

# Gebiedsvisie de Kemmer

Oirschot

Concept Gebiedsvisie | 4 juli 2023

**DE URBANISTEN**  
DE URBANISTEN

# PROGRAMMA

- 19:00 - 19:30 Inloop en welkom
  - 19:30 - 20:00 Toelichting op de Gebiedsvisie (De Urbanisten)
  - 20:00 - 20:45 Bespreken van Gebiedsvisie
- Afronding

# STAND VAN ZAKEN

Opgehaald bij de inloopavond van 13 april

## Wat is er goed?

- Kamerlandschap als hoofdstructuur
- Watersysteem - Oude Loop
- Verkeer > smalle wegen, wandelen en fietsen
- Verkeer > lage parkeernorm, 1 richtingsverkeer
- Variatie en mix
- Goed doordacht

## Wat kan beter?

- Waar is de centrale plek?
- Hoe ontstaat wijkgevoel?
- Hoe organiseer je collectieven?
- Haalbaarheid?

## Wat mist er?

- Binding met kanaal (zicht, zwemmen, varen)
- Openbaar vervoer
- Privacy (buitenruimte bij woning)
- Uitkijktoren
- Ruimte voor een school?



# GEBIEDSVISIE DE KEMMER - PLANGEBIED



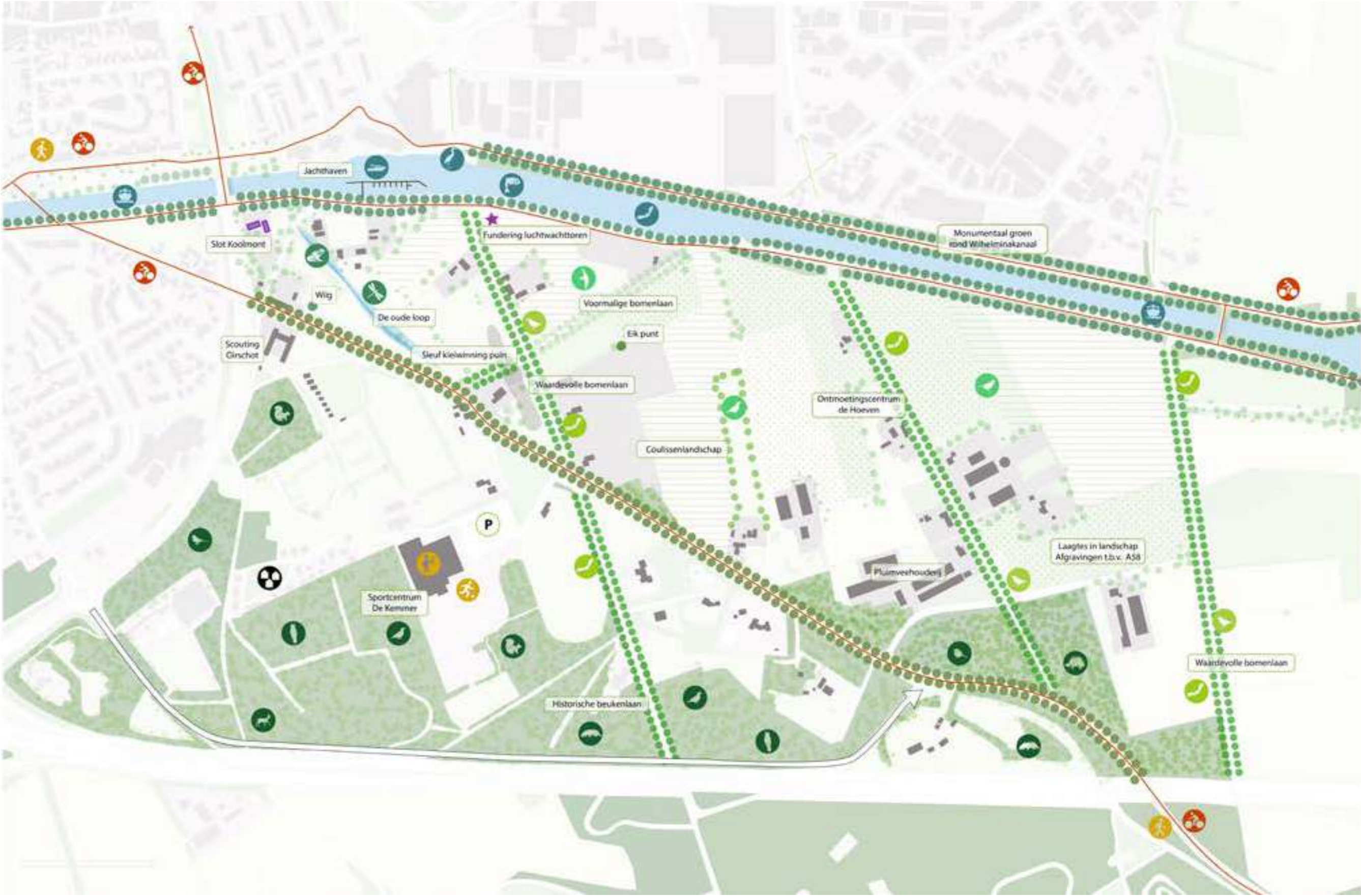
# DE KEMMER - KARAKTERISTIEKE BEELDEN



# INGREDIENTEN VOOR DE GEBIEDSVISIE

## Legenda

- |  |                        |  |               |  |                                   |
|--|------------------------|--|---------------|--|-----------------------------------|
|  | Recreatieve fietsroute |  | Boomklever    |  | Vakantiepark                      |
|  | Wandelfroute           |  | Vleermuis     |  | Parkeringsplaats                  |
|  | Buiksportvelden        |  | Groene specht |  | Boomkweekij                       |
|  | Sportvereniging        |  | Das           |  | Landbouwgrond                     |
|  | Libelle                |  | Steenuil      |  | Lineaire boomstructuren           |
|  | Aardbeien              |  | Vink          |  | Natuur erfgoed Nederland          |
|  | Reiger                 |  | Roodborst     |  | Sleuf kleinsinnig gevuld met puin |
|  | Visam                  |  | Fiev          |  |                                   |
|  | Recreatief varen       |  | Boerenzwaluw  |  |                                   |
|  | Scheepvaart            |  | Huisvuil      |  |                                   |



# AMBITIE 1



Integrale ontwikkeling van De Kemmer tot een uniek woonlandschap



# AMBITIE 2



De Kemmer is een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier





# AMBITIE 3



Het **versterken van het kamer-  
landschap** is de basis voor de  
gebiedsontwikkeling.



# AMBITIE 4



Gevarieerde en relatief **kleine woon-  
gemeenschappen** die geworteld zijn  
in het landschap.



# AMBITIE 5



De Kemmer ontwikkelt zich biobased.

# AMBITIE 6



Stimuleren van wandelen en fietsen en van 'slimme' mobiliteitsvormen

# GEBIEDSVISIE

# 3 PRINCIPES VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN KEMMER



*Geworteld in het landschap*



*Het kamerlandschap als drager*



*Gemeenschappelijke ruimtes als basis voor wonen*



# GEBIEDSVISIE DE KEMMER

*Hoofdstructuur*

## Legenda

-  Bos
-  Groene kamer
-  Groenzone rondom OudeLoop
-  Natuurlijke oever
-  Laan
-  Weg
-  Fiets & wandelverbinding
-  Wandelverbinding
-  Bestaande bebouwing
-  Jachthaven

# HET KAMERLANDSCHAP VAN DE KEMMER

## Groenstructuur



-  Wilhelminakanaal + Eindhovensedijk
-  Lanen
-  Weg
-  Fiets en wandel structuur
-  Wandel structuur
-  Boswal
-  Houtwal



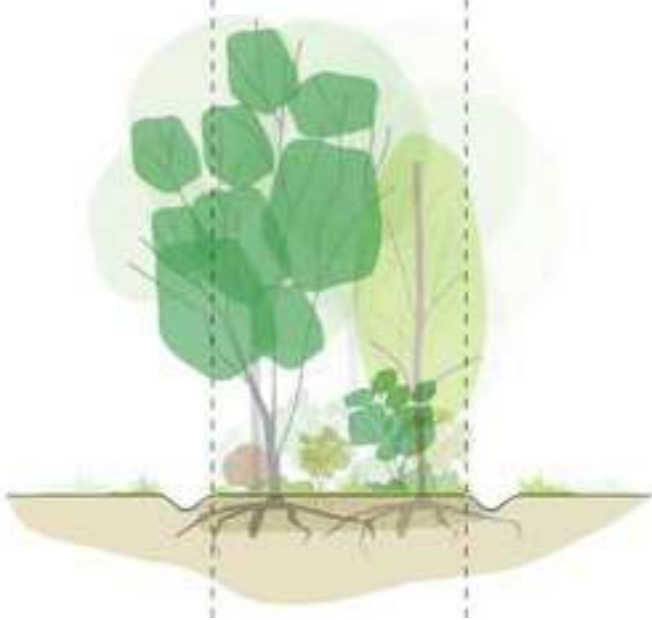


# HET KAMERLANDSCHAP VAN DE KEMMER

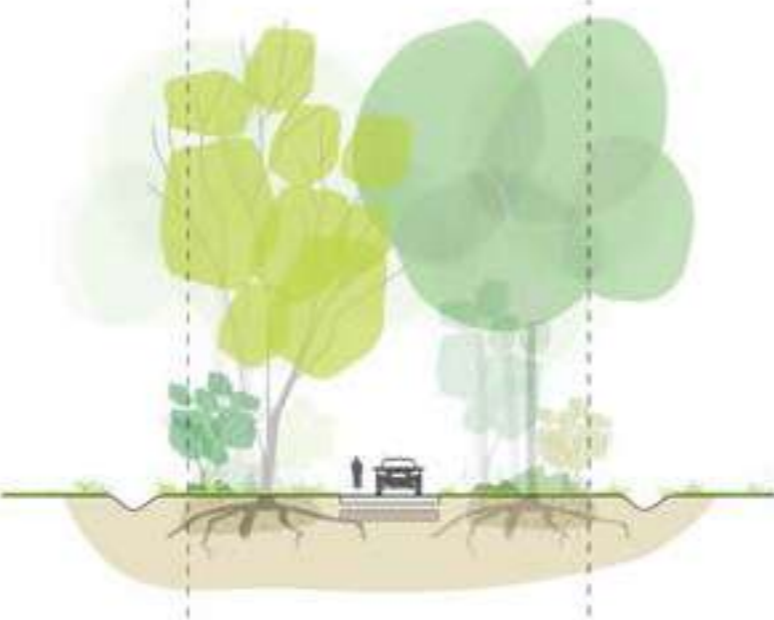
*De dragende landschappelijke structuren*



