tot het gebied. Geschakelde of zelfstandige woningen kosten meer energie en materiaal door het grotere geveleppervlak en hebben daardoor een grotere footprint. Denk aan kansen voor opschaalbaarheid en voor de bouwketen.
- **Mobiliteit:** Reik een aantoonbaar werkbaar mobiliteitsconcept met parkeernormen, gekoppeld aan de dichtheid, aan.
- **Varkenshouderij:** Houd er rekening mee dat de varkenshouderij zal worden gesloopt.
- **Beperkingen:** Wees ook duidelijk over wat niet mogelijk is.

#### Nieuwe oogst

- Toon aan dat de ambities haalbaar zijn in de context van de hydrologie van het gebied.
- Licht het principe van de herdgangen op het grotere schaalniveau toe.
- Licht toe hoe tweedeling van de doelgroepen wordt voorkomen bij het buurtfonds, wellicht kan niet iedereen meedoen in dit fonds.

#### Oogst, bouw, leef groei

- Werk de ideeën over sociale innovatie overtuigend uit.
- Besteed aandacht aan cultuurhistorische waarden.

#### DUBBEL OOGST

- Maak duidelijke keuzes en toon de haalbaarheid hiervan aan. Het plan moet echt uitvoerbaar zijn en niet een experiment blijven.

### Tweede ronde

#### Vooraf

De jury heeft de drie inzendingen met veel plezier bestudeerd en spreekt van een rijke oogst. Zij is enthousiast over de hoge kwaliteit van de inzendingen. Hoe de nieuwe, inclusieve bouwcultuur voor mens en natuur eruit zal gaan zien weten we nog niet, maar met deze plannen is een eerste, veelbelovende stap gezet. De zoektocht naar de vraag hoe je als mens écht (natuur)inclusief in de samenleving kunt staan klinkt sterk door in de alle plannen.

De visies zijn goed uitgewerkt en daarbij zijn de meeste aanbevelingen van de jury door iedereen ook goed verwerkt. De ontwerpers zijn diep ingegaan op de vele en uiteenlopende aspecten van de opgave. Zij hebben daartoe grote



inspanningen verricht en de jury complimenteert alle betrokken met het resultaat. Tegelijkertijd zijn de inzendingen zeer verschillend en zij bevatten tal van mooie elementen, waardoor er echt iets te kiezen is.

De vraag naar het soort omgeving die voor de bewoners zal worden gemaakt is niet alleen een ruimtelijke, maar juist ook een brede vraag naar de sociale component. Ideeën over de ontwikkeling van buurtschappen, waarvan in alle plannen sprake is, lopen uiteen. Het biobased en natuurinclusief bouwen moet meerwaarde opleveren voor de gemeenschap én voor het biobased en natuurinclusief wonen. Voor een nieuwe manier van leven zullen andere typologieën moeten worden ontwikkeld. Gedeelde voorzieningen vervullen hierbij een essentiële rol. Daarbij zullen de huizen kleiner worden door doelgroepdifferentiatie en met het oog op betaalbaarheid; de infrastructuur voor energie wordt anders en voorzieningen zoals parkeren en afval komen op grotere afstand van de woningen. Tegelijkertijd zijn gezond en comfortabel wonen belangrijke waarden.

Hiernaast merkt de jury op dat alle plannen de westelijke punt van het gebied in een wetland-achtige context plaatsen, terwijl het gehele plangebied een infiltratiegebied betreft met slechts heel plaatselijk wat vochtiger omstandigheden. De aanwezige sloot is niet het begin van een bekenstelsel zoals door sommigen gesuggereerd lijkt te worden. In het vervolg op de prijsvraag is het van belang om zich gedetailleerd in de bodemgesteldheid en waterhuishouding te verdiepen.

Biobased bouwen op zichzelf is niet nieuw en lijkt ook niet ingewikkeld, maar de transitie naar een grootschalige manier van biobased bouwen brengt nieuwe vragen mee. Er worden tal van interventies voorgesteld, echter vele daarvan kunnen nu nog niet worden toegepast. Daartoe zijn ontheffingen vereist; certificering van nieuwe materialen ontbreekt immers nog en er zal een strijd moeten worden aangegaan met de eisen van het Bouwbesluit. Ook dat is een opgave bij de ontwikkeling van het biobased bouwen in de komende jaren.

Hiernaast hangt de totstandkoming van een voorbeeldproject in belangrijke mate samen met de businesscase. Het maken van berekeningen vanuit huidige bouwkosten en opslag moet in de toekomst worden losgelaten; er moet vooral worden gekeken naar de opbrengsten van biobased bouwen in brede zin.

De jury merkt op dat de wijze waarop bewonersparticipatie deel uitmaakt van het prijsvraagproces heeft bijgedragen aan draagvlak voor biobased bouwen. Zij complimenteert de bewoners met hun actieve betrokkenheid en vindt dat er veel belangwekkende opmerkingen zijn gemaakt. De meeste reacties hebben betrekking op de architectonische verschijningsvorm van de plannen en op onder meer de parkeer- en compostplekken. Duidelijk wordt dat mensen moeten wennen aan de collectieve aanpak. Uit de reacties spreekt ook enthousiasme over het terugbrengen van de watergang, echter een vraag is of dit een

realistisch beeld van de werkelijkheid is aangezien de sloot niet het begin is van een beekstelsel.

Het idee van een publieksprijs vindt de jury een aantrekkelijke gedachte.

Ten slotte, zo constateert de jury, is er nog veel kennis te ontdekken en te ontsluiten. Maar alle plannen stralen idealisme uit, en gebruiken de term 'oogst' in de titel. Het optimisme is bemoedigend.

Het tot stand brengen van een nieuwe bouwcultuur lukt alleen met bezieling. Dat vraagt ook inspanningen van de gemeente Oirschot om zich als drijvende kracht in te zetten en een klimaat te scheppen waarin een voorbeeldproject tot stand kan komen. Een voorbeeld dat als katalysator kan worden ingezet om het grote doel te dienen: het daadwerkelijk op gang brengen van een nieuwe bouwcultuur in Nederland.

### Beoordeling van de inzendingen

#### Nieuwe oogst

*Dirk van Peijpe (De Urbanisten BV), Daan Bruggink (ORGA architect BV) en Sander Rombout (Copijn Tuin- en Landschapsarchitecten bv) i.s.m. Martin-Paul Neys (Level of Detail Architecten), Onno Dirker (Atelier Veldwerk), Johan Snel (AM), Annelies van der Nagel (Beyond Now), Woud Jansen (Alba Concepts) en Daan Groot (Natuurverdubelaars)*

Het plan is gemotiveerd vanuit het opnieuw in harmonie brengen van cultuur en natuur. Dit uitgangspunt ligt aan de basis van de ontwikkeling van een biobased gemeenschap in een permaculturele omgeving.

De jury spreekt van een goed leesbare inzending, die getuigt van zowel idealisme als ervaring. Het gekozen uitgangspunt van natuurinclusiviteit is een opvallende en inventief uitgewerkte keuze.

Het begrip biodiversiteit wordt verbeeld aan de hand van vijf vogels, die staan voor een diverse groep flora en fauna. Dat biedt niet alleen een mooi perspectief, maar is vooral ook een originele maatstaf voor een te bereiken compleet ecosysteem.

Het principe van de herdgangen is historisch gezien een mooie keuze en wordt toegelicht op een hoger schaalniveau. De herdgang, te midden van de barrières (afgeleid van de aloude pleisterplaats), draagt bij aan de logica en leesbaarheid van het landschap. Er is aarzeling bij de invulling van de gehele westelijke punt van het gebied als nat milieu aangezien het slechts plaatselijk relatief vochtig is.

Het plangebied wordt ingedeeld in verschillende productielandschappen.

Vanuit de structuur van het typisch Brabantse kamerlandschap wordt een aantal karakteristieke woningtypologieën ontwikkeld in verschillende velden. De jury vindt het interessant dat er eigen profielen zijn ontwikkeld vanuit de regio. De typologieën zijn vooral grondgebonden, variabel en open voor allerlei doelgroepen. Ook is gekeken naar daglichttoetreding in de woningen. Hoewel er enige aarzeling is over het formaat van barriër, blijft dit gebouw onder de boomgrens.





landschap met  
educatieve waarden

Populieren plantage  
geïntegreerd  
met pluim vee

verhouten van ecologische  
hoofdstructuren

selectieve oogsten voor  
duurzame bossen

Nieuwe oogst







Het ruimtelijk beeld is goed voorstelbaar. Er kan architectonische variatie in het gebied worden gebracht door de prototypes afhankelijk te maken van de locatie van de woningen. Het idee van modulair bouwen is in dit plan het meest uitgesproken en brengt nadrukkelijk flexibiliteit in. Het team is zich ervan bewust dat bij bouwpartijen terughoudendheid bestaat over houtbouw, maar motiveert de keuze hiervoor vanuit de behoefte van mensen in relatie tot hun omgeving en de goede technische mogelijkheden.

Beoogd wordt om betrokkenheid te genereren bij de aanleg van het gebied via een buurtfonds. Hoewel er nog vragen zijn over de wijze waarop dit buurtfonds precies wordt georganiseerd, noemt de jury het plan voor het buurtfonds interessant. Het bevat vele elementen; zo wordt onder meer gedacht aan het integreren van bouwmaterialen in het buurtfonds. Ideeën voor het beheer zijn nog niet uitgekristalliseerd.

Voorgesteld wordt een mix aan bouwsystemen die in meerdere of mindere mate zijn bewezen, en waarbij de verschillende technieken elkaar kunnen versterken en innovatie op gang kunnen brengen. De jury acht de keuze voor een systeem waarbij snel kan worden geoogst vooralsnog kansrijk. Er is niet alleen gekeken naar lokaal verbouwen voor materialen maar ook voor voedsel en vezels met het oog op wegvangen van CO<sub>2</sub>, naar nieuwe opties voor boeren en naar verbindingen van de keten op regionaal niveau. De lokale groei van gewassen is goed uitgerekend.

De businesscase is gebaseerd op markt- en maatschappelijke waarde, bestaande uit natuurwaarde, gezondheid, milieu en klimaat, en sociale waarde. Het rekenen met maakbare en

maatschappelijke waarde als verdienmodel van de toekomst, inclusief buurtfonds en betaalbaarheid, is echt innovatief.

