

Gebiedsontwikkeling De Kemmer

Klankbordgroep 12 januari 2023

Oirschot

Agenda

1. Communicatie- en participatieplan
2. Wat is er tot op heden gebeurd?
3. Wat gaat er de komende periode gebeuren?

1. Communicatie en participatieplan

Oirschot

Communicatie en participatieplan

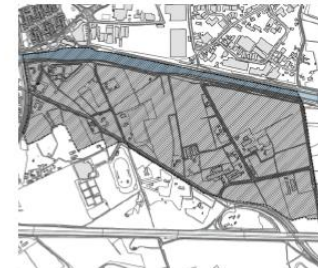
- Opgesteld in samenspraak met meedenkgroep
- 21 juni 2022 vrijgegeven door college voor terugkoppeling buurt
- 6 juli terugkoppeling naar de buurt / geen reacties
- 27 september 2022 definitieve versie vastgesteld door college

Oirschot

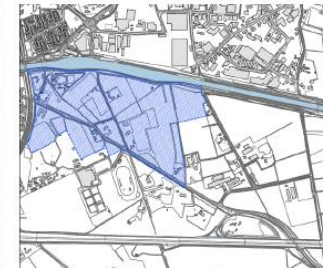
Communicatie en participatie gebiedsontwikkeling De Kemmer

Inleiding

De gemeente Oirschot heeft de gebiedsontwikkeling De Kemmer opgestart. Daarvoor is een zoekgebied van circa 82 hectare aangewezen op basis van het Actieplan Woningbouw 2.0. Het is de bedoeling om in de komende 10 jaar circa 400 woningen te bouwen in een eerste projectfase van circa 36 hectare, zowel in de huur- als koopsector, voor een gedifferentieerde doelgroep.



Afbeelding 1: zoekgebied De Kemmer (totaal aantal woningen nog niet bekend)



Afbeelding 2: plangebied projectfase 1 (circa 400 woningen)

De gemeente heeft daarbij gekozen voor een actieve regierrol. Het is daarbij een nadrukkelijke wens van gemeenteraad en het college, zoals ook vastgelegd in het coalitieakkoord 'Samen werken aan Oirschot' (mei 2022), om de communicatie en participatie bij de planontwikkeling vanaf het begin zorgvuldig aan te pakken. Daarnaast werkt de gemeente samen met andere partijen, op dit moment onder andere Kalliste Woningbouwontwikkeling en woonstichting 'Thuis, als potentiële samenwerkingspartners. Maar bijvoorbeeld ook met het College van Rijksadviseurs in het kader van de prijsvraag *Een nieuwe bouwcultuur - Ontwerprijsvraag biobased en natuurinclusief bouwen in Oirschot* voor deze locatie.

Er is een groep van belanghebbenden gevraagd om mee te denken over het communicatie- en participatieplan ('meedenkgroep'). Tijdens een bijeenkomst op 28 maart 2022 met deze groep is afgesproken dat de gemeente hiervoor een voorzet levert die we op 12 mei 2022 inhoudelijk hebben besproken.

Uitgangspunten

1. Verschillende belangen in beeld te brengen ten behoeve van een optimaal plan en een zorgvuldig besluitvormingsproces waarin belangen gewogen worden.
2. Inzicht krijgen in welke wensen er leven, draagvlak te peilen en zoveel mogelijk belanghebbenden te enthousiasmeren
3. Er hoeft geen consensus te ontstaan over de inhoud. Er kan namelijk sprake zijn van verschillende en soms conflicterende belangen.
4. Open, eerlijk en transparant (NB: sommige aspecten moeten vertrouwelijk zijn en blijven).
5. Voor de definitieve besluitvorming terugkoppeling naar buurt en belanghebbenden.

Rol klankbordgroep

- Procesverloop monitoren
- Klankborden over de procesaanpak
- De deelnemers vertegenwoordigen zichzelf of een belangenorganisatie. Zij vertegenwoordigen niet de burens, de hele buurt of het algemeen belang.
- Inhoud plannen wordt **niet** met klankbordgroep besproken maar tijdens brede bijeenkomsten met buurt / belanghebbenden