*Houtwal*



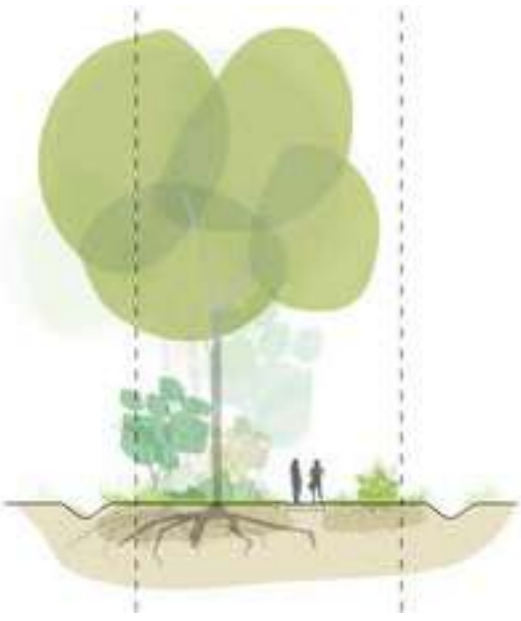
*Boswal*



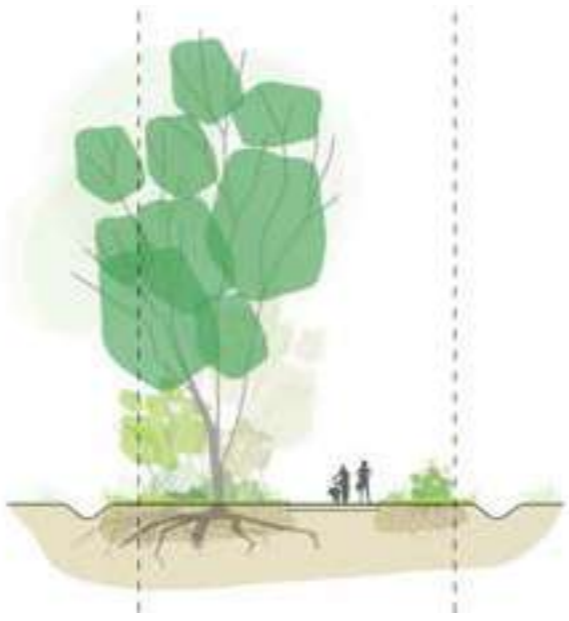
*Weg*



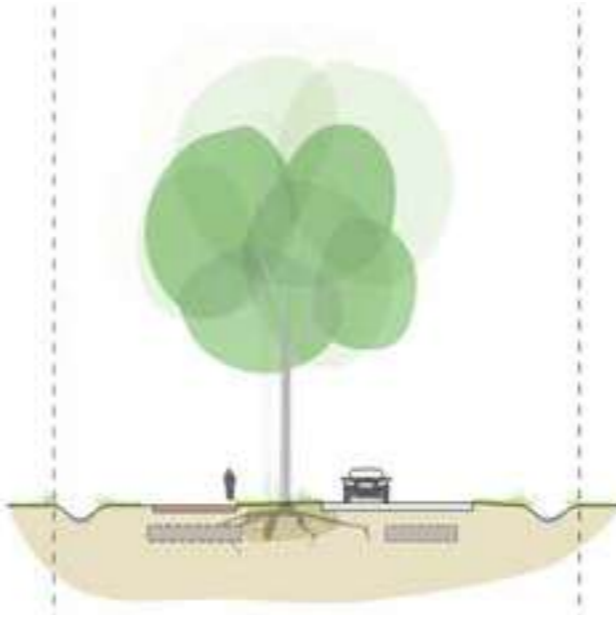
*Laan*



*Wandelpad*



*Wandel- en fietspad*



*Eindhovensedijk*



*Wilhelminakanaal*

# ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR



Bos



Oude Loop



Lanen



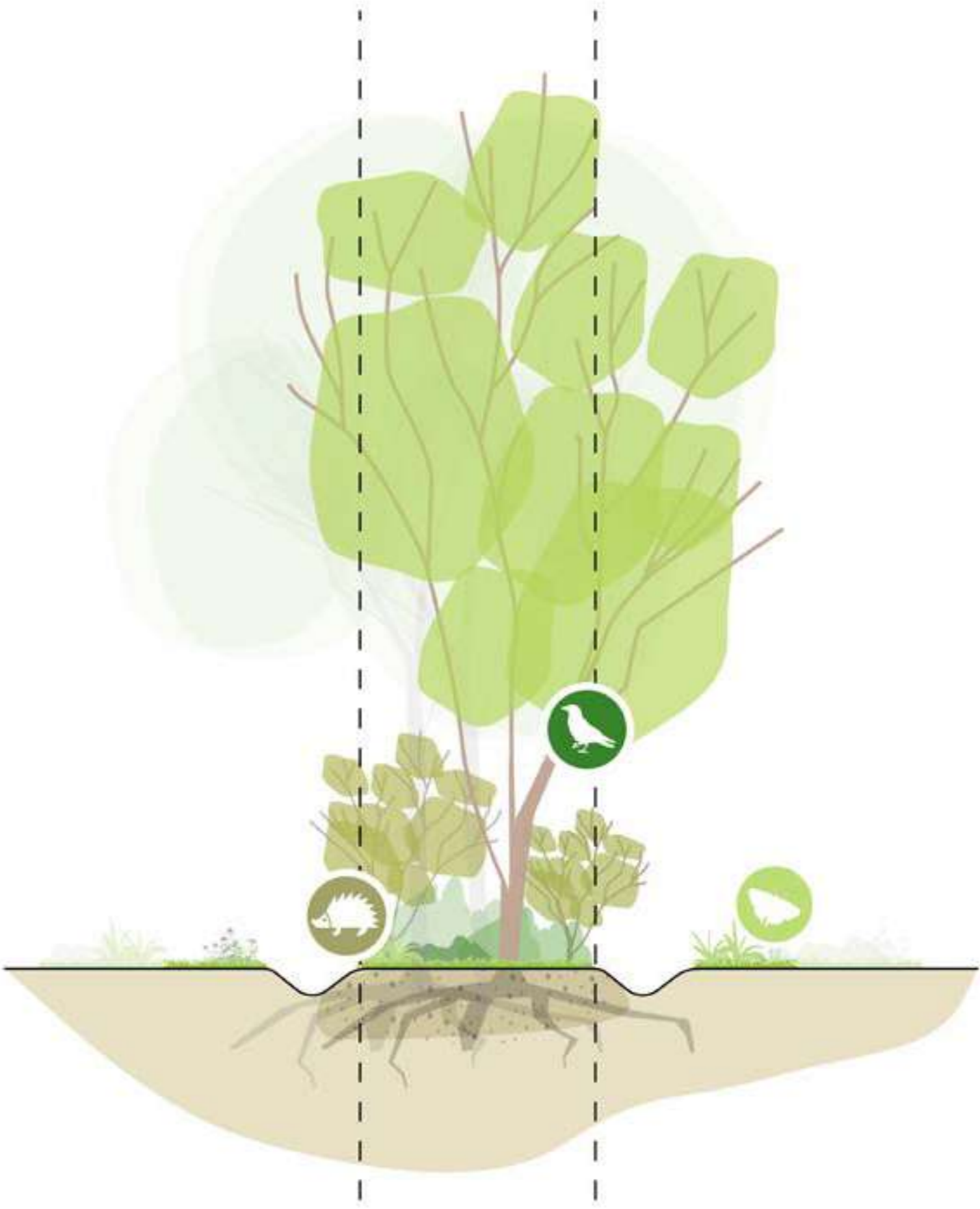
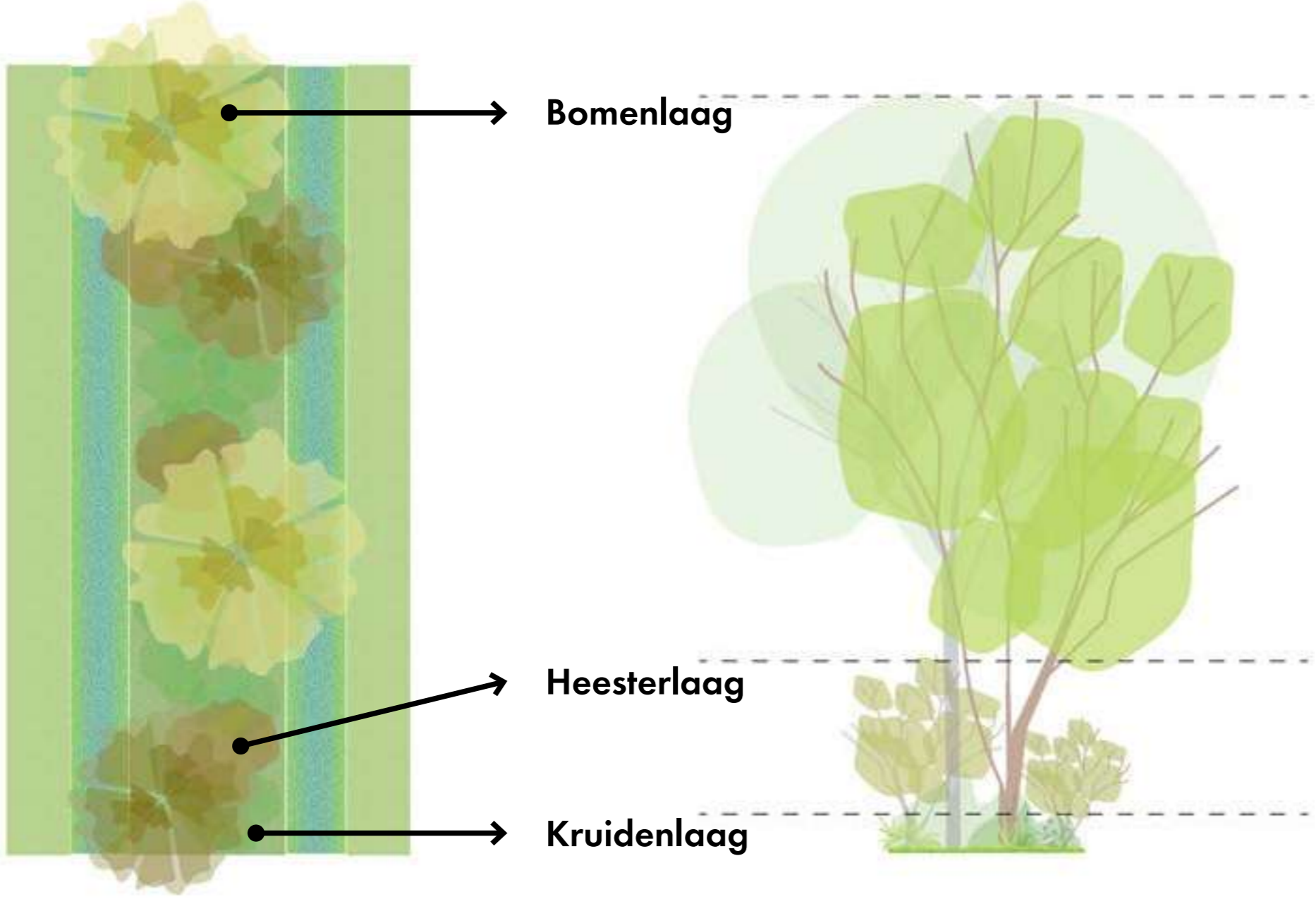
Kanaal