### Oogst, bouw, leef groei

*Tom van Tuijn (Tom van Tuijn stedenbouw BV), Daphne van der Wal (Le Far West landschapsarchitecten) en Marlies Zuidam (FAAM architects BV) i.s.m. Raoul Vleugels (Werkstatt), Gijs Meijer, Ibo Selek, Mieke Gooren (Sweco), Robbert Snep (WUR), Philemonne Jaasma (Cocosmos) en Rik Adriaans (Bouwkunst architecten)*

De herder als hoeder van het landschap en verbinder is een interessante metafoor voor de wijze waarop het team de opgave heeft benaderd. De inzending toont een scala aan mogelijkheden en getuigt van sterke verbeeldingskracht. De mooie beelden wekken ook de indruk van een collage en zijn daardoor niet altijd duidelijk te plaatsen.

Het versterken van het watersysteem is sturend voor de ruimtelijke planvorming. De jury deelt echter niet de interpretatie van de sloot in de westelijke punt als begin van een beek. Beoogd wordt om bij te dragen aan natuurontwikkeling door water vast te houden in het gebied zodat meer biodiversiteit kan ontstaan. Bij de verschillende aspecten van de opgave wordt consequent aandacht gegeven aan ruimte voor het landschap en natuurinclusiviteit is doorgevoerd op alle schaalniveaus. De jury vindt dat goed is nagedacht over de uitgangspunten van het plan, maar heeft ook moeite om de gebiedsvisie naar de praktijk te vertalen. Er worden veel aspecten van de ontwikkeling en het ontwerp 'aangeraakt', zonder dat ze concreet 'landen'.

De stedenbouwkundige visie is moeilijk leesbaar en het



Oogst, bouw, leef, groei

verkavelingsplan is minder expliciet verbeeld dan in de andere inzendingen. Er wordt uitgegaan van de historische structuur als een netwerk van paden, zonder daarin een duidelijke hiërarchie te willen aanbrengen. Daarbij wordt ingespeeld op de lokale context en het gebied door de woningen logisch en intensief te clusteren in drie compacte nederzettingen met deels hoge dichtheden. Hoewel niet zeker is of het woningbouwprogramma zal passen vindt de jury dat de clustering een interessante, extra dimensie toevoegt. Het landschap eromheen wordt gespaard en versterkt, en er ontstaat ruimte om hierin meer levendigheid te brengen.

Het concept voor de typologieën is, hoewel summier getekend, interessant. De abdij is het meest opvallende element en past hier goed. Dat geldt in minder sterke mate voor het beeld van de hoeves. De jury kan zich een prominenter situering van de abdij goed voorstellen.

In de nieuwe toepassing draagt de abdij bij aan het streven om het landschap open te houden en aan sociale beleving. De abdij heeft potentie om een interessant voorbeeldproject op landelijk niveau te worden. Gestapelde bouw is duurder, maar in de totale exploitatie weer goedkoper omdat er bijvoorbeeld minder infrastructuur nodig is.

Bij de hoeves en de abdij zijn vooral sociale huurwoningen voorgesteld; Bloemendal bevat middeldure koopwoningen. Dit onderscheid noemt de jury tamelijk conventioneel. Ze vindt het jammer dat het idee van collectiviteit niet is doorgezet in Bloemendal. Niet duidelijk is of het plan volledig aan het gevraagde woningbouwprogramma voldoet. Er wordt ingegaan op een nieuw verdienmodel; daarin is modulariteit niet terug te

zien.

Het plan biedt een heldere visie op collectief wonen. Het onderscheidt zich door het wensbeeld van de samenleving in de buurten. Hierbij is sprake van principes zoals gemeenschappelijke gronden, meergeneratiewoningen en samenredzaamheid, en er worden leefregels beschreven. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vindt de jury de gemeent een mooi uitgangspunt. Zij merkt op dat het veel tijd vraagt om een gemeenschap op te bouwen, waarbij de voorhoede nieuwe organisatievormen ontwikkelt. Dat geldt ook voor de uitwerking en vertaling van het groeimodel naar de concrete bouwpraktijk. Dat deze in tijd vergelijkbaar zijn met die van een reguliere gebiedsontwikkeling vindt de jury niet realistisch.

De bouwtechniek wordt op hoofdlijnen toegelicht; ook hierbij geldt minder ruimtebeslag als basisprincipe. Het team ziet toekomst in kringlooplandbouw maar is zich ervan bewust dat de materialen niet volledig in de regio kunnen worden geproduceerd.

De jury spreekt van een heel mooie, authentieke inzending van een team met veel lokale kennis en verankering. De nadruk ligt op sociale aspecten en de ideeën over sociale inclusie overtuigen. Ook de opvattingen over organische groei zijn geloofwaardig en spreken sterk aan. Daarbij is er waardering voor de rol die het team hierbij wil vervullen. Zij hoopt dat het team een mogelijkheid ziet om ergens met de hub te kunnen beginnen en daarmee bewustwording op gang te brengen.







DUBBEL OOGST

### Dubbel Oogst

*Peter Lubbers, Marian de Vries (Buro Lubbers landschapsarchitectuur en stedenbouw) en Remco Mulder (MulderendeVries architecten) i.s.m. Tomas Dirrix (Atelier Tomas Dirrix), René van Druenen (Agrobosbouw), Joeri Sowka, Amber van Loon, Patty Jager, Luc van Ooijen (Buro Lubbers landschapsarchitectuur en stedenbouw) Frans van Rooijen (Xyhlo Biofinish), Michel van Delft en Tjeerd Lighthart (Bureau Franken)*

In dit plan worden de verschillen tussen de landschapstypes versterkt door uitvergroting. In de diverse woonmilieus wordt voor iedere 'landschapskamer' een eigen concept voorgesteld dat is geïnspireerd op landschapstypes uit de wijdere omgeving: de Kemmer als miniatuur Brabant. De jury is niet overtuigd van de vertaling van deze variatie aan landschapstypen in deze beperkte uitsnede van het Oirschotse landschap. De jury kan zich voorstellen dat het wonen in een andere ruimtelijke omgeving, zoals die van een boomkwekerij, inspirerend kan zijn. Het idee om nú te starten met het planten van een boom noemt ze een mooi symbolisch gebaar.

Het voornemen om de gevormde bodem te vergraven tot een rabattenstructuur met het doel om hier te kunnen bouwen acht zij ongewenst en onnodig gezien de bodemgesteldheid.

Er is goed inzicht geboden in een mogelijk toekomstbeeld van het gebied. De dichtheden zijn gelijkmatig over het gebied verdeeld. Er is sprake van een grote diversiteit aan inrichtingsconcepten en typologieën, en er is nagedacht over flexibiliteit. Zo kunnen de parkeerplekken voor woningbouw worden ingezet als de mobiliteitsbehoefte in de toekomst verandert.

De jury vindt dat op de schaal van dit gebied zeker ruimte kan zijn voor variatie. Zij merkt ook op dat de keuze voor al te veel varianten niet vanzelfsprekend resulteert in de totstandkoming van een ruimtelijk samenhangend geheel. De doelgroepen per buurt zijn omschreven, inclusief een inschatting van de mate van betrokkenheid bij het landschapsbeheer en onderlinge interactie. Niet duidelijk wordt hoe de mix wordt toegepast. De jury waarschuwt voor het ontstaan van gescheiden sociale groepen.

Het voorstel bevat, als enige, ook particuliere kavels. Dat biedt mogelijkheden voor experimenten op kleine schaal.

Dit plan springt eruit wat betreft de innovatie die wordt gezocht in nieuwe toepassingen van lokaal geproduceerde biobased materialen, zoals mycelium, SIPS en thermisch verduurzaamd populierenhout. De materiaalefficiëntie wordt uitgebreid toegelicht. De toepassing van bijvoorbeeld mycelium voor gevels biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van een nieuwe beeldtaal. Het is verstandig dat het team heeft gedacht aan alternatieven omdat het plan nu grotendeels op de nieuwe materialen leunt, en met het oog op haalbaar- en betaalbaarheid. De ideeën over keteninnovatie in de context van Brabant zijn interessant.

In de businesscase is onderbouwd hoe in de toekomst meerwaarde kan worden gecreëerd.

Het sociale aspect is goed uitgewerkt. Voorgesteld wordt één grote coöperatieve vereniging, waarvan iedereen lid is. Het primaire doel van de vereniging is collectief landschapsonderhoud, vergelijkbaar met het Herenboeren-concept. Dat is op zichzelf niet experimenteel, maar het tevens organiseren van vele andere voorzieningen zoals ook energie en mobiliteit is dat wel.





Het plan bevat tal van intrigerende ingrediënten. Met name de aandacht voor experimenteel materiaalgebruik wekt enthousiasme.

### *Jurybesluit*

De jury wijst het plan **Nieuwe oogst** unaniem aan als winnaar van de prijsvraag.

Zij typeert dit plan als een sterke, integrale inzending waarvan de inclusieve benadering het sterkst overtuigt. Het plan is realistisch en biedt goede mogelijkheden voor verwezenlijking. Daartoe bestaat ook vertrouwen in het team. Bovendien wordt rekening gehouden met wat nu al mogelijk is.

Alles in overweging genomen acht de jury de kans op realisatie van dit plan het grootst. Zij heeft hoge verwachtingen van de beleving en de educatieve werking die van dit plan kan uitgaan.

Graag spreekt de jury haar grote waardering uit voor de beide andere plannen, en de hoop dat ook de vele ideeën die door deze teams naar voren zijn gebracht zullen bijdragen aan de ontwikkeling van een nieuwe bouwcultuur.