2. Wat is tot nu toe
gebeurd?

Oirschot

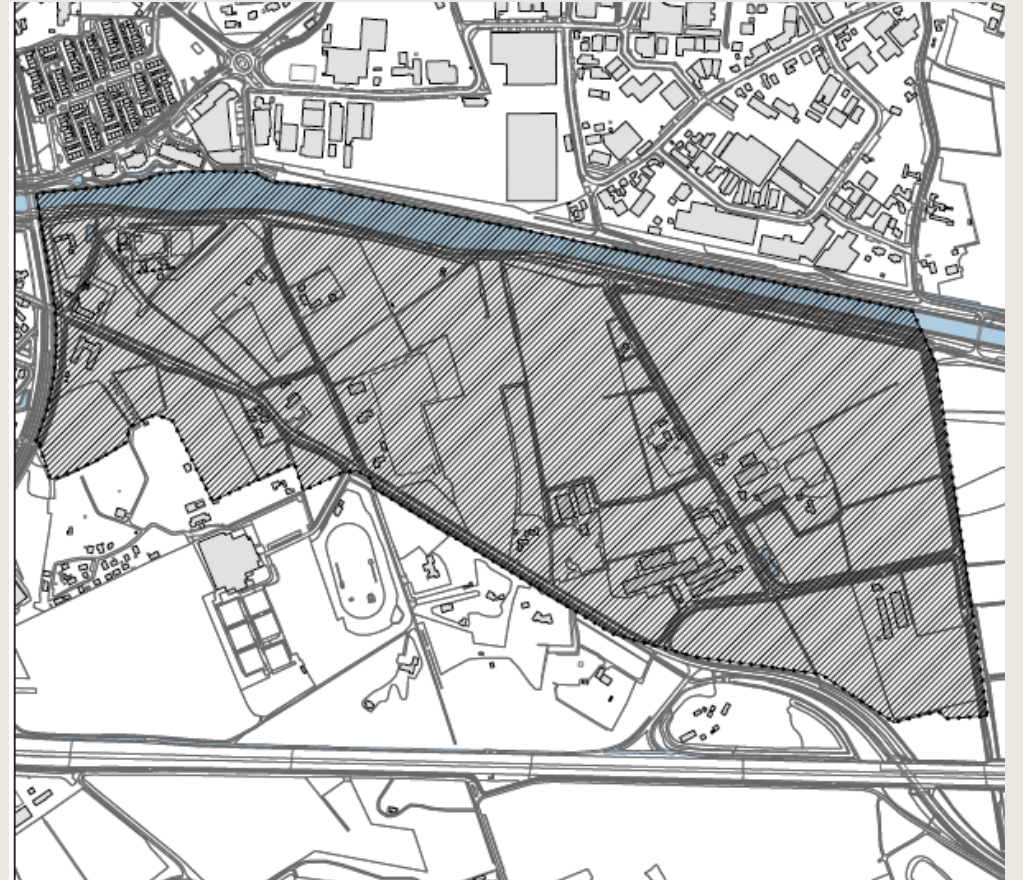
Gemeenteraad 22 juni 2021

- Vaststelling Actieplan Woningbouw 2.0: ambitieniveau en ontwikkelrichting per kern
- De Kemmer-Eindhovensedijk één van de ontwikkelrichtingen voor de kern Oirschot
- Opstarten gebiedsontwikkeling De Kemmer-Eindhovensedijk
- Middelen beschikbaar gesteld:
 - Voorbereidingskrediet planontwikkeling
 - Aankoop varkenshouderij
- Vestiging Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)



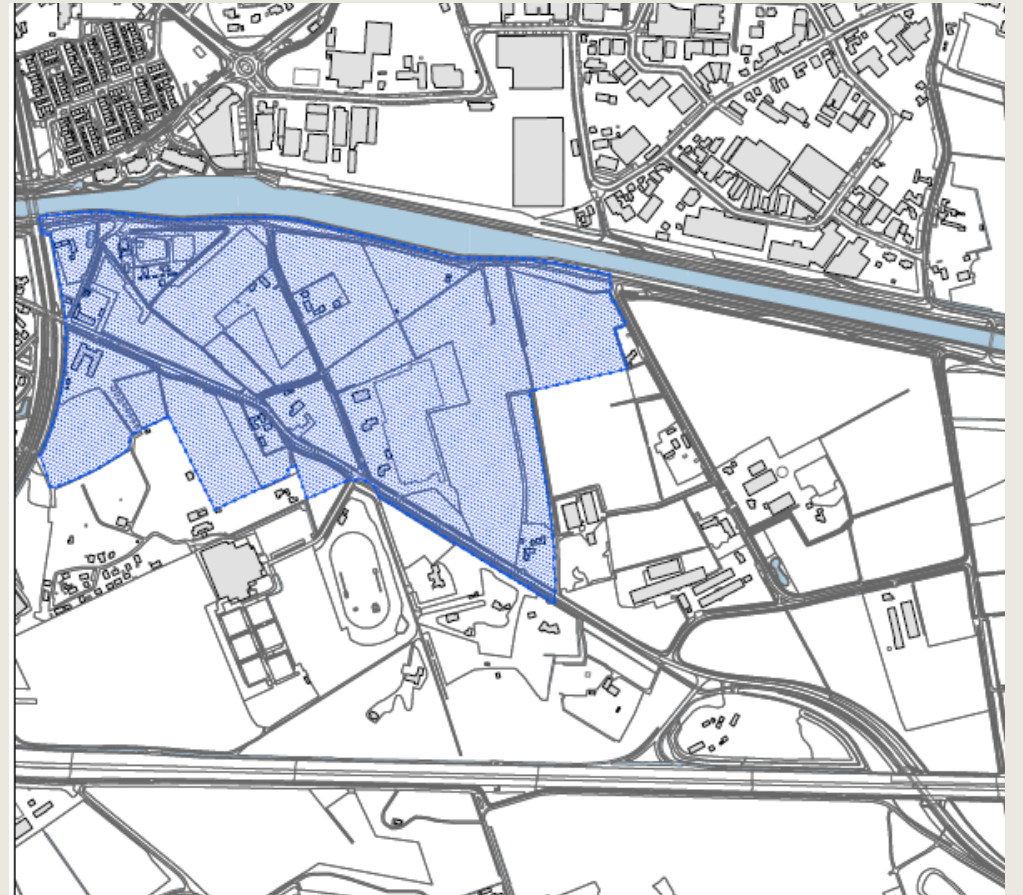
Zoekgebied

- Circa 82 hectare
- Grofweg zoekgebied verstedelijking
- Wet voorkeursrecht gemeente



Plangebied projectfase 1

- Circa 36 hectare
- Ontwikkelaar vanwege wegvallen contour varkenshouderij
- 10 jaar
- Circa 400 woningen



Wat is gebeurd?