-  **Vleermuizen**
-  **Vogels**
-  **Kleine zoogdieren**
-  **Insecten**
-  **Amfibiën**



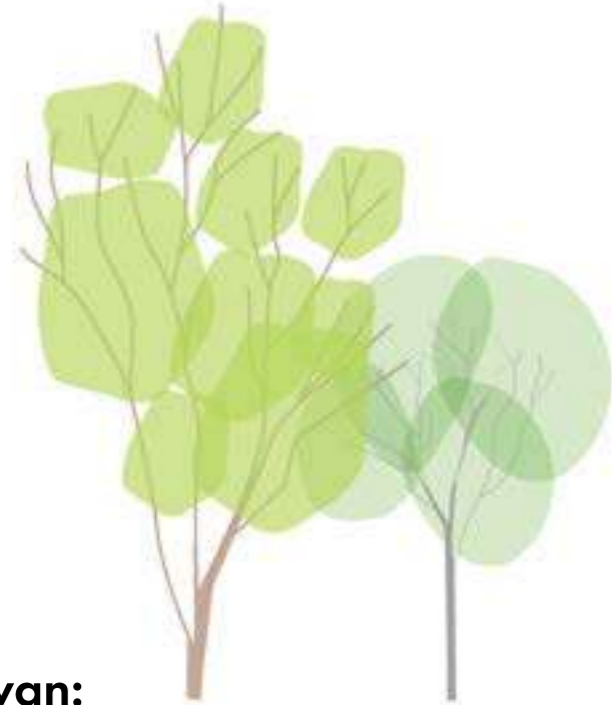
# LANDSCHAPPELIJKE PROFIELEN

*Houtwal*



# LANDSCHAPPELIJKE PROFIELEN

## Houtwal



Mix van:

**Bomen 1ste orde**

Hoogte: >15 m

**Bomen 2de orde**

Hoogte: 10-15 m

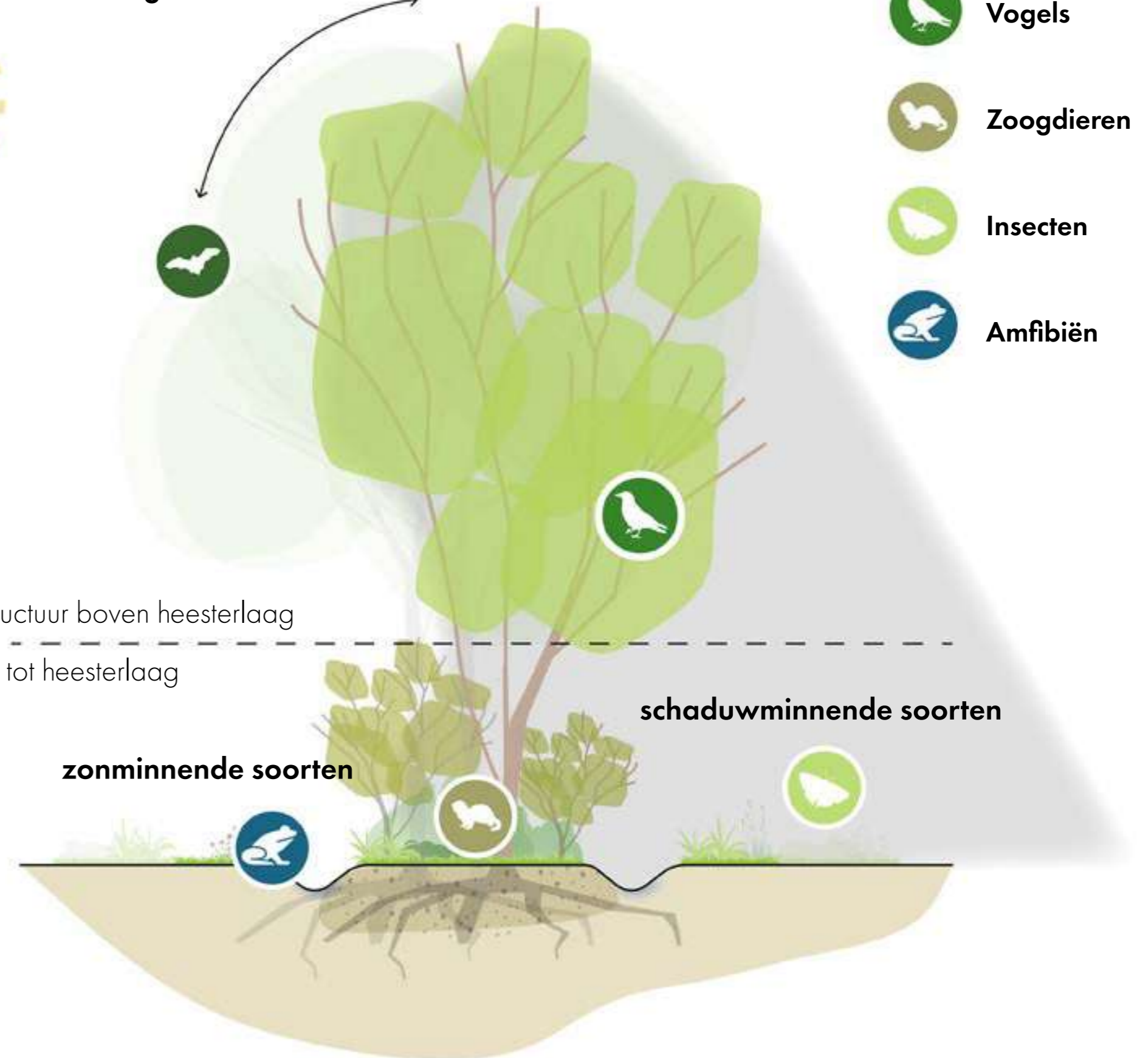
**Zaksloot:** Vlakstand met laagte voor dynamiek



Steile randen voor meer biodiversiteit



verplaatsen en voeden langs groenstructuur



# VOORGESTELD WATERSYSTEEM

## Cascaderen

① Vasthouden / Waterberging  
Hergebruiken (bewatering, toilet)