# Bijlage 1 - verloop van de prijsvraag

## **Voorselectie**

18-01-2022 Publicatie prijsvraag  
18-01-2022 Nieuwsbericht #1  
20-01-2022 Aankondiging TenderNed  
04-02-2022 Sluiting vragenronde  
08-02-2022 Nota van inlichtingen #1  
14-02-2022 Sluiting aanmeldingstermijn  
17-02-2022 Selectie  
24-02-2022 Berichtgeving selectiebesluit aan inzenders  
24-02-2022 Nota van inlichtingen #2  
25-02-2022 Nieuwsbericht #2

## **Prijsvraag**

### **Eerste ronde**

14-03-2022 Sluiting vragenronde  
16-03-2022 Nota van inlichtingen #3  
04-03-2022 Sluiting inzendtermijn  
07-04-2022 Toetsing inzendingen  
22-04-2022 Jurybeoordeling  
28-04-2022 Berichtgeving aan deelnemers  
29-04-2022 Nota van inlichtingen #4  
29-04-2022 Nieuwsbericht #3

### **Tweede ronde**

10-05-2022 Startbijeenkomst  
12-05-2022 Nota van inlichtingen #5  
19-05-2022 Sluiting vragenronde  
27-05-2022 Nota van inlichtingen #6  
08-06-2022 Consultatiebijeenkomst  
13-06-2022 Nota van inlichtingen #7  
20-06-2022 Nota van inlichtingen #8  
28-06-2022 Sluiting inzendtermijn  
04-07-2022 Toetsing inzendingen tot hier  
06-07-2022 Opening tentoonstelling  
07-07-2022 Nieuwsbericht #4  
01-08-2022 Afsluiting tentoonstelling en reactietermijn bezoekers  
08-09-2022 Presentatie inzendingen en jurybeoordeling  
06-10-2022 Bekendmaking resultaat  
06-10-2022 Nieuwsbericht #5  
07-10-2022 Aankondiging TenderNed



# Bijlage 2 - Reacties op de tentoongestelde plannen

## Algemene reacties

### Algemene opmerkingen

- Een eerste indruk ziet er positief uit. Ieder plan heeft zijn voor- en nadelen. Eventueel kan de winnaar, die het masterplan mag uitvoeren, de beste ideeën van de andere teams meenemen in het uiteindelijke plan.
- Voor ons, als bewoner/c.q. grondeigenaar in het voorgestelde plan, is het belangrijk om later in het masterplan inzicht en zeggenschap te hebben. De veranderingen hebben grote impact op ons welzijn. We hopen dat ons verzoek om later bij de uitwerking van het masterplan medezeggenschap te krijgen, gehonoreerd wordt.
- In het algemeen geldt voor ons: bebouwing niet te hoog, eventueel gedeeltelijk ondergronds en minimale afstand van 20 meter van de scheidingslijn van bestaande woning en zoveel mogelijk behoud van (bestaand) groen.
- Een eventuele grote parkeerhub meer aan de zuidkant van het woongebied plannen om te voorkomen dat er veel autoverkeer door het woongebied heen moet. Gezien de toegangsweg voor autoverkeer vanuit de zuidzijde gesitueerd is.
- Laat fietsverkeer vanaf Eindhoven-Oirschot niet door de nieuwe buurt lopen maar maak fietspad via de straat De Hoeven naar het fietspad Wilhelminakanaal via fietsbrug naar centrum Oirschot.

### A. DUBBEL OOGST

#### Algemene opmerkingen

- Plangebied: rabattenstructuur, coulissen landschap, lange lijnen, bodem laag-nat, middelhoog-droog en hoog-droog.
- Samengoed de Kemmer is een coöperatieve vereniging.

#### Wat spreekt u aan in het ontwerp?

- Uitgangspunt voor dit plan is een (nieuwe) samenwerking tussen bouw en landbouw, waarbij ruimtelijk de kenmerken van het landschap gebruikt worden voor de ruilverkaveling in het gebied. Akkerbouwers en melkveehouders voegen de teelt van gewassen voor de bouw toe aan hun areaal. Ook voedselteelt in combinatie met natuur past in dit denken. Daarnaast wordt naald- en populierenhout genoemd als kenmerkend voor de Kemmer en wordt gebruik gemaakt van het coulisselandschap. Deze uitgangspunten zijn passend voor de locatie en zijn ligging, maar zijn wel breed toepasbaar uitgewerkt.
- Op zich kan wat ons betreft wel bij de oude loop (rabatstroken) gebouwd worden. We zijn het niet eens met het voorstel van buurtgroep de Kemmer, om ter compensatie van bebouwing bij de oude loop een appartementencomplex te bouwen op perceel D4778.
- De innovatieve manier van wonen en multifunctioneel landgebruik vraagt om nieuwe beheer- en organisatiemodellen. Dit genereert ook 'nieuwe bewoners'. Dit vraagt een andere manier van denken (en herijking?) voor Oirschot maar biedt ook mooie nieuwe perspectieven en kansen.
- In het ontwerp is sprake van een helder ontsluitingssysteem en het toevoegen van autovrije gebieden. Daarnaast worden de in het gebied bestaande structuren van paden en bomen als uitgangspunt genomen.
- Flexibel, schaalbaar & remontabel bouwen is een mooi uitgangspunt. Gebruik van peppelhout is cultuurhistorisch passend binnen deze streek.
- Natuur en Landschap: De kenmerken uit natuur en landschap zijn uitgangspunt verkaveling.
- Ruimtelijk: Karakteristieke elementen uit landschap en bebouwing blijven

behouden. Duidelijke ontsluitingssystemen met autovrije gebieden. Bestaande structuur paden en bomen worden

- Herkenbaarheid: De identiteit van het gebied blijft herkenbaar door de aanwezige specifieke elementen als de Toren, de bomenrijen en de Beek.
- Keuzemogelijkheden: Onderscheid naar Woonsituaties: woonstraten en autovrije gebieden. Coulissen woningen met groene gevels, clusters van pixelwoningen, gestapelde woningen, wonen bij de Beek. Woningen flexibel, schaalbaar en remontabel. Onderscheid naar Functies: werkschuur met parkeren auto's.
- Zeer duidelijk overzicht waarbij goed samenspel is gecreëerd tussen natuur en woningbouw.
- Materiaalgebruik huizen.
- Ik mag blijven woon waar ik woon.
- Rechthoekig maar niet innovatief.
- Mooie huizen mooie indeling.
- Peperhout?
- Verhavings concept zit goed in elkaar.
- Favoriet! De toepassing van het mycelium composiet als gevelbekleding SIPS mooie spannende toepassing.
- Veel groen mycelium. Gegroepeerd bouwen. Movie uitstraling. Goede architectuur. Dorps gevoel. Gezellige uitstraling.
- Gebruik geologie in plan.
- Architectuur. Mycelium bekleding. Veel groen. Gezellige uitstraling.

#### Wat spreekt u minder aan in het ontwerp?

- Uitgangspunt voor dit plan is de samenwerking tussen bouw en landbouw door teelt van gewassen voor de bouw toe te voegen aan het teeltplan. Dit betekent afzet voor de boer en beschikbaarheid van lokale en duurzame bouwmaterialen voor de bouw. Ook voedselteelt in combinatie met natuur past in dit denken. Daarnaast wordt naald- en populierenhout genoemd als kenmerkend voor de Kemmer. Dit uitgangspunt is passend voor deze locatie en zijn ligging, maar wordt vrij algemeen uitgewerkt. Ik mis de kansen voor dit specifieke gebied.
- De innovatieve manier van wonen en multifunctioneel landgebruik vraagt om nieuwe beheer- en organisatiemodellen. Dit genereert ook 'nieuwe bewoners'. Dat kan een gerichte keuze zijn maar wat is de betekenis hiervan voor de huidige inwoners van de gemeente Oirschot?
- "Bewoners zijn prosumenten; ze dragen actief bij aan het productieve landschap en houden daarmee de kosten laag. Verrassend wonen in dit nieuwe landschap krijg je cadeau!" Deze opmerking is naar mijn mening ongelukkig gekozen. Dit nieuwe landschap genereert bewoners die op zoek zijn naar een voor hun passende manier van wonen. Daarnaast ben ik benieuwd naar de interesse voor deze manier van wonen vanuit de (directe) regio (Oirschot de Kempen).
- Spreekt ons niet zo aan. Het oude cultuurlandschap van voor de ruilverkaveling komt hier niet tot uiting. Bebouwing komt erg "blokkerig" over, wat ook niet past in landelijke omgeving. Vooral de sociale huurwoningen aan de westkant zijn te eenvormig. En ook een grote buurt naast ons perceel, voor o.a. compost, afval, recycling etc. zouden wij erg betreuren. De kans op overlast van stank, ongedierte en verkeer is groot.
- Uiterlijk huizen, geen cohesie met Brabantse identiteit. Lineaire bouwworsteling/indeling bebouwing.
- Gericht op winst meerwaarde produceren. Zo gaan we dit niet doen.
- Teveel alleen op wonen gericht.

- Teveel groen.
- Materialen gecertificeerd?
- Ik mis gewone huurwoningen voor 60plus zodat wij door kunnen stromen (slaap en badkamer gelijkvloers) voor alle ontwerpen.
- Architectonische uitwerking.
- Te veel bomen dicht bij kanaal. Zicht op kanaal. Houder vanuit huizen in de buurt. Geen vrijstaande woning. Is deze gevelbekleding ding langdurig goed mooi en lekkage proof?
- Bouwsysteem nog experimenteel.
- Geen gebruik gemaakt op zicht kanaal bij Bloemendaal. Nu veel bomen daar?

## **B. NIEUWE OOGST**

### **Algemene opmerkingen**

- Plangebied: cultuurlandschap Oirschot, lange landschappelijke structuren, nieuwe hertgangen, plekken centrale ontmoetingen. (hertgang is de benaming van een woongebied in de Middeleeuwen, hertgang Straten en de Notel. De pleintjes, driehoeken werden de Plaatse genoemd).
- Rondom deze centrale plaatsen gemeenschappelijke wonen.
- Landschappelijke kamers met hagen en houtwallen productie van biobased materialen.

### **Wat spreekt u aan in het ontwerp?**

- Het oorspronkelijke landschap van de regio rondom Oirschot kenmerkt zich door lange lijnen (lanen, water) en door velden die omzoomd zijn door houtwallen en heggen. Ook in het plan van Nieuwe Oogst een voorstel voor het productief maken van dit landschap voor de biobased bouwcultuur. Een deel van het bouw materiaal voor de woningen kan worden verbouwd en geoogst. Naar verwachting lijkt het meer realistisch dat materiaal elders geteelt zal worden en wellicht op termijn levering vanuit dit gebied mogelijk wordt.
- Het plan onderscheidt drasland, velden, bosland en heide met elk een eigen oogst. Deze diversiteit vormt een mooi uitgangspunt. De Bossche school en observatietorens (?) als kenmerk voor Oirschot herken ik niet. Ik vraag me af of deze van toepassing zijn voor deze locatie (behalve de wens om één in het gebied aanwezige luchtwachtstoren te herstellen).
- In het plan van Nieuwe Oogst vinden we een voorstel terug voor het gebruik maken van herdgangen als typisch Brabantse nederzettingvorm. Nieuwe Oogst plaatst deze op kruispunten van landschappelijke structuren en wegen, waarmee ze de centrale plekken vormen in het gebied. Voor deze locaties wordt gekozen voor de functie van ontmoeten en ontspanning. Dit past bij de ontstaansgeschiedenis van dit gebied. Zowel in Oirschot als in Middelbeers zijn deze oude structuren (herdgangen, linten en Kempische driehoeken) nog zichtbaar en worden ze deels nog gebruikt voor samenkomsten.
- In het plan blijven karakteristieke als (het terugbrengen van) de luchtwachtstoren, de bomenrijen en de beek de Oude Loop zichtbaar. Ook het gebruik van archetypes als boerderij, langhuis, barrier en schuur zijn passend voor deze locatie. De beleving van het gebied zal hiermee wel veranderen in een gedifferentieerde woonlocatie.
- De auto heeft een plek in een gemeenschappelijke parkeerschuur op afstand. Op de wegen is de auto te gast. Prioriteit wordt gegeven aan voetgangers en fietsen. Dit is m.i. passend binnen het ontwerp. De knip op de Eindhovensedijk is voor deze ontwikkeling begrijpelijk maar in een groter kader op de korte termijn naar verwachting niet realistisch.