- Intentieovereenkomst Kalliste en 'thuis (januari 2022)
- Startbijeenkomst (27 januari 2022)
- Communicatie- en participatieplan opgesteld
- Prijsvraag 'Een nieuwe bouwcultuur'
 - Juli 2022 tentoonstelling
 - 6 oktober bekendmaking winnaar op Floriade
- Diverse onderzoeken/adviezen
 - Advies planologisch-milieuonderzoek
 - Leefomgevingsfoto
 - Ruimtelijk-financiële verkenning
 - Individuele gesprekken eigenaren
 - Concept ontwikkelstrategie



Prijsvraag 'Een nieuwe bouwcultuur'

- 3 teams inzending uitgewerkt
- Tentoonstelling 6 juli – 1 augustus
- 8 september winnaar aangewezen door jury, reacties buurt meegewogen
- College 27 september ingestemd met juryrapport / winnaar 'Nieuwe Oogst'
- Uitslag 6 oktober (bijeenkomst Floriade)
- Winnaar: opstellen gebiedsvisie / masterplan



STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE VISIE



Legenda:

Fietspad	Kanaal	Houtwal
Hoofdpad	Sloot	Natte wal
Secundaire paden	Bestaande vijver	Heg
Heerdgangen/erven	water buffer	Bestaande structuren
Vlonderpaden		
Bestaande woningen	Grasland	Terras
Nieuwe woningen	Akkerland	Picknicktafels
Schuuren	Houtland	Speelelementen
Werk cluster	Volkstuinen	Pergola
Parkeren	weide	Projectgrens

Visiekaart voor een biobased bouwcultuur in de Kemmer

landschap met
educatieve waarden



wilgengrienen



resten van
luchtwachttorens



ruimte voor
bestuivers in de
lokale voedseltuin



lokaal produceren
van voedsel in de
gemeenschappelijke
voedseltuin

Populieren plantage
geïntegreerd
met pluim vee



uitzichtpunt

voedseltuin

versterkt
kamerlandschap

erf

regentuin

schuur

rietvelden

barrier
buurt werkplaats

zuiverings-
vijver

barrier

parkeerschuur

boerderij

herdgang

werkcluster

barrier
met winkel

parkeerschuur
/energiehub

versterkte ecologische
corridors

verhoutsen van ecologische
hoofdstructuren



selectieve oogsten voor
duurzame bossen



gemeenschappelijke
natuurspeelplaats



Advies planologie- milieuonderzoek

- Gebiedsvisie als '(gebieds)programma' onder nieuwe omgevingswet
 - *Omgevingsvisie*
 - **Programma**
 - *Omgevingsplan*
- Geen MER-plicht, voortoets negatieve effecten Natura 2000 (stikstof)
- Wel doen: beoordeling milieueffecten
- Gebiedsvisie basis verlengen Wvg



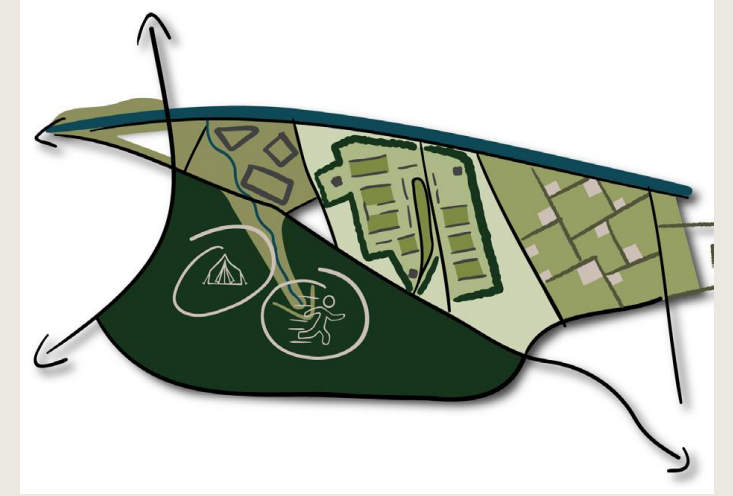
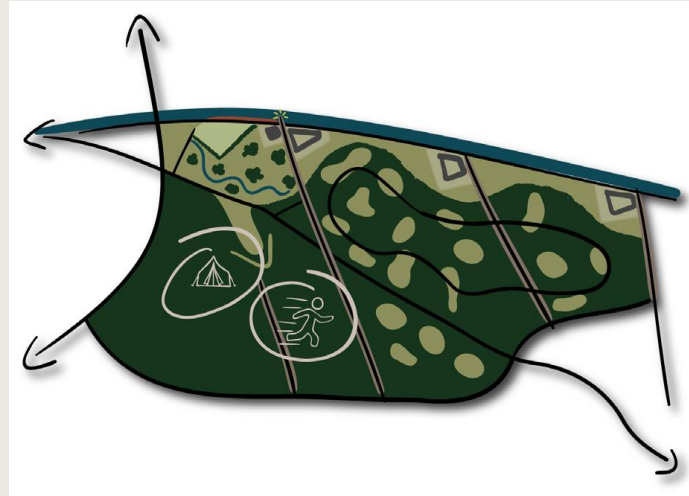
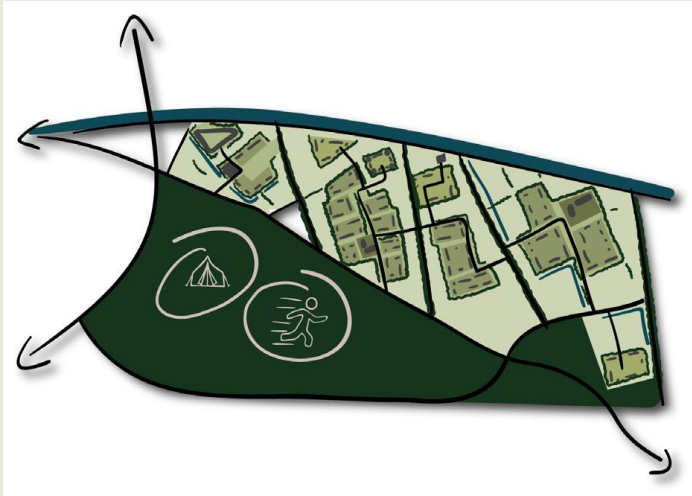
Leefomgevingsfoto