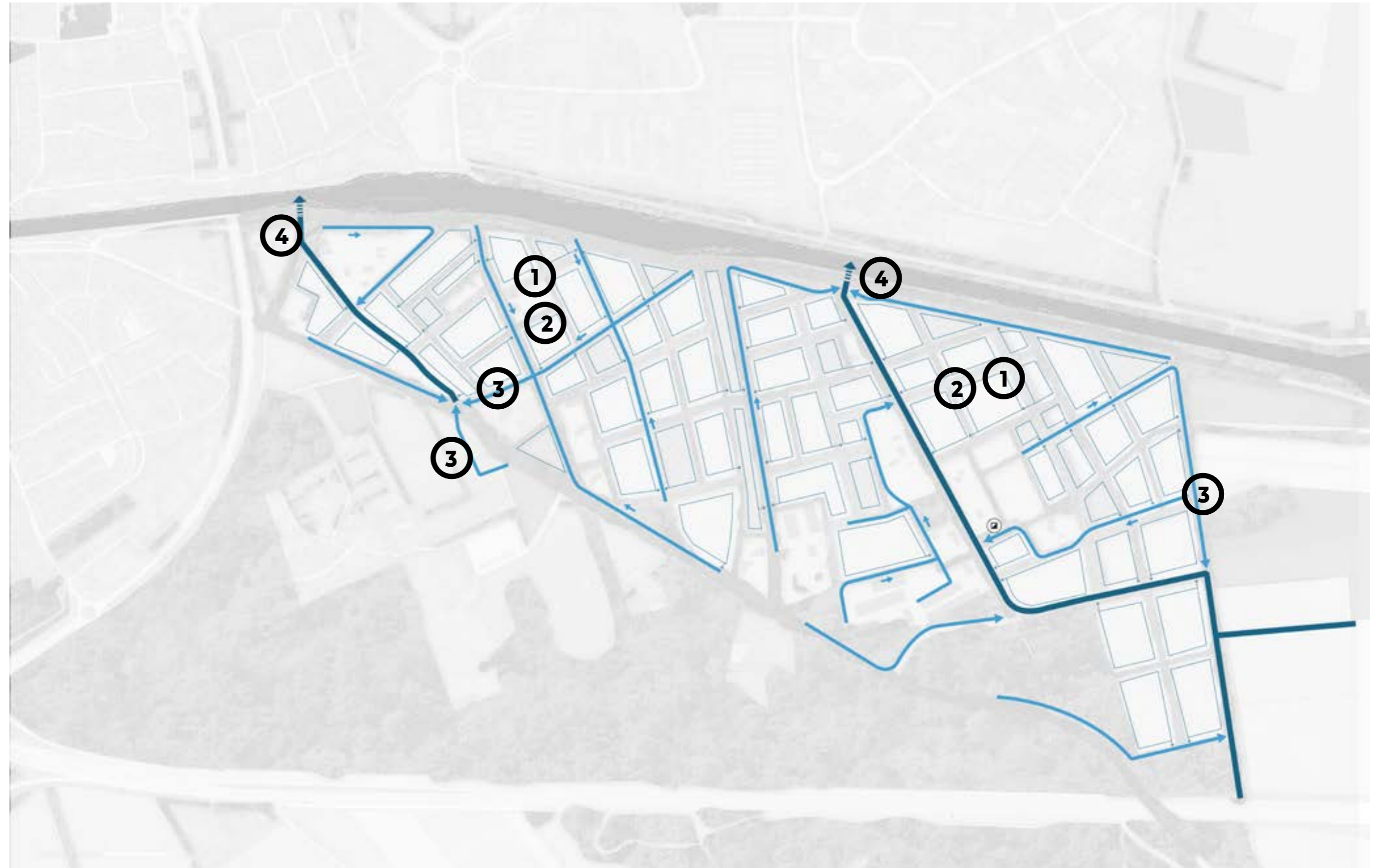
② Vertraagde afvoer naar zaksloot



③ Afvoer naar waterlopen



④ Afvoer naar Wilhelminakanaal



- A waterloop
- Overstort
- B waterloop met afstroomrichting
- Pomp
- Kamer waterbuffer

# VOORGESTELD WATERSYSTEEM

## *Cascaderen*



Vasthouden / bergen op het erf



Vertraagde afvoer naar zaksloot



Afvoer naar waterlopen



Afvoer naar Wilhelminakanaal

# MOBILITEIT

## Verkeersstructuur

-  Fiets en autoverkeer
-  Bus route en haltes
-  Wandelpad
-  Wandel- en fietspad
-  Losliggend fietspad