- Natuur en Landschap: De kenmerken uit natuur en landschap worden benut om specifieke verschillen tussen woonsituaties te bereiken met karakteristieke plekken ter plaatse van de kruisen van de structuren.
- Ruimtelijk: Karakteristieke elementen uit landschap en bebouwing blijven behouden. Duidelijke ontsluitingssystemen. Stedenbouwkundige en architectonische waarde worden gebruikt als middel voor verhoging van de differentiatie en de belevingswaarde.
- Herkenbaarheid: De identiteit van het gebied blijft herkenbaar door de aanwezige specifieke elementen als de Toren, de bomenrijen, de Beek, de Landmark. De belevingswaarde van het gebied zal zich wijzigen in een gedifferentieerde woongebied.
- Keuzemogelijkheden: Onderscheid naar Woonsituaties: woonstraten, karrensporen, erven, rondom plein, de Plaatse, voedseltuin, regentuin, werkcluster. Onderscheid naar Functies: Barrier, sociaal leven, buurtwerkplaats, winkel, de Landmark. De schuur parkeren. Wonen, de Boerderij, het Langhuis.
- Mijn voorkeur gaat uit naar het plan: Nieuwe Oogst.
- De beschreven 8 principes voor een biobased bouwcultuur, spreken ons aan. Aan de basis van de bouwcultuur staat het biofilisch huis, dat geworteld is in het landschap, dat groeit en tot architectuur wordt.
- Stedenbouwkundige en landschappelijke visie, waaronder ruimtelijke opbouw en mobiliteitsvisie, met prioriteit voor fietser en voetganger.
- Waterlandschap: Het bestaande watersysteem is basis voor het productieve landschap. We missen hierin wel de "oude loop".
- Regeneratief landschap waarin biodiversiteit is gewaarborgd.
- Kamerlandschap, o.a. een herdgang met landschapskamers en kleine woongemeenschappen. De herdgang op de kruising Bloemendaal-Eindhovensedijk is juist aan de groene, toeristische corridor heel geschikt voor formele en informele evenementen.
- De biobased woningen als de boerderij, langhuis, de barrier en schuur passen in de Brabantse bouwcultuur.
- De woonmodules, die t.o.v. elkaar verschoven kunnen worden en de voorzieningen aan de woning voor t faciliteren van o.a. nestvoorzieningen, schuilplaatsen en groei en bloei processen.
- De 4 bouwtypen gemixt bij hergangen. Watermanagement visie. Auto te gast. Eindhovensedijk fiets straat.
- Probleemstelling goed geformuleerd.
- Goede verbinding met de locatie
- Hoogte % biobased materiaal. Variatie in woning langhuis. Stro HSB systeem operationeel gecertificeerd. Beste wat mij betreft.
- Mag van mij direct gebouwd worden.
- Duurzaam bouwmethodiek .
- De uitwerking van de types gewassen en de toepassing ervan.
- Hoge isolatiewaarde veel groen.
- Van visie naar stedenbouwkundig goed uitgewerkt. Gebruik gemaakt van beproefde biobased bouwmethodiek.
- Herdgang. Goede isolatie. Leuke gezellige uitstraling bij het kanaal en uitzicht erop.

### **Wat spreekt u minder aan in het ontwerp?**

- Ook in het plan van Nieuwe Oogst een voorstel voor het productief maken van het landschap voor de biobased bouwcultuur. Een deel van het bouw materiaal voor de woningen kan worden verbouwd en geoogst. Naar verwachting lijkt het meer realistisch dat materiaal elders geteelt zal worden en wellicht op termijn levering vanuit dit gebied mogelijk wordt.



- Nieuwe Oogst plaatst (nieuwe) herdgangen op kruispunten van landschappelijke structuren en wegen in het ontwerp, waarmee ze centrale plekken vormen in het gebied en hier gekozen wordt voor de functie van ontmoeten en ontspanning. Dit past bij de ontstaansgeschiedenis van deze regio.
- Zowel in Oirschot als in Middelbeers zijn de oude structuren (herdgangen, lanen en Kempische driehoeken) nog zichtbaar en worden ze deels nog gebruikt voor samenkomsten. De vraag is of deze structuur daarmee ook past binnen het landschap van De Kemmer.
- Met het zichtbaar houden van een aantal karakteristieken zoals (het terugbrengen van) de luchtwachtoren, bomerijen en de Oude Loop en daarnaast het toepassen van archetypes als boerderij, langhuis, barriër en schuur wordt tegemoet gekomen aan de kenmerken van de locatie. De beleving zal ondanks dat echter wel veranderen in een gedifferentieerde woonlocatie.
- Weinig rekening gehouden met de landelijke woningnood.
- Ik mis een visie. Belangrijk voor jongeren in het gebied.
- Niet aan de geo coaching gedacht die bij de oude vuurtoren zit.
- De oplossingen te traditioneel. Dwz de bebouwing is 50 jaren terug. Ideeën 100 jaar geleden.
- Te weinig over van wat het is.
- Torens waarom?
- Parkeerschuur.
- Uitstraling architectuur. Te saai. Te eenvoudig. Uitkijktoren op hele rare plaats zou nooit op huizen mogen uitkijken. Geen vrijstaande woningen in het plan.
- De architectuur mag wat leuker en nu wat saai. Locatie uitkijktoren kijk recht in huizen en muren.
- Karakteristieke elementen uit landschap en bebouwing blijven behouden, er is sprake van duidelijke ontsluitingssystemen en de kenmerken uit natuur en landschap worden gebruikt om verschillende woonsituaties te realiseren, waardoor drie verschillende buurtschappen/woongebieden gecreëerd worden.
- Natuur en Landschap De kenmerken uit natuur en landschap zijn benut om specifieke verschillen tussen woonsituaties te bereiken, 3 specifieke gebieden, buurtschappen.
- Ruimtelijk: Karakteristieke elementen uit landschap en bebouwing blijven behouden. Duidelijke ontsluitingssystemen.
- Herkenbaarheid De identiteit van het gebied blijft herkenbaar door de aanwezige specifieke elementen als de Torens, de bomerijen en de Beek. Ons spreekt aan de diversiteit in de natuur en gebouwde omgeving, geschikt voor diverse doelgroepen.
- Er is rekening gehouden met de (cultuur) historie van Oirschot en er is nagedacht over hoe we in de toekomst ons landschap beter kunnen inrichten ten gunste van mens en milieu.
- Gemeent, gedeeld landschap. Van een individualistische maatschappij naar een samenlevingsvorm met gedeelde ruimtes, klinkt ideaal. Wie houdt hier de "regie"?
- *Extensief* gebruik en bebouwing in gebied Bloemendaal, met compacte natuurhuizen, daar waar het landschap dat toelaat, met minimale verstoring van de ondergrond.
- *Gemiddeld* gebruik en bebouwing aan de bestaande straat Bloemendaal waar hoeves compacte clusters vormen.
- De bouwstijl van hoeves past wel in omgeving, natuurinclusief.
- *Intensief* gebruik en bebouwing bij de abdij, waar geen waardevol groen hoeft te wijken.
- Historische analyse. Natuurvriendelijke oevers. Watermanagement. Op kleine schaal goed gevisualiseerd.
- Uitgangspunten +. Uitwerking +. Spreekt wel +. Activistisch +.
- Uitgangspunten en de uitwerking daarvan.
- Diversiteit.
- Noodzakelijke goede ontwikkeling.
- Gekeken naar het verleden en ogen naar de toekomst.
- Luchtstromen door huis. Lage impact op bodem. Bio based materialen.
- Veel oog voor bestaande natuur.
- Architectonische uitwerking.
- Leuke opzet hoeve abdij. Bloemendaal. Veel groen. Gezellige dorps uitstraling. Mooie architectuur. Leuke groepering van woningen.
- Mooie visie maar, nog erg abstract niet helder wat waar gebeurt.
- De 3 delen abdij hoeven Bloemendaal architectuur veel groen.

### **C. OOGST BOUW LEEF GROEI**

#### **Algemene opmerkingen**

- Algemeen uitgangspunten: Plangebied als Modern Gemeent, gemeenschappelijke gronden, centraal wonen, zorgen voor elkaar. Buurtschappen: De Abdij, De Hoeves en Bloemendaal. Woningen Minder is Meer.

#### **Wat spreekt u aan in het ontwerp?**

- Het plan neemt de bestaande natuur- en cultuurwaarden als vertrekpunt en richt zich op een koppeling en samenwerking tussen bouw, boer, natuur en inwoners. Dat betekent een belangrijke voorwaarde voor de slagingskansen van het uiteindelijke masterplan voor dit gebied. Daarnaast zie ik in dit plan het meest duidelijk het oorspronkelijke kleinschalige cultuurlandschap terug dat als vertrekpunt dient voor het ontwerp.
- Betrekken van het defensieterrein bij dit plan (naar het idee van de winnaar van de RVB Innovatieprijs): met het huidige herinrichtingsplan voor dit terrein biedt dit een goede koppel- en win-win kans. Het ontwerp biedt daarnaast mogelijkheden voor een omschakeling van traditionele landbouw naar nieuwe biobased productiemogelijkheden binnen dit gebied.
- Ten slotte, biedt het uitgangspunt om te kiezen voor het landschap als vertrekpunt voor woningbouw een belangrijke voorwaarde voor de verbinding met de Groene Corridor. Een kleiner eigen erf en een grotere verbondenheid met de natuurlijke omgeving versterkt deze verbondenheid.
- Mooi om de oude luchtwachtoren uit de koude oorlog weer opnieuw een functie te geven en die ook uit te breiden. Overigens komt deze ook in de andere ontwerpen terug.