- Doel van een leefomgevingsfoto is om een brede, complete basis te bieden voor het volwaardig meewegen van het milieubelang in de planvorming.
- Voorziet in een compleet overzicht van alle onderdelen die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving (bijv. bodem, water, geluid). De onderzoeksvragen hierin zijn, per aspect:
 - Wat is de huidige kwaliteit van De Kemmer op bijvoorbeeld de thema's archeologie, lichthinder, geluid of water?
 - Wat zijn de juridische en beleidsmatige knelpunten voor dit thema?
 - Welke knel-/aandachtspunten levert dit aspect op voor de ontwikkeling?

Ruimtelijk-financiële verkenning

- Kunnen uitgangspunten / kaders raad leiden tot een ruimtelijk en financieel haalbaar plan?
 - Ambitieroos
 - 400 woningen
 - Programma met 40% sociaal
 - 50-50 principe
- Een externe partij heeft een eerste doorrekening gemaakt met generieke uitgangspunten die passen bij deze fase ('hoogover')
- Verkenning leert dat er op z'n minst een financieel sluitende businesscase mogelijk is met naar verwachting een positief resultaat.

Ruimtelijke verkenning: 3 gebiedsconcepten



De afbeeldingen zijn geen plannen. Er kunnen ook geen rechten aan ontleend worden.

Gesprekken eigenaren

- Grootste deel grondeigenaren gesproken, zowel in projectfase 1 als projectfase 2
- Gevarieerd beeld
 - Geen verrassing woningbouw
 - Wat betekent voor mij/ons?
 - Bedrijfsvoering
 - Aankoop grond
 - Uitzicht / rust
 - Hoe wordt mijn/ons belang gewogen, ook ten opzichte van omwonenden
- In contact blijven / gesprekken over minnelijke verwerving grond

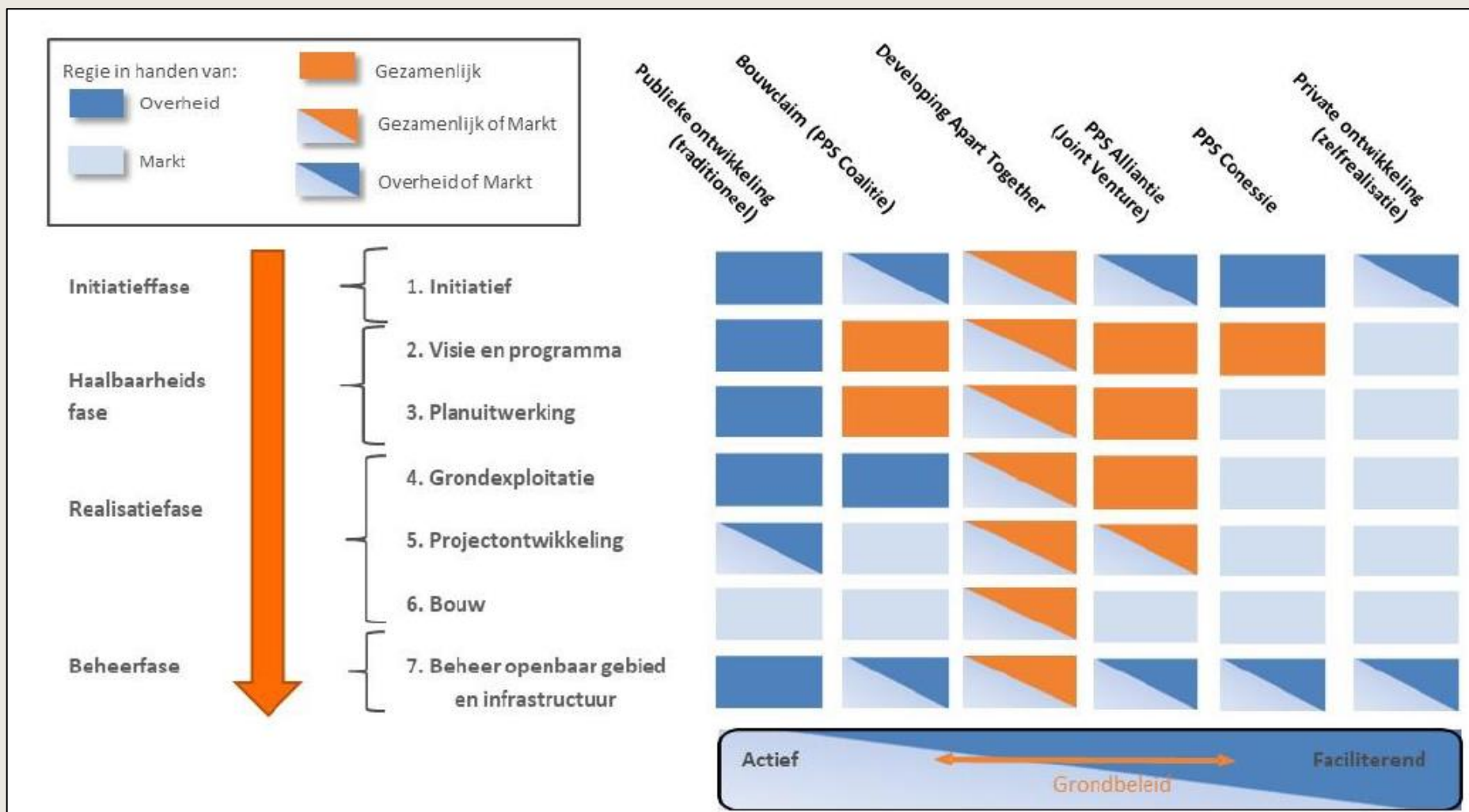
Ontwikkelstrategie – wat is het?