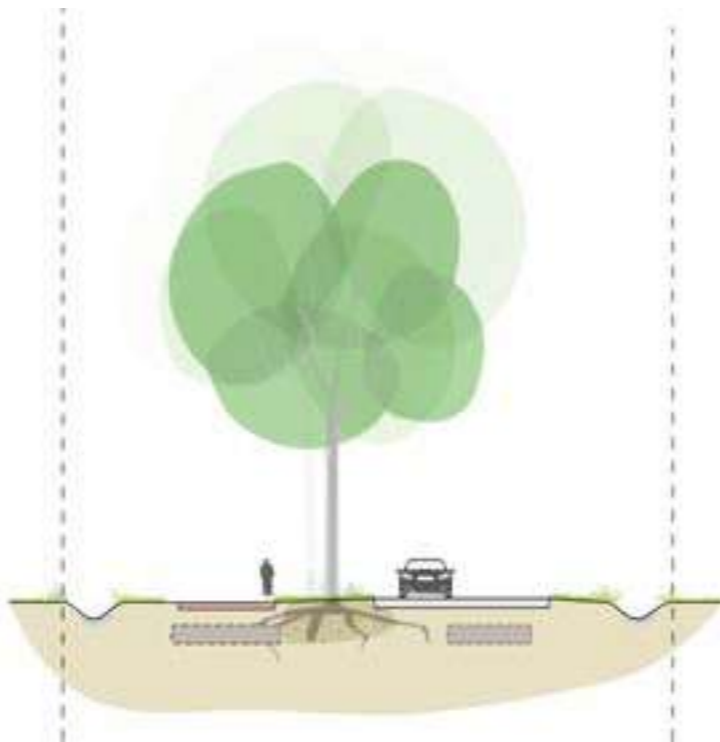


# INFRASTRUCTUUR

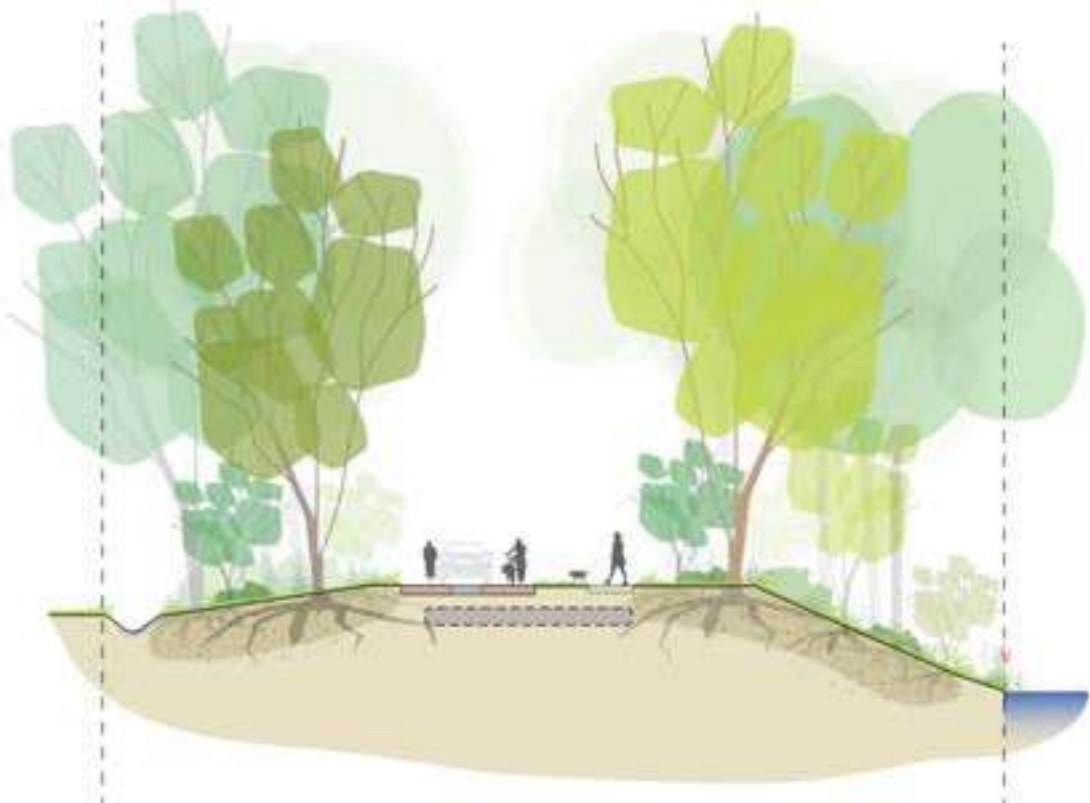
## Principeprofielen



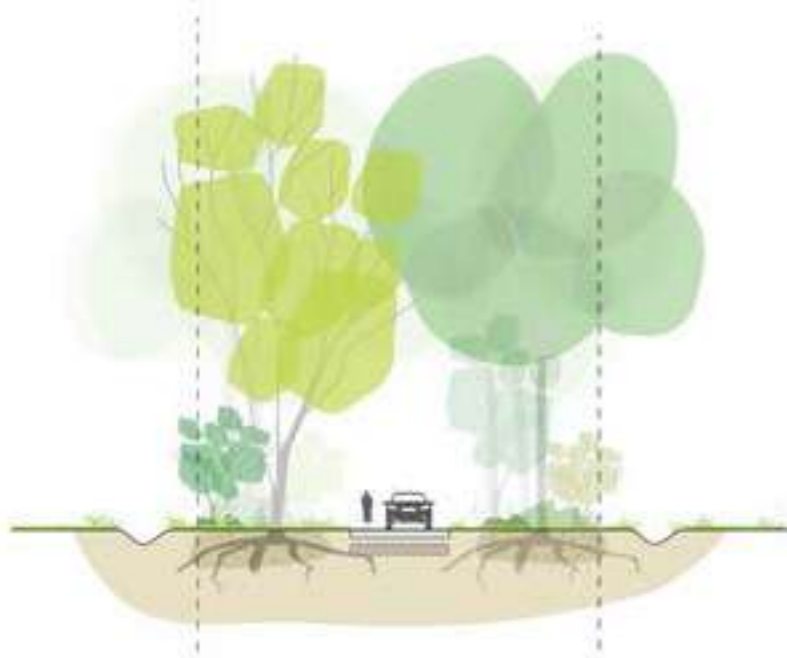
Lanen



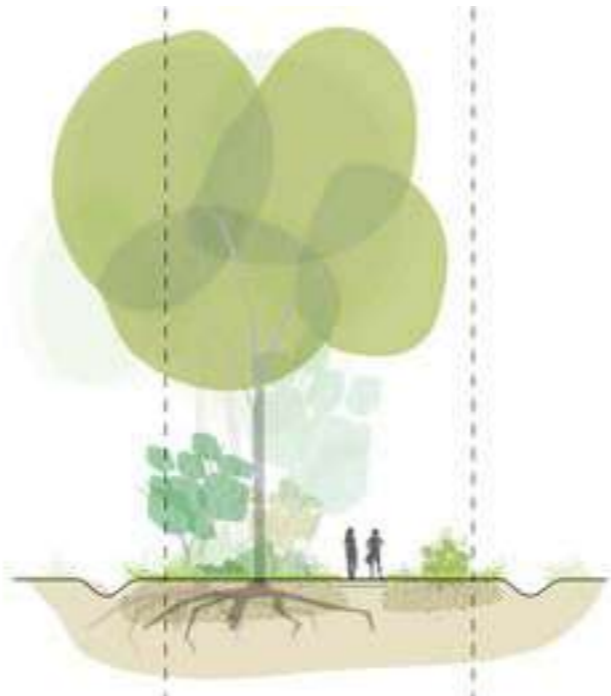
Eindhovensedijk



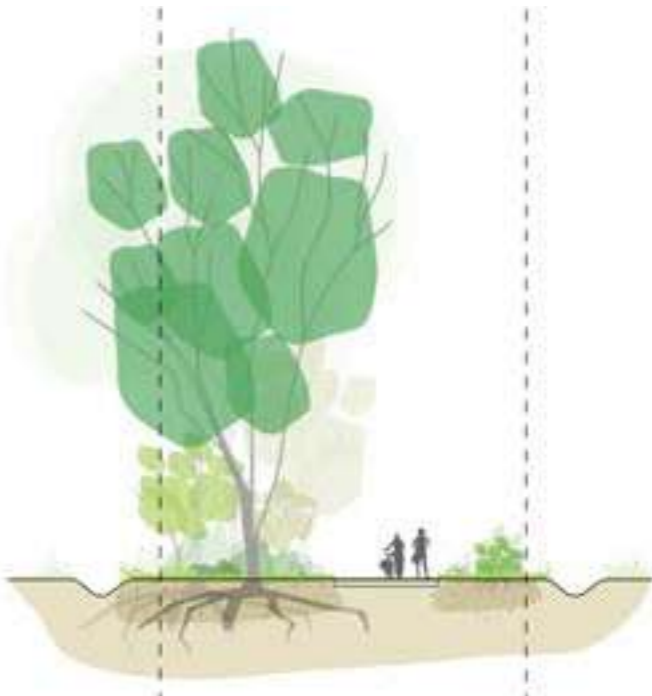
Wilhelminakanaal



Weg



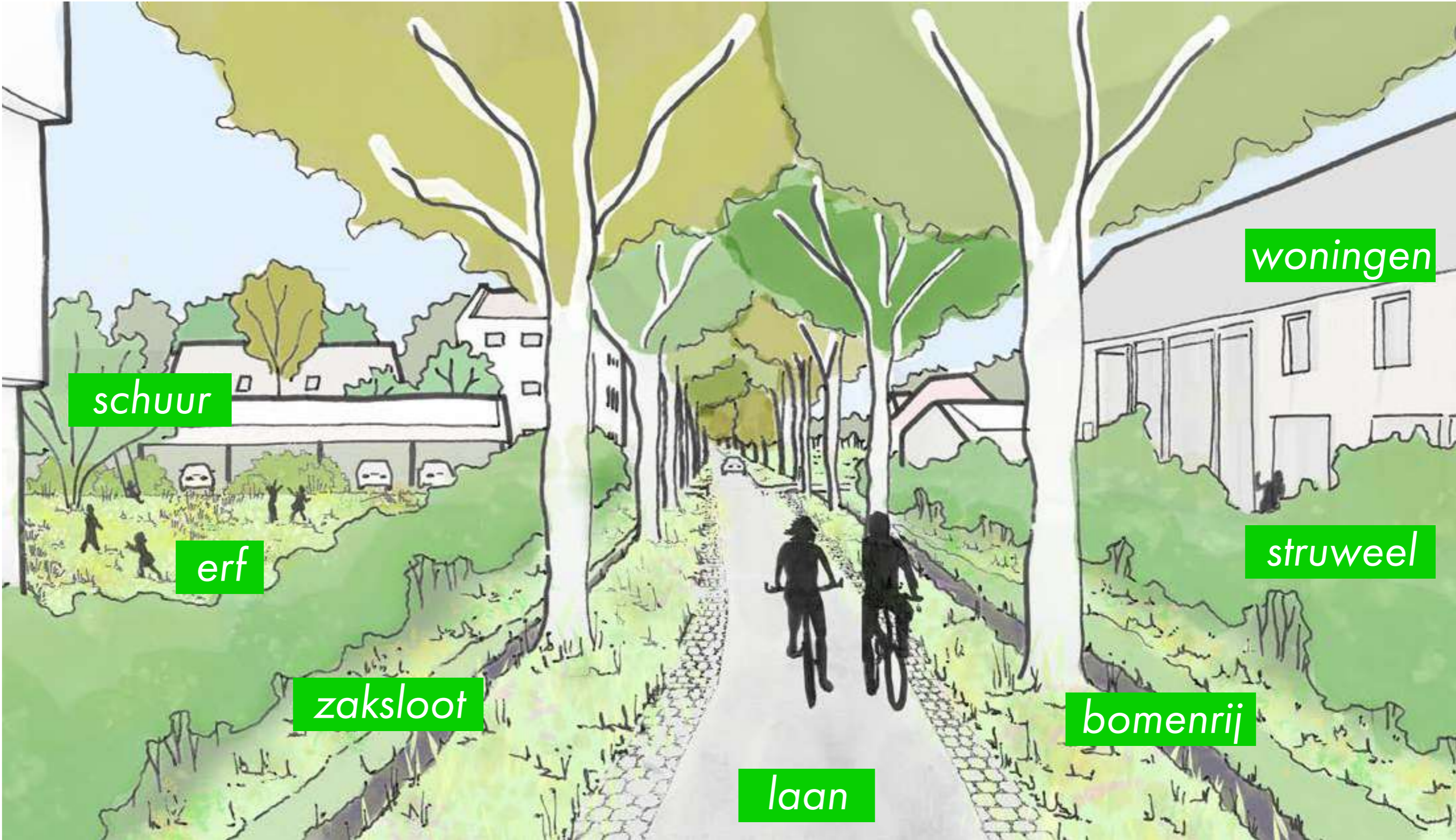
Wandelpad



Wandel- en fietspad



# INFRASTRUCTUUR - IMPRESSIE



# OPEN KAMERS



# OPEN KAMERS

*Impressie - Oude Loop*



# ONTWIKKELVELDEN - WOONKAMERS



# GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

Voorbeeldprojecten



**Lewan Nijmegen:** 24 woningen - Gedeeld: oa washok, woonkamer, keuken, logeerkamers, badkamer, klushok.



**Zuiderveld Nijmegen:** 46 woningen - Gedeeld: erf met oa schuur, moestuinen, speelplek

# GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

*Voorbeeldprojecten*



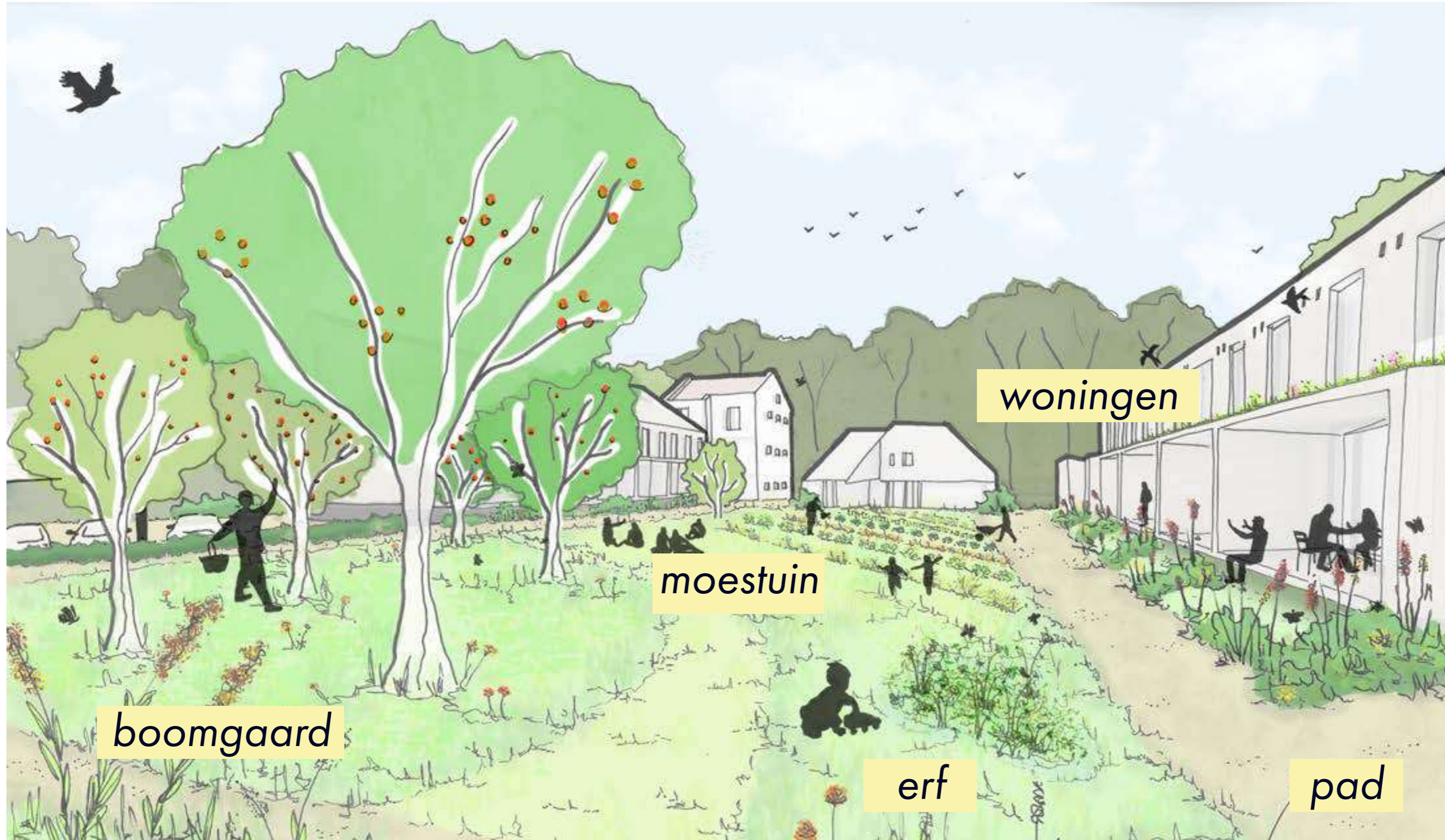
**Ecodorp Boekel**: 30 woningen - Gedeeld: oa buurthuis, kenniscentrum, workshopruimte, voedseltuin, speeltuin, zwembijver