#### **Wat spreekt u minder aan in het ontwerp?**

- Het team Oogst Bouw Leef Groei heeft het meest inhoudelijke en uitgewerkte ontwerp. Toch ben ik benieuwd naar de wijze waarop uiteindelijk de stedenbouwkundige en architectonische waarden wordt toegepast en of deze niet ten koste gaat van de differentiatie en de belevingswaarde van het landschap.
- Met het toevoegen van drie buurtschappen aan het landschap is gekozen voor ruimte voor het landschap. Dat waardeer ik als zeer positief. Desondanks zal de belevingswaarde van het gebied veranderen met name bij de realisering van de Abdij. Ik ben benieuwd welke ideeën dit team heeft voor een verdere uitwerking en of het lukt voor het plangebied als Moderne Gemeent een brug te slaan naar gronden die sociaal, organisatorisch, ecologisch en economisch

- optimaal verankerd zijn en passen binnen de lokale gemeenschap.
- Ruimtelijk: Stedenbouwkundige en architectonische waarde worden gebruikt als middel maar verhogen niet de differentiatie en de belevingswaarde.
- Herkenbaarheid: De belevingswaarde van het gebied zal gewijzigd gaan worden in enkele grootschalige elementen met de buurtschappen de Hoeves en de Abdij, geconcentreerde woongemeenschappen.
- Keuzemogelijkheden: Onderscheid naar Woonsituaties: woonstraten voor de Hoeve en de Abdij, wonen aan de Beek. Onderscheid naar Functies: voorzieningen opgenomen in de Hoeves en de Abdij.
- Vraag is of het niet té compact is en of er voldoende (groene) ruimtes tussen de hoeves liggen.
- Svp géén grootschalige hubs.
- Onduidelijk en onoverzichtelijk. Het geheel doet denken aan het creëren van sektes.
- Scheiding van abdij hoeves en Bloemendal.
- Moestuin is niet slim want de jeugd gaat dit toch niet doen .
- Hoe zit het met het riool? Wie wordt de herder in de 1e jaren. BESTE ONTWERP.
- Toren waarom?
- Abdij lijkt te grootschalig.
- Bij abdij mis ik enkele vrijstaande woningen meer uitzicht op kanaal en bootjes houden vanuit huizen.
- Mooie visie maar, nog erg abstract niet helder wat waar gebeurt.
- Huizen mogen nog diverser en met veel glas en meer genieten van uitzicht op het groen.

## Reactie Buurtgroep de Kemmer

Beste jury,

Bijgesloten vindt u de reactie van onze buurtgroep de Kemmer m.b.t. de drie presentaties van de prijswinnaars biobased bouwen in gebiedsontwikkeling de Kemmer te Oirschot.

Wij danken u hartelijk voor dit initiatief en de gemeente Oirschot voor het omarmen hiervan.

Verder willen wij de deelnemers aan de prijsvraag graag bedanken voor hun creatieve inspanningen. Wij kijken uit naar een vruchtbare samenwerking met de 'overall' prijswinnaar in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie en de gebiedsontwikkeling in ons gebied.

Er blijkt een duidelijke 'Publieksprijswinnaar' te worden genoemd door de respondenten die wij gesproken hebben. De onthulling daarvan vindt u aan het eind van onze reactie.

Buurtgroep de Kemmer – Cees Ouwerkerk – 31 juli 2022

### Inleiding en werkwijze

Hierbij sturen wij u graag de reflectie van buurtgroep de Kemmer over de tentoonstelling van de presentaties van de drie prijswinnaars biobased bouwen (BBB) in de Kemmer, Oirschot. De buurtgroep is al vijf jaar actief bezig met de gebiedsontwikkeling en vertegenwoordigt ongeveer de helft van de buurt. Wij pretenderen niet dat alle leden het over alle onderwerpen in deze gebiedsontwikkeling unaniem eens zijn. Behalve naar de eigen buurtgroep leden is ook zo goed mogelijk geluisterd naar niet-leden uit de buurt en bezoekers en belanghebbenden uit onze netwerken op het gebied van erfgoed, natuur & milieu, sport, onderwijs, scouting, waterfront alliantie, waterwerkgroep en recreatie. Verder hebben wij de vakmensen (externe professionals) uitgenodigd die bijgedragen hebben aan de doorontwikkeling van de interne gebiedsvisie de Kemmer. Professionals blijken snel en direct het conceptuele te begrijpen in de presentaties, terwijl 'gewone' bezoekers het vaak wat letterlijker nemen. We hebben iedereen actief uitgenodigd en aangespoord om reactie te geven op de fysieke dan wel digitale presentaties.

Onze reflectie is vooral kwalitatief en niet zozeer kwantitatief. Ook worden persoonlijke belangen veralgemeniseerd als het voor meerdere mensen geldt. De buurtgroep heeft evaluatie avonden gehouden over zowel de meedenkgroep als over de presentaties van de prijsvraagwinnaars. Hoewel we zoeken naar verbinding, overeenkomsten en gezamenlijke belangen realiseren we ons goed, dat de voor- en nadelen van de gebiedsontwikkeling per persoon/huishouden kunnen verschillen. Individuele leden die over bepaalde onderwerpen andere persoonlijke meningen of belangen hebben dan door de buurtgroep verwoord, hebben we aangeraden om hun persoonlijke feedback aan te geven op de reactieformulieren die bij de presentatie liggen.

In aanvulling op de vraag op het reactieformulier 'Wat spreekt u minder aan' komen nogal wat suggesties, hoe het wel/beter zou kunnen. Onze buurtgroep staat bekend om het pro actief bedenken van mogelijke uitvoeringsoplossingen voor vraagstukken. Dat weerspiegelt zich ook in deze brief.

Reacties die na de 'deadline' van 31 juli 2022 binnen komen bij het bestuur van de buurtgroep, kunnen niet meer meegenomen worden in deze officiële reactiebrief, maar zullen eventueel wel meegenomen worden in de derde editie van de Interne Gebiedsvisie voor Masterplan de Kemmer, die in het najaar uitkomt.

### Communicatie en participatie

Vanaf 06 juli is, gedurende de looptijd van de tentoonstelling, vrijwel iedere dag minstens iemand van het buurtgroep bestuur gaan kijken bij de tentoonstelling. In een aantal gevallen met gasten die we uitgenodigd hadden. Vanwege activiteiten in de sporthal, moesten regelmatig de display borden teruggeplaatst worden en de verlichting opnieuw ingeschakeld. Daarbij hebben we met diverse bezoekers kunnen praten (ook van buiten het gebied) wat interessante informatie en gezichtspunten opleverde.

Diverse buurtgroep leden en andere bezoekers vinden het jammer, dat ze na 6 juli geen vragen ter verduidelijking konden stellen aan de drie ontwerpteams. Verder vond men het jammer dat er tijdens de presentatie avond op 6 juli zo kort gepresenteerd werd door de drie teams en er zo weinig gelegenheid was om met vertegenwoordigers van de drie teams te praten. Tevens was niet duidelijk wie bij welk team hoorde (geen naam badges). De titels van de drie presentaties zijn zodanig, dat sommige bezoekers ze door elkaar blijken te halen en sommige lezers vinden de 'legenda' onduidelijk. Nogal wat bezoekers hadden de reactieformulieren niet gezien. Sommigen beloofden die thuis in te vullen. Een aantal bezoekers wist niet waar ze het naartoe moesten sturen. Dat stond er niet op. Op dinsdagmiddag 26 juli en vrijdagmiddag 29 juli kwamen er meldingen van geïnteresseerden dat de sporthal dicht was. Zij zijn doorverwezen naar de website [www.arch-lokaal.nl](http://www.arch-lokaal.nl). Helaas konden veel genodigden niet komen, omdat ze in de laatste paar weken voor de zomervakantie te druk bezet waren. Wel is iedereen geweest op de link naar de digitale presentaties. Hopelijk zal dit nog tot reacties leiden, die we vervolgens in de derde editie van de gebiedsvisie voor Masterplan de Kemmer alsnog kunnen meenemen.

De buurtgroep betreurt het dat zij, na al het werk dat zij afgelopen jaren reeds verricht heeft t.b.v. de gebiedsontwikkeling, door gemeente niet actief bij de prijsvraag betrokken is, maar alleen geïnformeerd. Om het hoge ambitie- en energie niveau van de buurtgroep beter tot zijn recht te laten komen is, na twee 'meedenk avonden', het Communicatie- en Participatieplan 2.0 voor de gebiedsontwikkeling van masterplan de Kemmer aangeboden aan de gemeente. Dit is te lezen op de buurtwebsite [www.buurtgroepdekemmer.nl](http://www.buurtgroepdekemmer.nl) onder de kop NIEUW.

Pluspunten voor alle drie prijswinnaars (en gemeente)

- Het Landschapskwaliteitsplan en Actieplan Wonen worden goed nagevolgd.

- Er zijn veel overeenkomsten met de interne gebiedsvisie voor de Kemmer.
- Natuurinclusiviteit is als belangrijkste uitgangspunt genomen.
- Duurzaamheid en biodiversiteit zijn eveneens inclusief.
- Geslaagde transitie van agrarisch naar wonen en natuurbeheer.
- Benutten van bestaande infrastructuur met auto te gast.
- Historische landschapslijnen en elementen gevonden en geïntegreerd.
- Landschapskamers blijven behouden, worden benut en versterkt.
- Meer publiek openbaar groen en minder privé groen.
- Gedeeld bezit in plaats van privé bezit en/of complementair aan privé bezit.
- Kracht pro-actieve rol bewoners onderkend.
- Herkenbaarheid blijft door landschapskamers, infra structuren, waterwegen.
- Erfgoed oude Wachttoeren wordt herbouwd (symbool Koude Oorlog, weer actueel).
- Belang watermanagement wordt onderkend en aangepakt.
- Groene Corridor wordt benut als belangrijke visgraat structuur.
- Enclaves, herdgangen, boerenerven, gemeenten, kleinschalige woongemeenschappen in de landschapskamers.