= een **zakelijk strategische koers** voor de gebiedsontwikkeling

- Overzicht creëren op gebiedsniveau
- Het ‘wat’ op globaal niveau maar juist ook het ‘hoe’
- Concretisering gebiedspecifieke ambities
- Ruimtelijke-en programmatische kaders op hoofdlijnen
- Globale consequenties in beeld (tijd en geld)



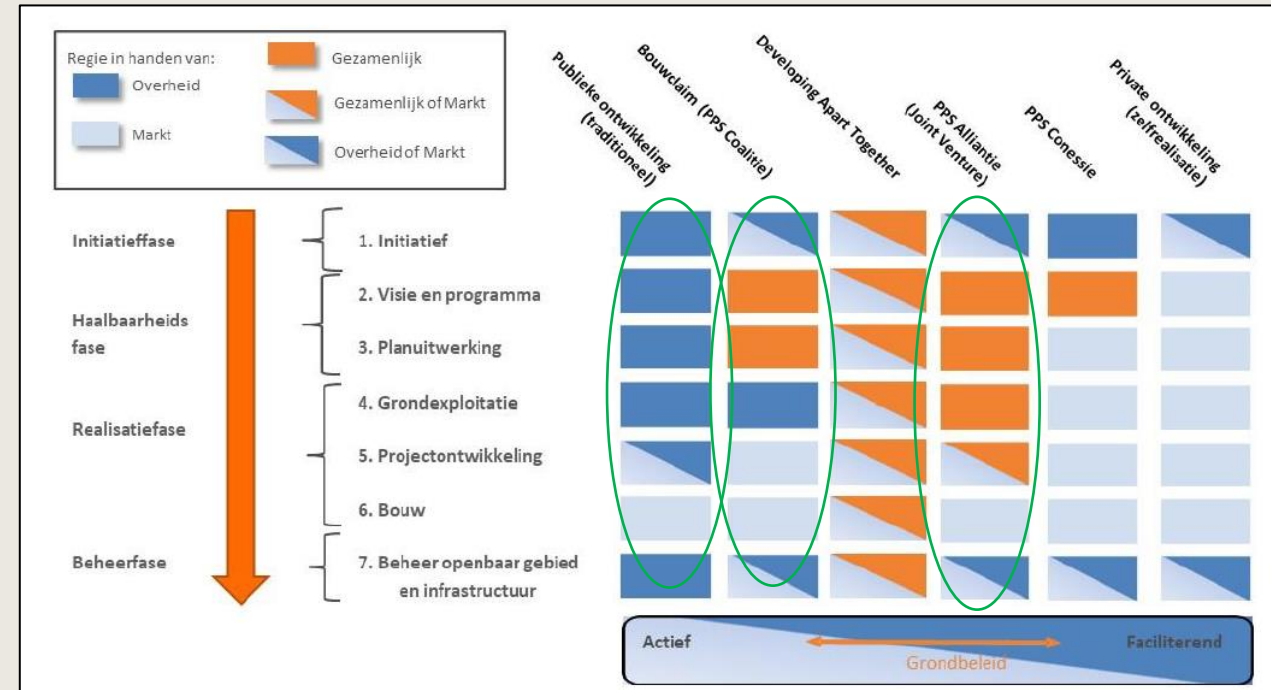
Ontwikkelstrategie – gangbare samenwerkingsvormen