**Klein Oers**: 40 woningen - Gedeeld: dorpshuis, centrale permacultuurtuin, schuur en bergingen

# GEBIEDSVISIE DE KEMMER

*Impressie van een kamer / erf*

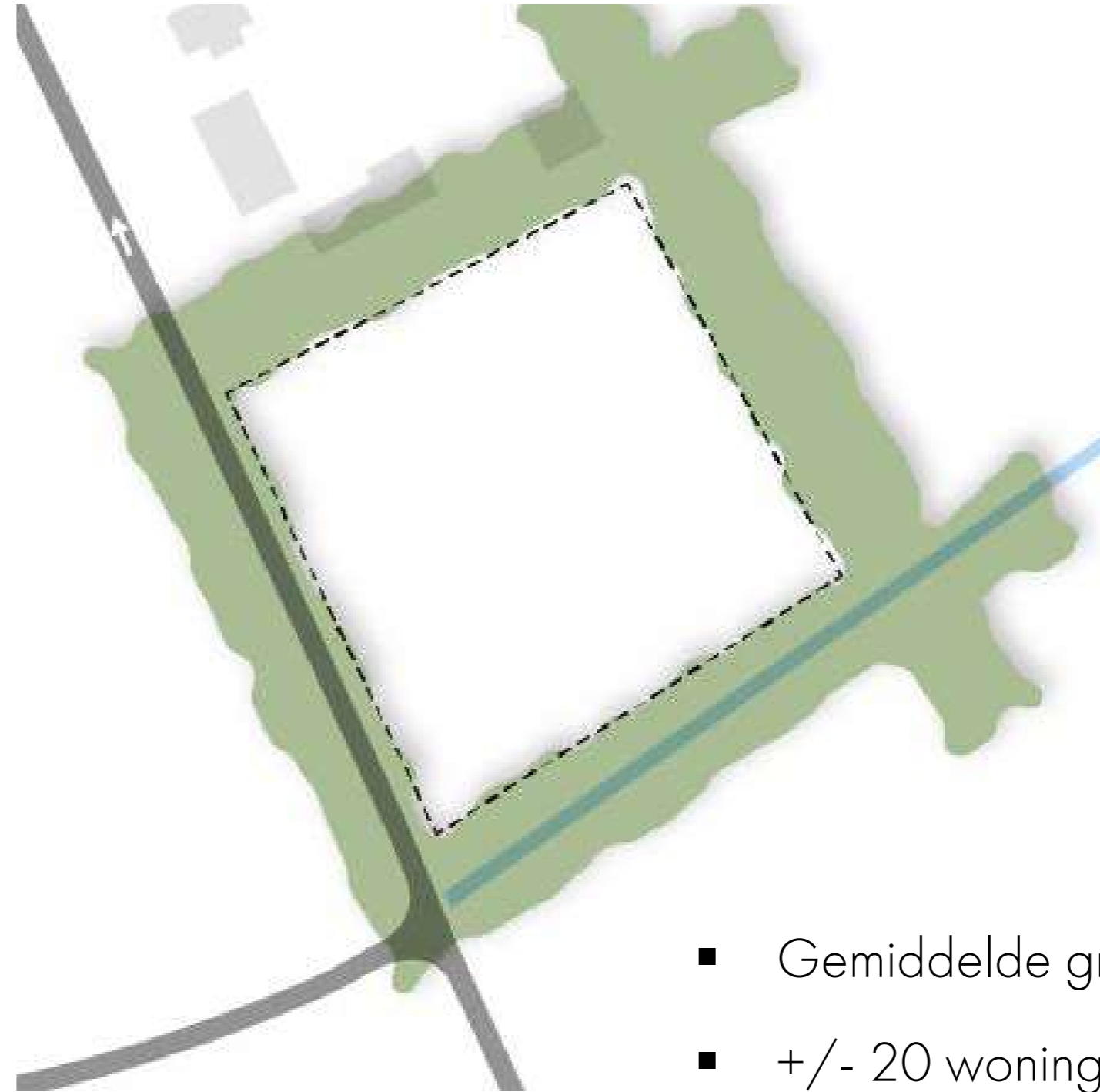
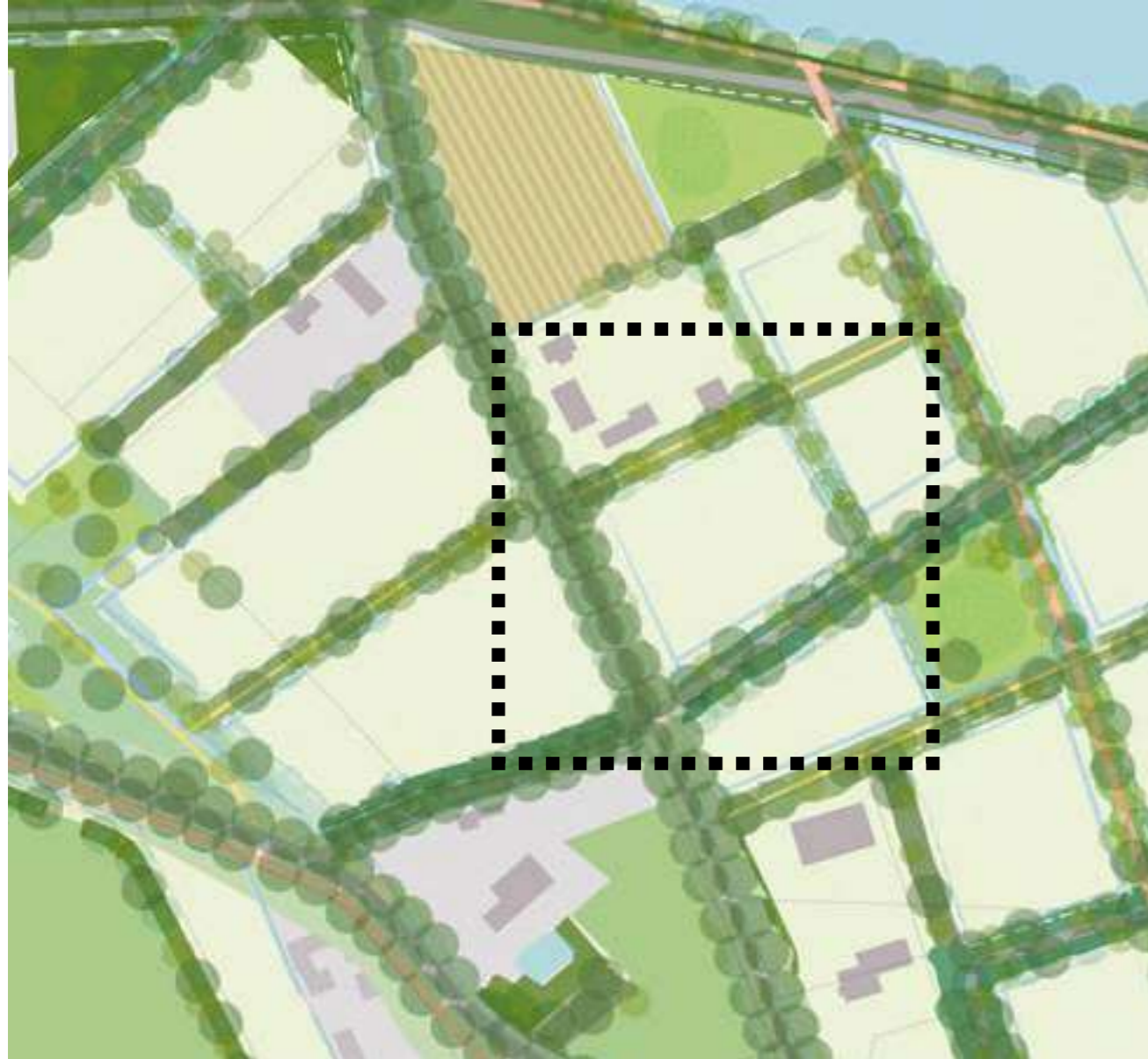