#### Verbeterkansen voor alle drie prijswinnaars (en gemeente)

- Meerwaarde van Waterfront (Blauwe Corridor) benutten.
- Water vanuit kanaal benutten (naar binnen proberen te halen).
- Koolmond als kortste directe verbinding naar het dorp benutten.
- Toekomstbestendige oplossing zoeken voor Kamp/sloperij Koolmond.
- Uitvalsbasis naar Best bij Miekoeksebrug verbeteren (capaciteit en veiligheid).
- Beekdal de Oude Loop vrijspelen als Natte Natuur Parel (bebouwing vermijden).
- Afhankelijkheid van PO Kaliste proberen te neutraliseren.
- Blokkendozen, 'bulky' gebouwen en rijtjes vermijden door meer variatie en kleinschaligheid.
- Kernkwaliteiten bewaren (natuur, rust, ruimte), uitdagende opgave bij 600 woningen.
- Langs Groene Corridor terughoudend en extensief bebouwen.
- Eco-corridor langs A58 versterken voor wild, groenbuffer, gezondheid en overlast vermindering (geluid en fijnstof).
- Hindercontouren meepakken langs A58/verbindingsweg/MCO (afscherming).
- Pro-actieve kracht en kennis van bestaande bewoners zo vroeg mogelijk in het proces al benutten.
- Inpassing elektrisch vervoer door gebied "je hoort ze niet en je ziet ze te laat".
- Modderige karrensporen begaanbaar maken voor dames/heren met kantoorkleding & schoeisel.
- Liever evolutie dan revolutie (geen sprong voorwaarts, maar behapbare stappen).
- Traditionele bouw (b.v. grachtenpand) en traditionele materialen (bakstenen) niet compleet negeren, maar combineren met biobased bouwen ('best of both worlds').
- Maximaal 3-hoog boven maaiveld in de Kemmer, tenzij.....(dak, penthouse).
- Uitbreiding veilige verbindingen onder Kempenweg door (voor wijkverbinding en OV).
- Seniorenappartementen (knarrenhof) zo dicht mogelijk bij oprit Koolmond.
- Parkeerhubs zo dicht mogelijk bij de woonenclaves.
- Kanaaloversteek voor langzaamverkeer (LV) bij de Hoeven of Kriekampen.

#### GROEN

Iedereen die we gesproken hebben is enthousiast over de hoeveelheid groen die alle drie prijswinnaars laten zien. Tegelijkertijd is men sceptisch over wat er in werkelijkheid zou kunnen gebeuren "What you see is not what you will get" zegt men Dit is voor de 'buy in'.

Als het maximale aantal van 600 woningen (uit het Actieplan Wonen) in WVG gebied de Kemmer moet landen, betekent dat 2x de hele nieuwbouwwijk Moorland (300 woningen). In de briefing voor de prijsvraag zijn door gemeente zelfs nog 100 woningen meer genoemd voor het groene gebied van fase 1 (namelijk 400 woningen). Respondenten vermoeden, dat het later in fase 2 niet bij 600-400=200 woningen zal blijven en stellen een andere verdeling voor tussen fase 1 en fase 2. Men hoopt dat deze mooie presentatie geen "Greenwashing" is. Men is bang dat de gemeente later elk groen veldje toch wil laten volbouwen (Moorland Veld 7 en de oksel van afrit Koolmond worden genoemd als voorbeelden). Het zou dan toch een verstedelijking worden i.p.v. een dorpsrandontwikkeling.

Er is behoefte aan een plattegrond (concept stedenbouwkundig plan), waarop werkelijk 600 huizen in de Kemmer Fase 1+2 ingetekend zijn. Dit om gevoel te krijgen voor de dichtheden.

We zouden graag zien, dat vooraf duidelijk vastgelegd wordt welk groen (en blauw) niet bebouwd zou moeten worden en welk erfgoed bewaard en/of versterkt zou moeten worden. De buurtgroep biedt aan om deze exercitie te doen met haar collega's van Stichting Behoud Erfgoed Oirschot en IVN Oirschot. Hieruit zal duidelijkheid komen over het 'netto bebouwbaar gebied' (WVG oppervlak na aftrek van groen, blauw, erfgoed, bewoonde percelen, scouting etc). Het aantal woningen op deze netto bebouwbare hectares geeft dan een éénduidige definitie van de gemiddelde dichtheid. Vervolgens zou dit alles goed in kaders en bestemmingsplan vastgelegd moeten worden zodat het ook in de toekomst beschermd blijft. Bestaande bewoners zouden graag duidelijk willen vastleggen wat de minimale afstand zou moeten zijn van bebouwing tot hun perceelgrens. Er wordt een afstand van 15 meter gevraagd bij een maximale hoogte van 3 bouwlagen (en/of een bepaalde maximum hoogte) boven het maaiveld.

Daarnaast is er veel frustratie over de dubieuze rol van de projectontwikkelaar die zich heeft weten in te kopen en 2 miljoen zal willen terugverdienen in het geval zijn perceel (de Natte Natuur Parel; beekdal de Oude Loop, perceelnummer D4804) in de bebouwing wordt opgenomen. Hierop hebben de prijswinnaars uiteraard geen invloed, dit wordt een keuze van de gemeente Oirschot, die precies dit gebied als opdracht voor een proefverkaveling opgegeven heeft voor de prijsvraag. We hopen dat gemeente vanuit haar regierol een strategie kan bedenken om te voorkomen dat in dit beekdalperceel gebouwd wordt en het geld voor de gebiedsexploitatie verloren gaat naar de PO en de eigenaresse van het perceel.

Ook zijn er zorgen over de macht van eventuele later toetredende PO's als blijkt dat de bouwkosten tegenvallen door hoge prijzen van bouwmaterialen en schaarse aan personeel. We zouden graag zien dat de gemeente de regie houdt en vanaf het begin, zeer duidelijk de groene-, blauwe- en monumentale kaders vastlegt, zodat het nu nagestreefde niveau van groene, blauwe- en rode kwaliteit bij lage dichtheden bewaard kan blijven. Over deze kaders willen we nog wel graag met de gemeente overleg hebben.

Behalve veel openbaar groen, zouden veel respondenten ook graag wat ruimte willen hebben voor privé groen bij de woning zelf. Verder is er veel belangstelling en enthousiasme voor groen waaruit geoogst kan worden. Niet zozeer populieren, tarwe, riet, vlas etc., maar juist in de vorm van een moestuin, boomgaard, pluktuin of 'tiny forest'. Dat kan zijn op eigen grond of op gemeenschappelijke grond die



gezamenlijk beheerd wordt met goede afspraken (VVE of coöperatie bijvoorbeeld). Graag goed definiëren wat/waar multifunctioneel bos is met hogere recreatiedruk en waar ecologisch bos is met lage recreatiedruk of zelfs beperkt toegankelijke stiltegebieden, als schuilgebied voor het aanwezige wild en gevogelte. Het beekdal, laagtes en natte zomen zijn eveneens ecologisch interessante gebieden die we willen koesteren. De metamorfose van naaldbos naar gemengd bos heeft in de Kemmer al grotendeels plaats gevonden en zal zich door de verdroging verder ontwikkelen naar meer loofhout. Over de kweek van productieboomen en materialen is men maar matig enthousiast. De groei duurt te lang. Het is niet bruikbaar voor de eigenbouw en kan beter elders ingekocht worden. Lokaal productiehout gebruiken uit het bos dat gekapt zou moeten worden voor het randwegplan langs de A58 (zoals door een prijswinnaar genoemd) is een optie, die nader bestudeerd zou kunnen worden. Een nog grotere duurzaamheidsuitdaging zou zijn om deze grootschalige kap van volwassen- en CO<sub>2</sub> opnemende boomen in de ecologische zone en groenbuffer langs de A58 te minimaliseren of overbodig te maken. Momenteel op akkers t.b.v. laanbeplanting of sierteelt is niet nieuw voor de Kemmer. In fase 2 van het masterplan vinden we vele hectares hiervan. Verder bevat perceel D4781 een familie boomgaard en op de percelen D4857 en D4859 vinden we een boomgaard die enkele jaren geleden aangeplant is vanuit het Groene Corridor project. Deze aanwezige boomgaarden zou men graag willen behouden en geïntegreerd zien in de plannen.

Bij een woonwijk van 600 huishoudens horen gemiddeld 120 honden (20%) en 150 katten (25%) Dit geeft druk op de habitat van het wild. Graag zouden we het wild gefaciliteerd willen zien in de ecologische groene bufferzone langs de A58 en Zonnepark Kriekampen.

De nieuwe ecologische zone van Zonnepark Kriekampen zouden we graag beter doorverbonden zien, met die van de Kemmer.

#### **MOBILITEIT/PARKEREN**

Veel huishoudens hebben vandaag de dag 2 auto's nodig, omdat ze beide op verschillende plaatsen werken en het OV niet toereikend is. De 600 nieuwe huishoudens zouden in een dorp als Oirschot zo'n 800 nieuwe auto's op kunnen leveren. De gemeentelijke verkeerskundige houdt rekening met 9 autobewegingen per dag per huishouden. Dat zou in de Kemmer dan neerkomen op 5,400 autobewegingen. Op dit moment bewegen over de Groene Corridor in de Kemmer 3.500 voertuigen per dag. Het gaat dus veel drukker worden in de Kemmer. We kennen deze problematiek ook al uit Moorland.

In de presentaties worden gemeenschappelijke parkeerschuren (hubs) voorgesteld. Die zouden dan wel zo dicht mogelijk bij huis in de landschapskamers moeten staan. Argumenten die mensen noemen zijn; "vanwege gevaar voor vandalisme en diefstal, boodschappen uitladen, of slecht ter been, niet 's nachts over straat durven". Sommige mensen hebben vanwege hun beroep waardevolle spullen in de auto (installatie onderdelen, gereedschappen, muziekinstrumenten).

Ook elektrische fietsen en sommige auto's zijn waardevol privé bezit (oldtimer b.v.) of er zijn verzekeringseisen. Er blijft dus ook nog behoefte aan eigen afsluitbare autostalling gelegenheid aan huis. Boodschappen en grootouders moeten aan huis kunnen komen. Campers, caravans, tractoren, boten, aanhangers en minder diefstal gevoelige zaken zouden wel in de gemeenschappelijke schuren kunnen staan. Dat deze parkeerhubs overdekt zijn draagt bij aan een langere levensduur van de opgeslagen roerende goederen en dus ook aan de duurzaamheid.

Snelfietspaden vanuit Moorland liever parallel aan het kanaal leiden, dan door nieuwe woonwijk en via de Hoeven of Kriekampen pas aantakken aan de

Groene Corridor. Bij vervanging van Miekoeksebrug door bredere brug voor motorvoertuigen (MV), zou de oude brug tussen de Hoeven en de Lazarusbocht (noordkant kanaal) kunnen liggen voor LV.

Deelsteps, deelscooters, deelfietsen en deelauto's zal men in de toekomst wel eens gebruiken en er zullen er wel aan aantal komen in de toekomst, maar men wil in ieder geval ook zelf onafhankelijk zijn en eigen vervoermiddelen aan huis hebben. "Oirschot is geen Eindhoven, we hebben hier geen aantrekkelijk OV. Treinstation Best is 7 km hier vandaan".

Huizen in de nieuwe woonwijk worden in de nabije toekomst gebouwd en verkocht, graag de parkeerbehoefte van deze tijd blijven toepassen complementair met die van de toekomst. De norm voor privé parkeerplaatsen/garages kan wel omlaag (naar 1 per HH bijvoorbeeld) dankzij die gezamenlijke stalling(en). De doelgroep voor BBB zal ook gemiddeld wat eerder deze nieuwe deeleconomie steunen, zo is de verwachting.