Ontwikkelstrategie – passende samenwerkingsvormen

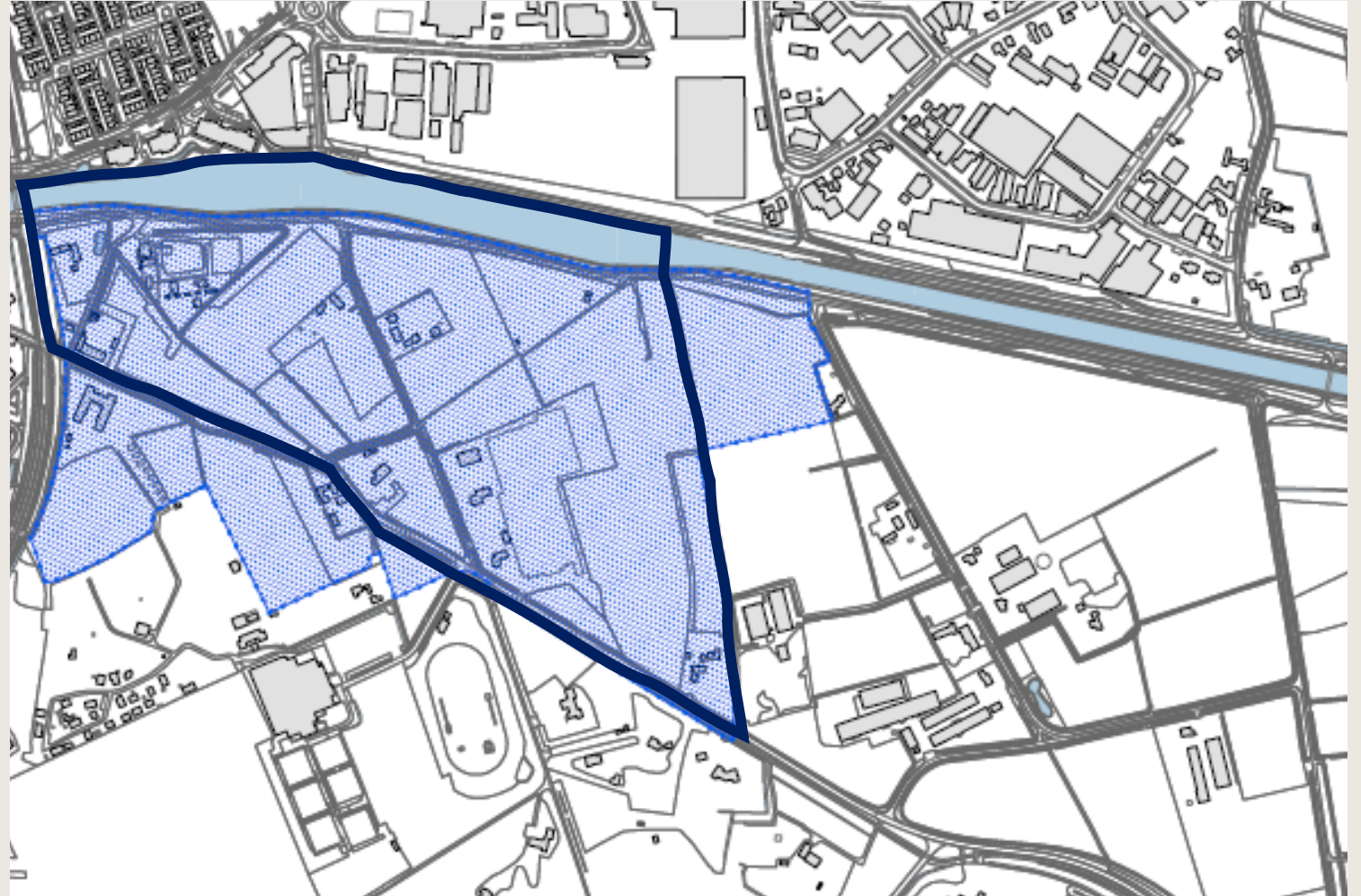
De **publieke ontwikkeling**, **bouwclaim** en **Joint Venture** lijken het meest voor de hand liggend:

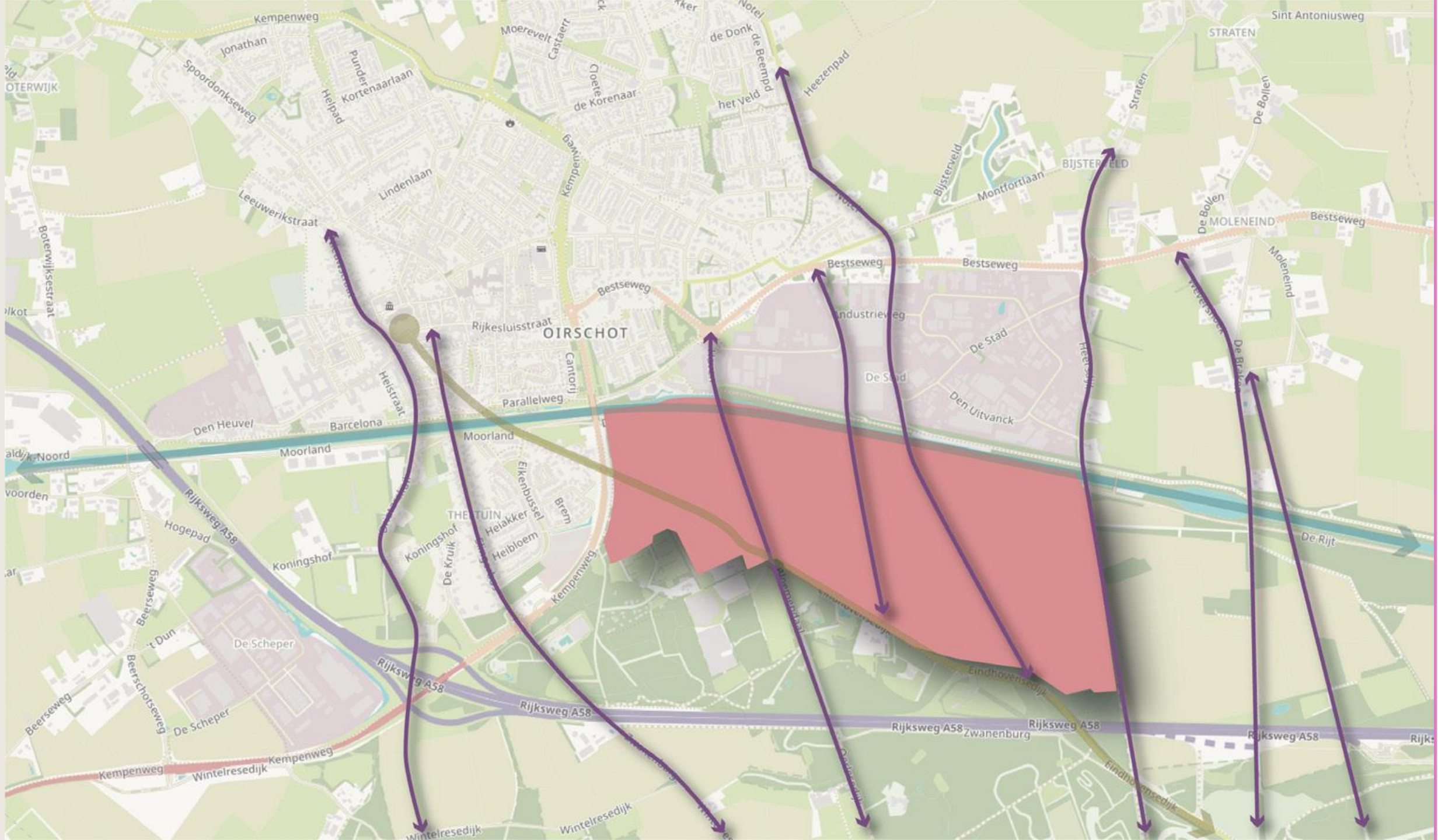
- Gemeente heeft behoefte aan **grote mate van regie en sturing** op ontwikkeling;
- Gemeente heeft **inhoudelijke beleidsdoelstellingen**. Regie en sturing zijn dan noodzakelijk;
- Gemeente heeft **financiële doelstellingen** voor de ontwikkeling van de locatie. Ook dat vraagt bij voorkeur om actieve rol.
- Gemeente heeft al **aanzienlijke grondpositie**. Gemeente is bereid verantwoordelijkheid te nemen voor verwervingen in het gebied (**vestigen WVG**);
- Ontwikkeling wordt lokaal met grote belangstelling bekeken en beoordeeld. Dat vraagt om een actieve rol van de gemeente.