# PROEFKAMER



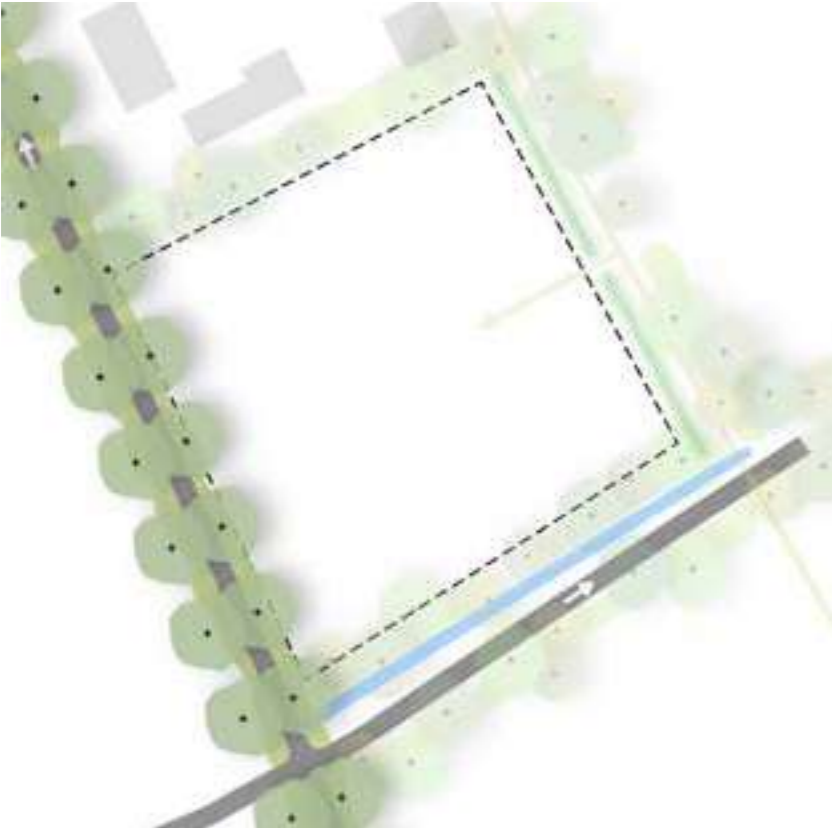
# PRINCIPES VOOR DE KAMERS

*Proefkamer*

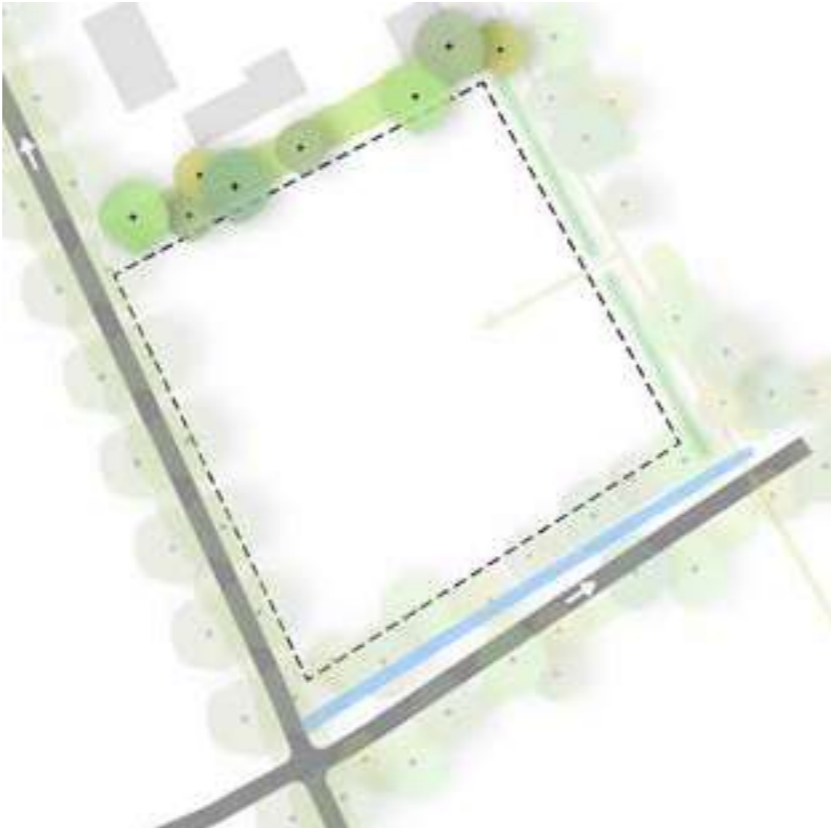


- Gemiddelde grootte kamer = 4500 m<sup>2</sup>
- +/- 20 woningen
- 30 parkeerplekken (1,5pp/won)

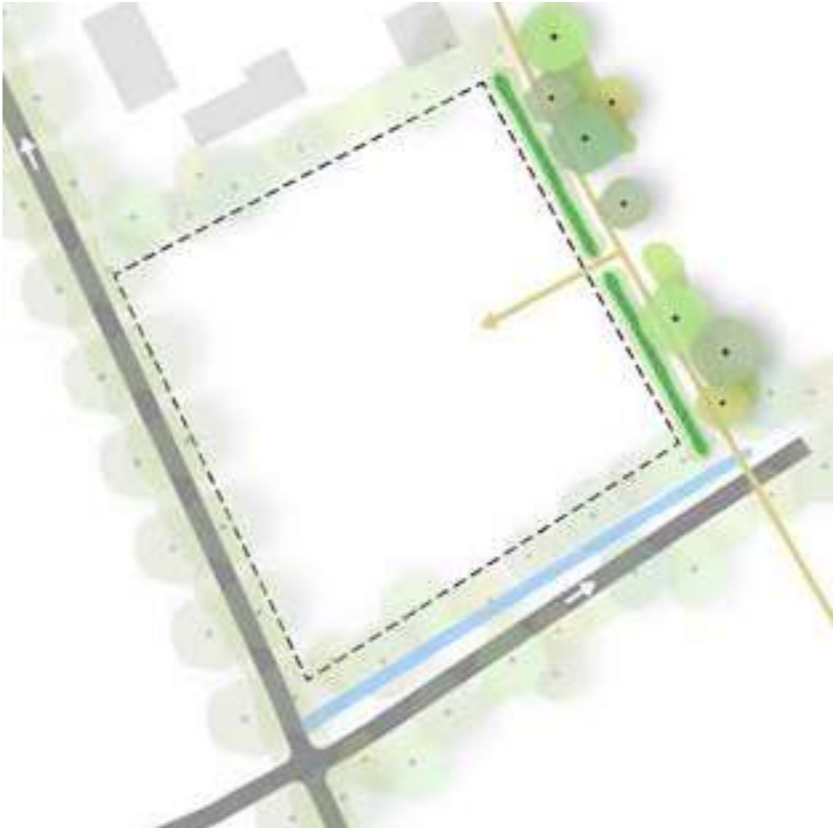
# LANDSCHAPPELIJKE OMLIJNING



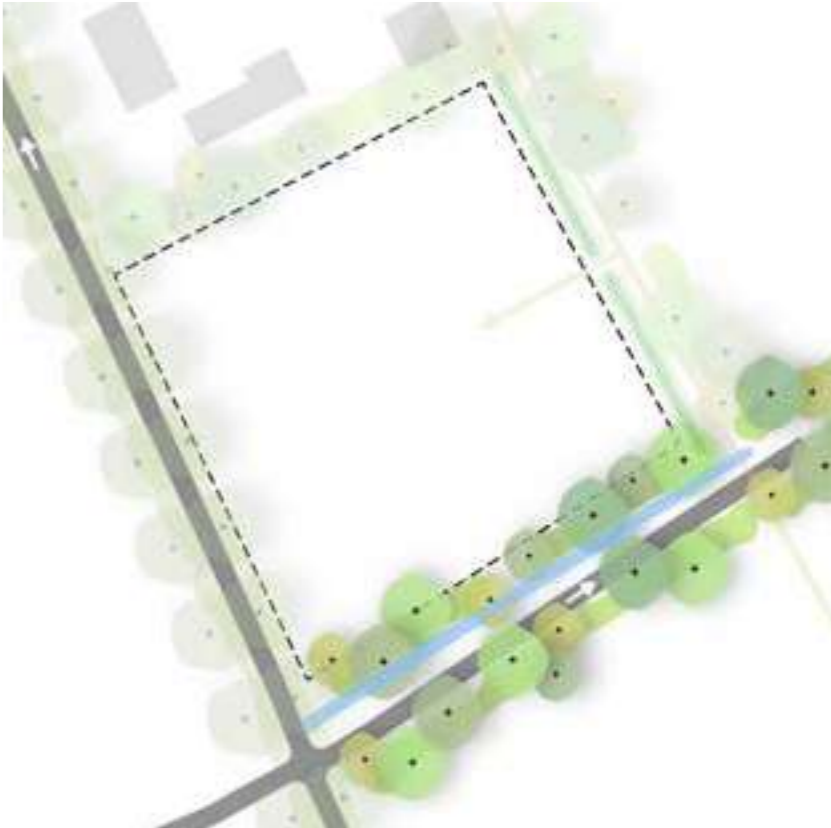
*Laan*



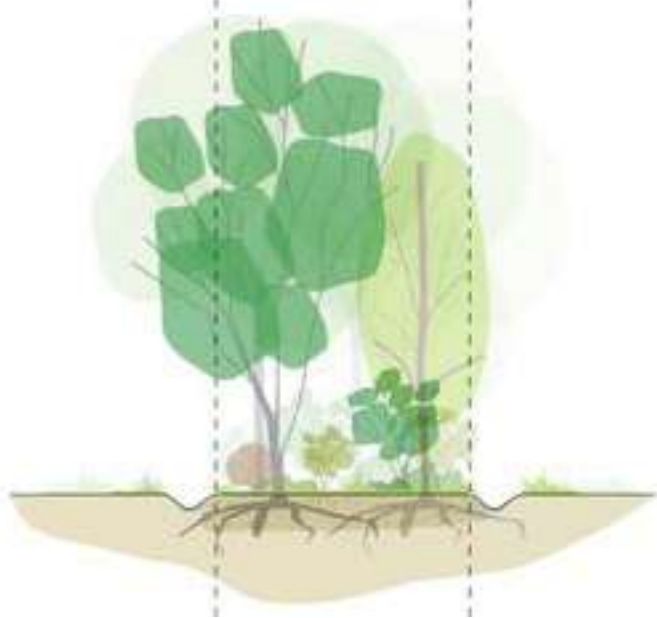
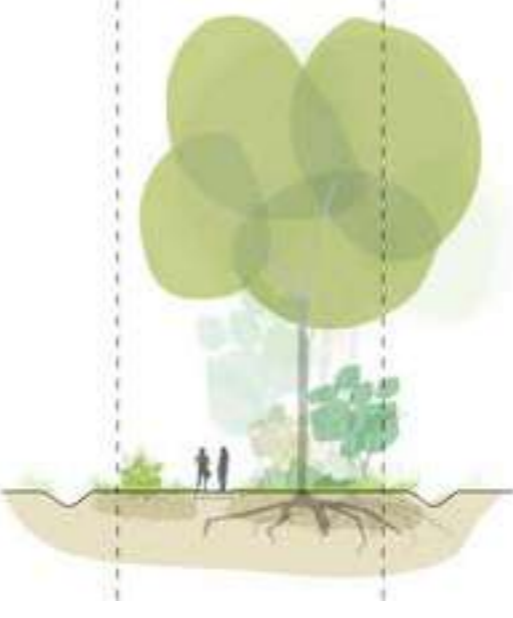
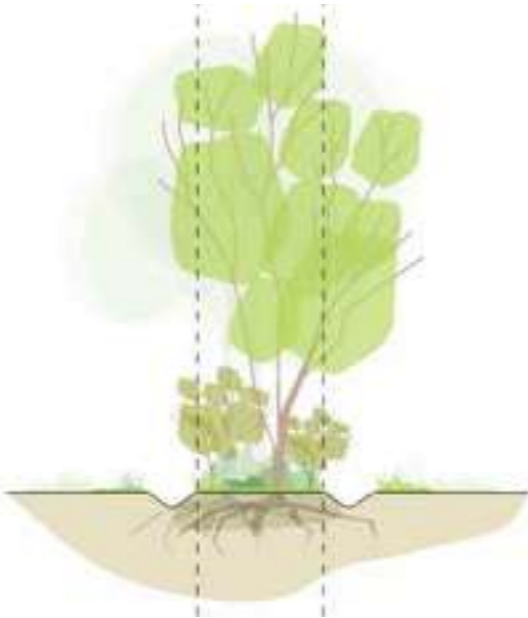
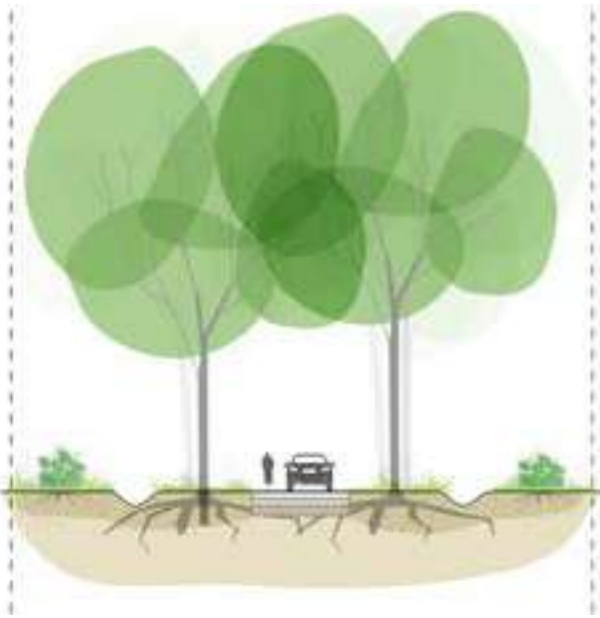
*Houtwal*