Totale parkeer-, stallingbehoefte voor de maximaal 600 huishoudens in de hele Kemmer zou in de orde van grootte van 800 auto's kunnen zijn. Als er 400 aan huis en 400 in parkeerhubs zouden moeten staan, dan zouden er aardig wat parkeerhubs nodig zijn (ter vergelijking; de totale parkeercapaciteit van sporthal de Kemmer is nu 150 plaatsen).

Twee parkeer levels boven elkaar zou wat minder gebiedsoppervlak kosten, de onderste laag iets verzonken in de grond en een etage daarboven die groen ingepast wordt en/of met een schuur overkapping. Svp geen parkeerhubs voor Eindhoven Airport/Brainport in de Kemmer, want dat zou ten koste gaan van de kernkwaliteiten; natuur, rust en ruimte.

Ook zeker geen parkeerhubs langs de verbindingsweg i.v.m. de voorgaande argumenten plus vandalisme en sociale onveiligheid (Zie rapport JOP/ Parkeerplaatsmonitor 2019-2021 op de website van de buurtgroep)

Men is erg bezorgd dat de beoogde verbindingsweg behalve de genoemde hoeveelheid nieuw bestemmingsverkeer, ook meer sluipverkeer en vrachtverkeer zal aantrekken, waardoor overlast van geluid, fijnstof en zichthinder toenemen door een versmalde groene bosbuffer langs de A58 + verbindingsweg en (nog) geen afscherming. Het al lang gewenste 4 meter hoge- groen begroeide geluidsscherm zou onderdeel moeten zijn van de gebiedsontwikkeling, volgens de buurtgroep. "Wij helpen Oirschot op het gebied van infrastructuur, gemeente Oirschot helpt ons tegen de overlast".

#### **BIOBASED BOUWEN**

Voor veel mensen is dit nog nieuw en men denkt aan houten chalet-bouw, zoals die bij vakantiepark Latour momenteel gebouwd worden. Het roept bij sommigen vragen op over brandveiligheid (hierover zal nog de nodige communicatie moeten plaatsvinden ter geruststelling) Qua bouwvormen denkt men liever in 'evolutie dan in revolutie'. Bijvoorbeeld de Dames van Oirschot als doorontwikkeling van appartementencomplex de Heeren van Oirschot, grachtpanden zoals aan de Parallelweg, maar nu toegepast langs het Kemmer waterfront en pakhuispanden met etages op de akkers langs het kanaal voor starters. Woonenclaves, boerenerven, knoopen, gemeyntes, herdgangen vindt men wel passend en sociaal verbindend in de landschapskamers. Wat men niet wil, zijn blokkendozen, ééntonige rijtjes en te kleine woon oppervlaktes (studentenkamers), want dan blijven jongeren (en senioren) liever thuis wonen. Bouwvormen zouden niet te 'bulky' en niet te hoog moeten zijn. Maximaal drie etages, tenzij er hele goede acceptabele redenen zijn om daarvan beperkt af te wijken, bijvoorbeeld door dakvormen, penthouses of uitkijktoren.

Het onder de grond werken van een etage voor energieopslag, materialen,

installaties etc. vindt men wel slim, helemaal als er toch nog lichtinval geregeld is. Ondergrondse opslag kan afgedekt worden met sedum dak en/of solar, waardoor het nuttig en groen inpasbaar is. Men vraagt zich wel af of het zelfs met modulaire 'prefab' bouw wel betaalbaar zal worden in deze tijd met dure bouwmaterialen.

#### VOORZIENINGEN

Behalve parkeervoorzieningen wordt door bezoekers ook aandacht gevraagd voor scholing, sport en recreatie. Met het maximum van 600 nieuwe huishoudens in Masterplan de Kemmer en 300 huishoudens in Moorland vragen we ons af of dit ook zou moeten leiden tot het opzetten van een basisschool/kindcentrum ten zuiden van het kanaal. Het dichtstbijzijnde Basis Onderwijs is nu de (net vernieuwde) Plataan school op circa 1,5 kilometer afstand, waarbij het kanaal en de Lidl rotonde overgestoken moeten worden. Kindcentrum de Linde en Daltonschool AvontuurRijk liggen beiden op zo'n 2 kilometer afstand. Voor verbinding van de zuidzijde met de noordzijde van het kanaal, vragen zowel de directe kanaaloversteek Koolmond/Kempenbrug als de kanaaloversteek bij de Miekoeksebrug aandacht bij de verdere gebiedsontwikkeling. Misschien is zelfs een nieuwe LV-brug nodig zoals in Moorland. Een sporthal, tennisbanen, atletiekveld, scouting en hondenclub zijn aanwezig in de Kemmer. Voetbalvelden en Hockey velden vinden we in Moorland. De veiligheid van de verbinding tussen de twee gebieden onder de Kempenweg door, zou nog verbeterd kunnen worden door een extra duiker bij het Kempenhorst College. Dit kan beter niet wachten tot de woningbouw plaats gaat vinden. OV bushaltes langs de Kempenweg zouden we graag verplaatsen richting de nieuwe woonwijk, bijvoorbeeld in combinatie met de duiker onder de Kempenweg door. Horecavoorzieningen in de sporthal en een etablissement met terras aan het waterfront zouden economisch gezond kunnen draaien bij de schaalgrootte van de nieuwe wijk.

#### HINDERCONTOUREN

De gebiedsontwikkeling is mogelijk door transitie van agrarische bedrijvigheid naar wonen, daarbij vallen twee hindercontouren weg (varkens en pluimvee). Aan de zuidkant van het gebied blijven nog twee hindercontouren over die een probleem vormen. Dat zijn de A58 samen met de beoogde verbindingsweg en het motorcrossterrein. Bij de meest voorkomende windrichting is er overlast op het gebied van geluid en fijnstof voor de nieuwe woonwijk. Dit is al het geval door de verbreding van de A58 en wordt nog versterkt bij aanleg van de beoogde verbindingsweg. Beide gebeurtenissen verkleinen de groene bosbuffer langs de snelweg. Op dit moment vinden we hiervoor nog geen mogelijke oplossingen terug bij de prijswinnaars. Wij hopen dat de 'overall' prijswinnaar en de gemeente deze hindercontouren wel als een meekoppelkans zullen zien en met voorstellen zullen komen om deze overlast te minimaliseren.

Opvallend is dat geen van de prijswinnaars een visie op kamp/sloperij Koolmond, langs het kanaal, heeft laten zien. Hetzelfde geldt voor de voormalige stortplaats langs Bloemendaal zuid. Ook dit zijn meepakkansen in de gebiedsontwikkeling straks bij het Masterplan. Wij zouden graag zien dat de 2 miljoen die nu naar PO Kalliste dreigt te gaan, in werkelijkheid besteedt zal worden aan de genoemde afscherming van de A58/verbindingsweg/MCO en moveren/upgraden/sanering van sloperij Koolmond en de voormalige stortplaats.

#### OOGST, BOUW, LEEF, GROEI

- "Op sommige plaatsen zou je niet moeten bouwen, op ander plaatsen juist wel" sprak Tom van Tuijn als openingszin tijdens zijn presentatie op 6 juli 2022. Deze prijswinnaar heeft gebieden voor extensief gebruik aangegeven die men wil sparen. Met name de hoek Koolmond – Oude Loop. Dat wordt

door ons zeer gewaardeerd. Beekdal de Oude Loop wordt enigszins ontzien, maar nog niet helemaal. Deze proefverkaveling is een deelopdracht van de prijsvraag, dus dat kon ook niet anders.

- Het 'herder' tijdslijn verhaal vinden we een originele aanpak. De Watertoren invulling op het display bord ook. De grafische weergave van het verhaal springt eruit en wordt geroemd door bezoekers. De cultuurhistorische link is hier duidelijk herkenbaar weergegeven.
- Woongemeenschappen in clusters rondom knooppunten worden 'Gemeeynt' genoemd. Gemeenschappen (met spelende kinderen), wat ons betreft, graag op rustige plekken situeren, verder weg van de Groene Corridor, wegens veel bestemmingsverkeer (auto te gast) en doorgaand (snel)fietsverkeer. Met name het elektrische verkeer hoor je niet aankomen en zie je te laat.
- Gezamenlijke oplaadpunten/stalling/energie opslag graag dicht bij die woonclusters.
- Wachtoren svp niet te hoog i.v.m. inblik bij omwonenden.
- Het principe 'een landschap met daarin woningen i.p.v. andersom' wordt zeer gewaardeerd.
- Graag goed definiëren wat/waar multifunctioneel bos is met hogere recreatiedruk en ecologisch bos met lage recreatiedruk of zelfs beperkt toegankelijk stiltegebied, als schuilgebied voor wild. Laagtes en natte zomen zijn eveneens ecologisch interessante gebieden die we willen koesteren.
- Bij boerderij erven (knooperven) bouwt men logisch voort op bestaande erven en bewoners met struwelen, houtwallen greppels rondom en gemeenschappelijke schuur.
- De kracht van inwoners wordt expliciet genoemd, daar zijn we blij mee.
- Er wordt gesproken van 'Gezond bouwen, gezond wonen' en daarom hindercontouren graag meepakken, 'Niet alleen nemen, maar ook geven'.
- Bouwen in etages voor starters met voldoende variatie en vierkante meters svp.
- Woontypes: Hoeven, Bloemendal (leuke woordspeling), en Abdij. De betekenis van abdij wordt door bezoekers niet begrepen en suggereert iets hoogs (wat men juist niet wil).
- Integratie oud- en jong en diverse doelgroepen. Senioren graag dicht bij Koolmond i.v.m. afstand tot winkelcentrum.
- Verbinding door samen actief te zijn in moestuin, pluktuin, tiny forest, boomgaard, kruidentuin, bloementuin, biobased innovation garden. Over compostering bestaan zorgen i.v.m. het risico dat ongedierte zoals ratten aangetrokken worden. Het alternatief zou zijn; decentraliseren of toch naar de milieustraat.
- Gebouw typologie 3-hoog maximaal in de Kemmer, tenzij.....(de Abdij re-designen voor juiste inpassing)
- Etage in de grond met lichtinval is een slimme vondst om ruimte te vinden voor installaties, accu, auto, waterbuffering etc.
- Deze aansprekende visie komt in grote lijnen haalbaar over, sluit aan op de interne gebiedsvisie en wordt geen te grote stap voorwaarts gevonden (evolutie i.p.v. revolutie).
- Deze presentatie spreekt bij veel bezoekers die wij gesproken hebben het meest aan.