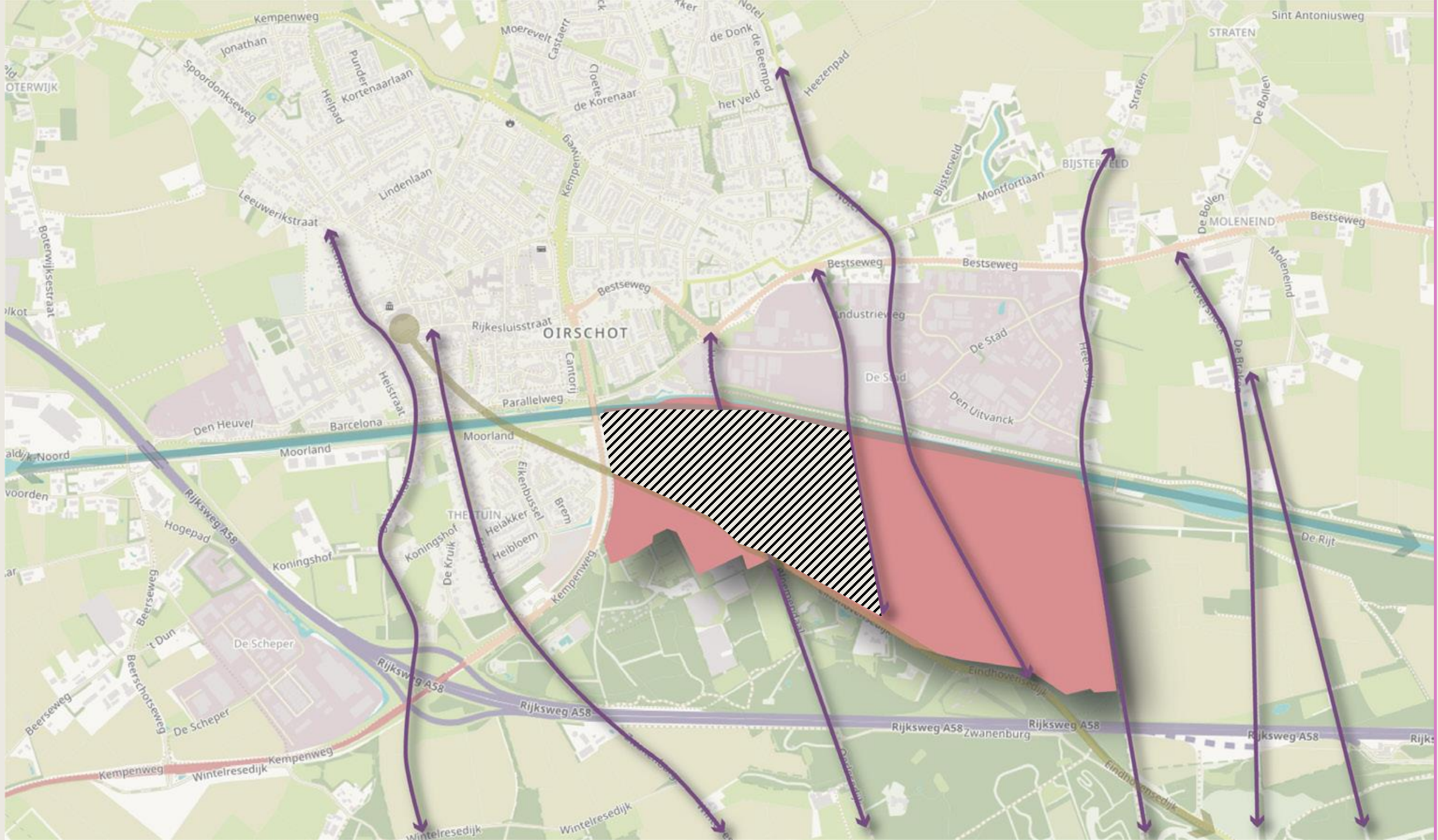


Ontwikkelstrategie – aanpassing plangebied fase 1

- Landschappelijke lijnen
- Recreatieve functies ten zuiden Eindhovensedijk
- Niet planfase 1:
 - Sluit kleinschalige ontwikkeling niet uit
 - Kan onderdeel worden van projectfase 2







In gesprek

- Hoe kijken jullie terug op de afgelopen periode?

3. Wat gaat er de komende periode gebeuren?

Oirschot

Proces / planning

Wanneer	Wat
Januari-september 2023	Uitwerken gebiedsvisie en grondexploitatie <ul style="list-style-type: none">- Rekenen en tekenen- Participatief- Inspraak
Q3-Q4 2023	Besluitvorming college en gemeenteraad
Oktober 2023 – medio 2025	Omgevingsplan en uitwerking deelgebied(en) Selectie gebiedspartner(s) Civieltechnische voorbereiding
Medio 2025 t/m 2032	Realisatie (op basis van circa 50-70 woningen per jaar)

Gebiedsvisie

- Planfase 1 en 2 op hoofdlijnen / basis verlengen Wvg
- Nadere uitwerking planfase 1
- De te maken gebiedsvisie bouwt voort op de prijsvraaginzending met inachtneming van de uitgangspunten uit o.a. de ontwikkelstrategie
- Ontwerpteam 'Nieuwe Oogst'
 - De Urbanisten (Dirk van Peijpe)
 - *Copijn*
 - *ORGA architect + LoD*

Stappenplan gebiedsvisie

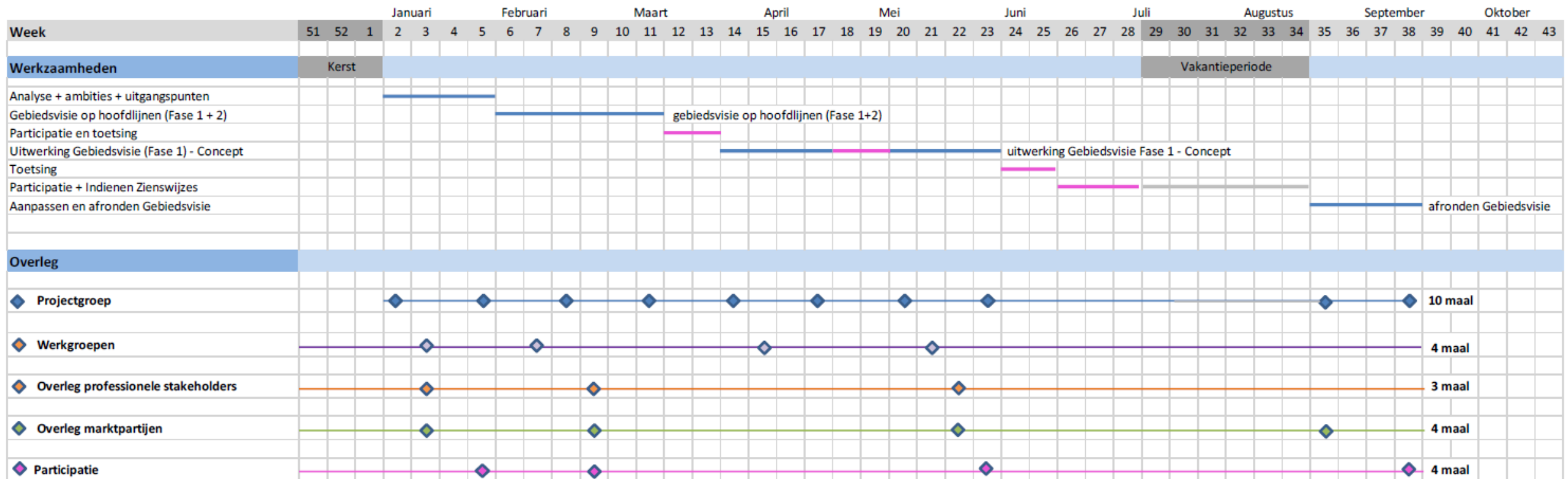
- Stap 1 Analyse, vaststellen van uitgangspunten en ambities (week 2 t/m 5)
- Stap 2 Gebiedsvisie op Hoofdlijnen (Fase 1 + 2) (week 6 t/m 11)
- Stap 3 Uitwerken Gebiedsvisie voor Fase 1 (week 14 t/m 23)

(--> ter visie)

- Stap 4 Afronden/ besluitvorming (week 35 t/m 39)

3 x participatie voor zomer

PLANNING



Bijeenkomsten buurt en belanghebbenden

- Inloop
- Eén of meer plenaire momenten (toelichting, geen discussie)
- Doel:
 - Informeren
 - In gesprek / meedenken
 - Vorm n.t.b.

Vragen?