#### NIEUWE OOGST

- Het begrip 'Herdgang' is goed gevonden! Anno nu, graag wel toepassen op veilige en rustige plaatsen. Liever een extensieve dan een intensieve woonkern rond de Groene Corridor bij herdgang Eikenhorst. Het matched anders niet met de kernwaarden van de Groene Corridor (groen, open, rustig, recreatief, lage dichtheid, zichtlijnen dwars op visgraat). Deze herdgang

is ook een verkeersknooppunt met veel (bestemmings) auto's te gast en een (snel) fietspad waarop ook steeds meer doorgaand elektrisch verkeer dat je niet hoort aankomen. Dat is niet veilig voor spelende kinderen. De verbinding van de Kemmer met Moorland via de Eindhovensedijk tunnel zeker niet dichtgooien. Dit is onderdeel van de Groene Corridor en een belangrijke doorgang /verbinding naar de andere kant van Kempenweg (Moorland). De verbinding eerder nog uitbreiden met een duiker/bushalte bij de Kempenhorst.

- Een barrier op poten vindt men wat 'bulky' ogen (lijkt op een Amerikaanse barn). De betekenis van barrier ('Landmark barrier') wordt door bezoekers niet begrepen (Achtse Barrier misschien?). Horeca activiteiten liever in de sporthal en op een terras bij het kanaal dan in barrier(s). Landschapskamers met laanbomen, (vlecht)heggen, houtwallen, greppels, struwelen. Prima!. Vier gebieden: Drasland (Koolmond), Bosplantages (Bloemendaal), Velden (akkers), wilde Heide (Kriekampen). De woorden plantage en productiebos liever niet gebruiken vanwege negatieve associaties. Gevarieerd volwassen bos, zoals in de Kemmer laat men vandaag de dag graag verouderen. Selectief kappen is nu de norm met, daarmee gepaard gaande, geringe houtopbrengst. Een nieuw bos is pas na 50-100 jaar volwassen. Hout produceren voor de bouw kost te veel tijd. Liever inkopen van Staatsbosbeheer. In plaats van bouw gewassen telen, liever eetbare gewassen telen in moestuinen, pluktuinen, boomgaarden en tiny forest.
- Afbeelding kanoën in kanaal: Dit mag helaas niet van Rijkswaterstaat (i.v.m. beroepsvaart)
- Hubs met lagere prioriteit voor auto: Huishoudens werken vaak met tweeën op verschillend plaatsen. Eén auto moet bij huis kunnen komen i.v.m. boodschappen, beroepsmaterialen, slecht ter been etc. De tweede auto (of deelauto) kan in een gemeenschappelijke schuur op woonenclave gestald worden.
- De Koolmond verbinding voor bestemmingsverkeer wordt niet genoemd evenals Kamp/Sloperij Koolmond
- Een groot mobiliteitsknooppunt (parkeerplaats) langs de beoogde verbindingsweg is niet wenselijk i.v.m. overlast en sociale onveiligheid. Zie publicatie JOP/Parkeerplaatsmonitor op de website van de buurtgroep. Karrensporen naar woonclusters, geven helaas ook modder op kleding en schoeisel. Klachten van bewoners hebben in het verleden al geleid tot asfalteringen in de Kemmer. Er bestaan overigens wel al proefstroken met groen asfalt (met ander bindmiddel dan olie).
- De beoogde verbindingsweg doortrekken naar industrieterrein De Stad met een nieuwe brug over het kanaal is in 2017 bekeken, maar het vrachtverkeer tussen industrieterrein de stad en de BP rotonde, is niet wenselijk door de groene wijk. Het vrachtverkeer leiden we liever over de snelweg, dan over de verbindingsweg en door de Kemmer. Door het vrachtwagenverbod op de Groene Corridor en de transitie van agrarisch naar wonen, is er nu een kans om vrachtverkeer kwijt te raken uit het hele gebied.
- Verbindingsweg en snelweg hebben op dit moment nog geen deugdelijke afscherming voor de huidige- en toekomstige bewoners.
- Het watermanagement verhaal is nog niet echt duidelijk. Bij de Oude Loop en Koolmond kan water op een natuurlijke manier opgeslagen worden en ook op andere plaatsen kan dit op een organische manier gebeuren of in opslag bassins/poelen bovengronds of ondergronds. We missen nog de potentie van het Wilhelminakanaal als waterinlaat mogelijkheid.
- eigenaren, huurders, en woningstichting m.b.t. collectieve energie en mobiliteit en verwaarding van landschap.
- Landbouw ten behoeve van de woningbouw zien veel respondenten niet zo zitten maar stroken teelt kan ook al kleinschalig in moestuin, pluktuin en boomgaard.
- Kleinschalige lokale teelt voor de lokale bouw is niet rendabel, volgens Dubbel Oogst. Lokale voedselproductie voor lokaal eigen gebruik ook niet, maar hoeft ook niet persé rendabel te zijn voor bewoners. Het gaat ook om verbinding met elkaar en zelf gezond met natuur en voedsel bezig zijn.
- In het proefverkavelingsstuk, is het water bij Oude Loop uitgewerkt in de vorm van rabat stroken. Die zijn inderdaad latent aanwezig en dat vinden wij wel goed gevonden, maar het bebouwen daarvan wordt minder gewaardeerd. Wat ons betreft liever enkele appartementencomplexen voor senioren op perceel D4778 en complementair perceel D4804 tot openbaar groen/blauw (NNP) bestemmen.
- Dubbel Oogst mist de mogelijkheid van een wandelpad van Koolmond naar de sporthal langs de (straks hopelijk meanderende) Oude Loop met veel bredere groenstrook en uitdiepen/verbreden van de rabatsloten. Achtertuinen van Groene Corridor woningen grenzend aan de zuidkant van de beek zouden wij betreuren.
- Wij waarderen de uitgebreide uitleg over materialen (SIPS,HSB,CLT) Keuze voor SIPS en peppelhout. Door het gebruik van prefab wanden kan een huis in 1 dag geplaatst worden. Dat roept associaties op met de chalets op vakantiepark Latour, maar hoe verhoudt zich de kwaliteit? Het paddestoelen en schimmelverhaal roept vraagtekens op.
- De pixelwoningen, coulissen woningen met groene gevels en geschakelde woningen geven gevarieerde mogelijkheden, maar oppassen voor blokkendozen en rijtjes in de sociale huur- en koop prijklassen. Deze laatste categorie huizen liever niet op A1 locaties bouwen qua groen/blauw i.v.m. verlies van mogelijkheden tot crossfunding van A1 naar A2 en A3 prijklassen
- De getekende knip in de Eindhovensedijk wordt beslist niet op prijs gesteld. Een knip bij de Langzaamverkeersbrug (Moorland) zou daarentegen wat ons betreft wel een optie zijn.
- De gestippelde optionele verbinding van randweg en sporthal door de bosbuffer, is in eerdere burgerparticipatie sessies unaniem verworpen vanwege een groot aantal nadelen.
- Het toevoegen van buffer/productiebos op de hoge zandgronden wordt cynisch ontvangen, omdat in de Kemmer door verbreding van de A58 al bos verloren is gegaan en er door het verbindingswegplan alleen maar nog meer bos verloren zal gaan. Herplant plannen op locaties langs de A58 (daar waar het bufferbos het hardst nodig is) zijn nog steeds uitgebleven. Men voorziet dat lokaal naaldhout (dennenhout) als bouw materiaal snel zal rotten in de open lucht. Populieren en eiken zouden wel bruikbaar zijn. Douglas hebben we niet veel in het gebied. Een klusschuur met gemeenschappelijke voorzieningen vindt men wel een leuk idee, mits goed gemanaged (door coöperatie?). We waarschuwen wel voor vandalisme en diefstal omdat dat nu al regelmatig plaats vindt in dit buitengebied.
- Deze presentatie van Dubbel Oogst wordt "te idealistisch" genoemd. Met enig geduld om het uitgebreide verhaal goed te begrijpen, zitten er toch wel goede en duurzame ideeën in, maar de rijtjes bebouwing stoot af, enkele mobiliteitssuggesties roepen irritatie op en de aanwezigheid van paddenstoelen en schimmels doen bij sommigen de wenkbrauwen fronsen. Collectieve mobiliteit, energie uit oppervlakte water en telen van materialen anders dan voor eigen consumptie of natuurontwikkeling, doen deze presentatie minder aanspreken.

#### **DUBBEL OOGST**

- Zij voorzien een coöperatie 'Samen Goed' in de Kemmer voor woning



#### **PUBLIEKSPRIJS**

- Hoewel er niet 'gevist' is naar de voorkeur van de bezoekers, is de presentatie Oogst, bouw, leef, groei' spontaan en vaak als favoriet genoemd. Dit consortium vindt in dit opzicht de andere twee prijswinnaars op grote afstand achter zich. Geen van de mensen die wij gesproken hebben zijn betrokken is bij het jureren van de prijsvraag, daarom spreken we hier van de Publieksprijswinnaar. Wij houden de andere twee prijswinnaars als optie open, omdat de mogelijkheid bestaat dat we met één van hen verder gaan, als de Vakjury die zou verkiezen.
- In alle gevallen zal het voor toekomstige bewoners mooi, fijn en groen wonen worden in de Kemmer op slechts 15 km van Eindhoven, Tilburg en Den Bosch. Wat een kans!
- De buurtgroep vindt de presentatie van de publiekswinnaar ook het dichtst bij de interne gebiedsvisie in de buurt komen. Het levert goede mogelijkheden op tot integratie met de interne gebiedsvisie. De presentatie van Oogst, bouw, leef en groei getuigt van een realistische visie op transformatie van het gebied van gedeeltelijk agrarisch naar natuurinclusief met biobased woonvormen, met behoud van historische structuren, gebiedskwaliteiten en verbetering van de gemeenschapszin. De visie van de publieksprijswinnaar zal in ieder geval tot inspiratie dienen voor de volgende editie van de interne gebiedsvisie voor masterplan de Kemmer. Uit de presentaties Nieuwe Oogst en Dubbel Oogst zijn evenwel ook elementen bruikbaar. Het is dan ook verleidelijk om 'cherry picking' te doen van de beste ideeën uit de drie inzendingen voor het uiteindelijke masterplan.
- De buurtgroep bedankt het College van Rijksadviseurs en de gemeente Oirschot voor dit ambitieuze prijsvraag initiatief en bedankt ook de drie prijswinnaars voor hun inspanningen. Wij hopen op een intensieve samenwerking met gemeente en de uiteindelijke 'overall' prijswinnaar bij het vervolg van deze veelbelovende ontwikkeling van ons gebied.



biobased  
natuurinclusief  
bouwen

Oirschot