*Houtwal + heg*



*Dubbele houtwal*



# PROEFKAMER

## Woningtypologieën



**Barrier** (appartementen)



**Parkeerschuur** (30 pp)



**Parkeerschuur** (20 pp)



**Collectief erf**



**Boerderij** (2 onder 1 kap)



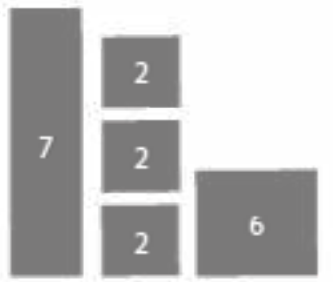
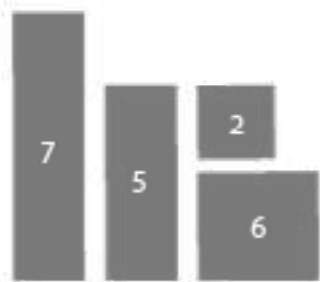
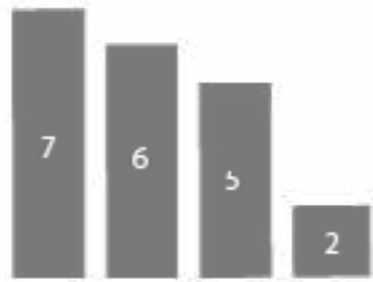
**Langhuis 5x** (rijwoning)



**Langhuis 6x** (rijwoning)



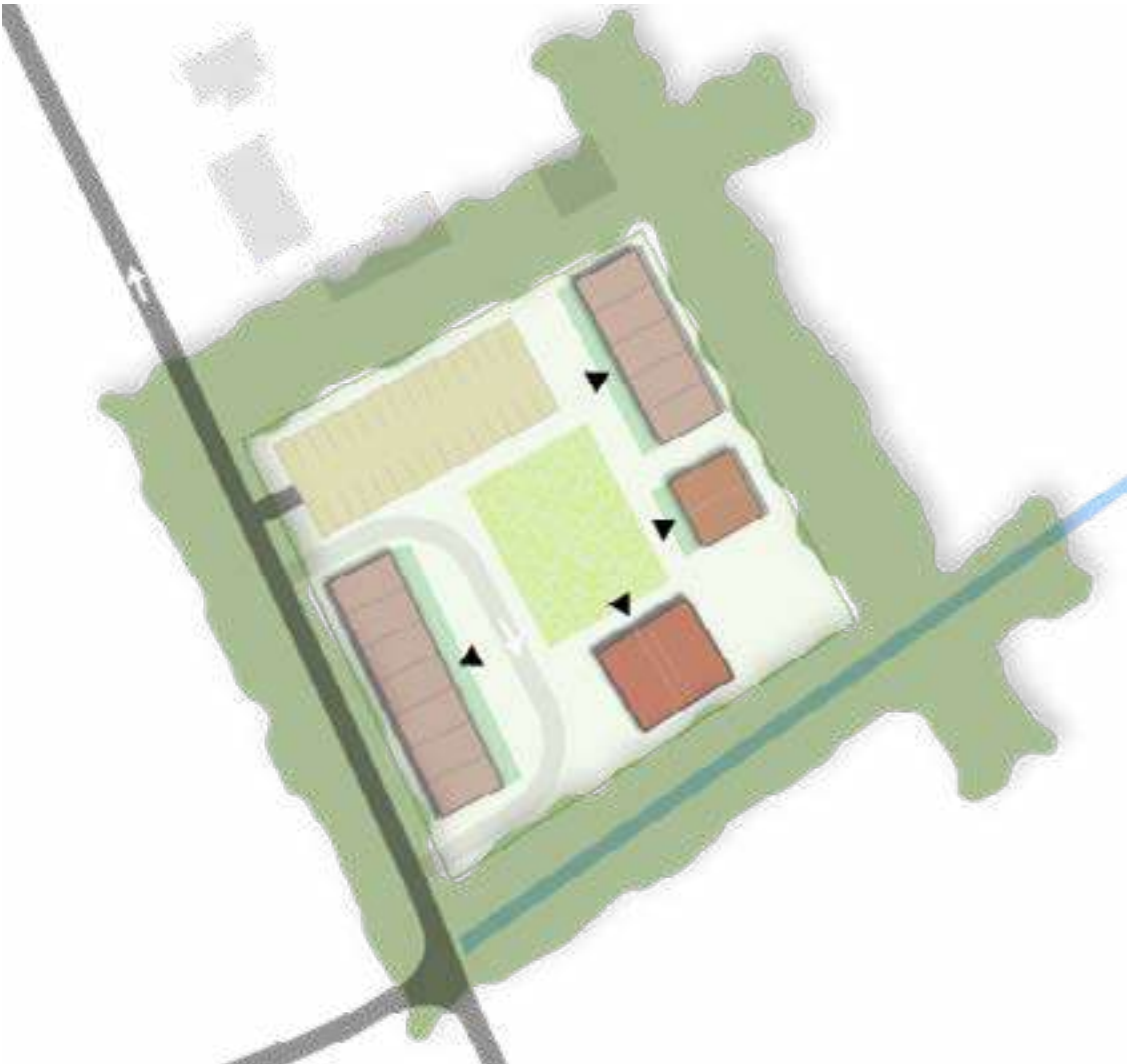
**Langhuis 7x** (rijwoning)



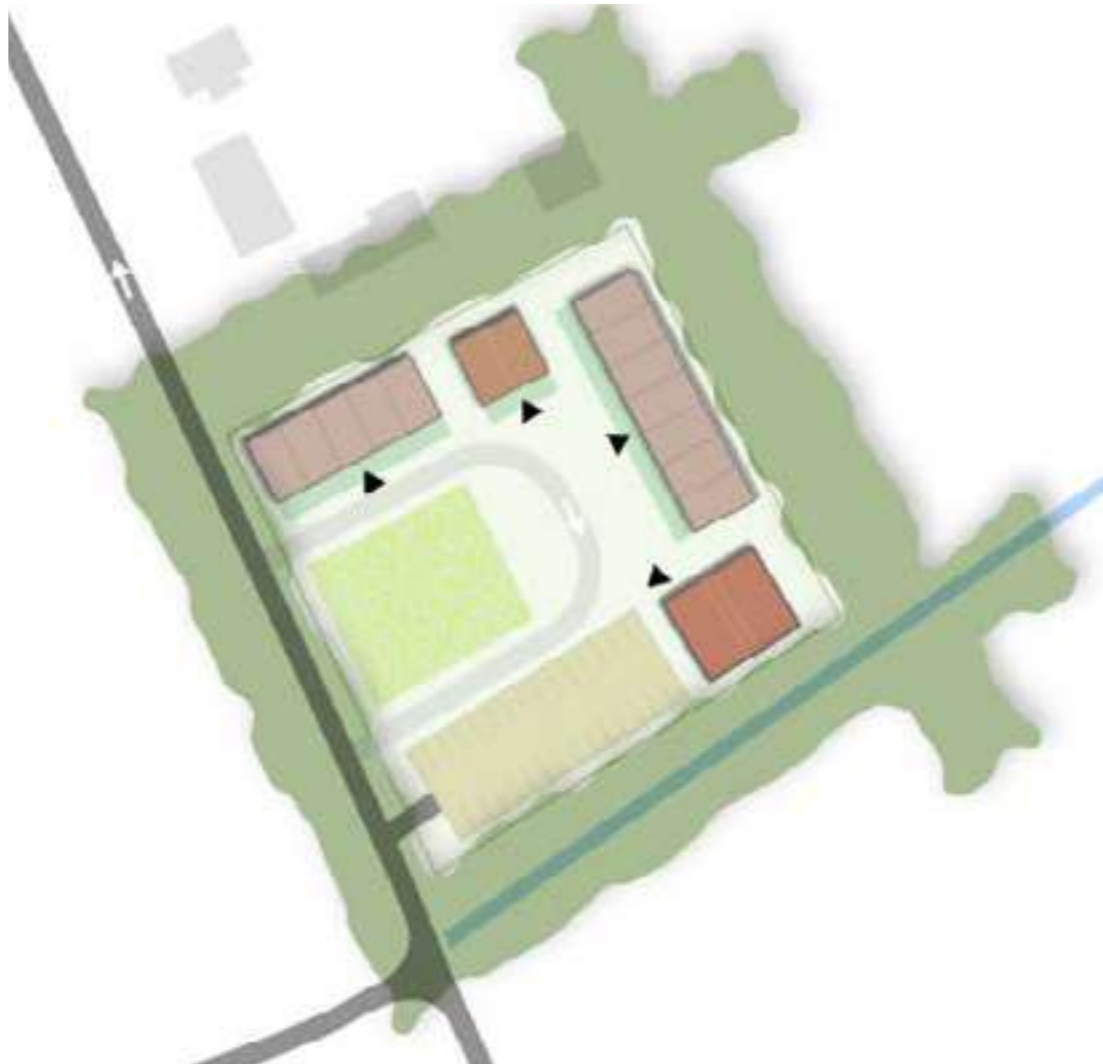
Sociaal en economisch gemixte kamers - minimaal drie verschillende typologieën per kamer

# PROEFKAMER

*Organisatie van kamer en erf*



*Centraal erf*



*Erf aan de weg*



*Groot erf*

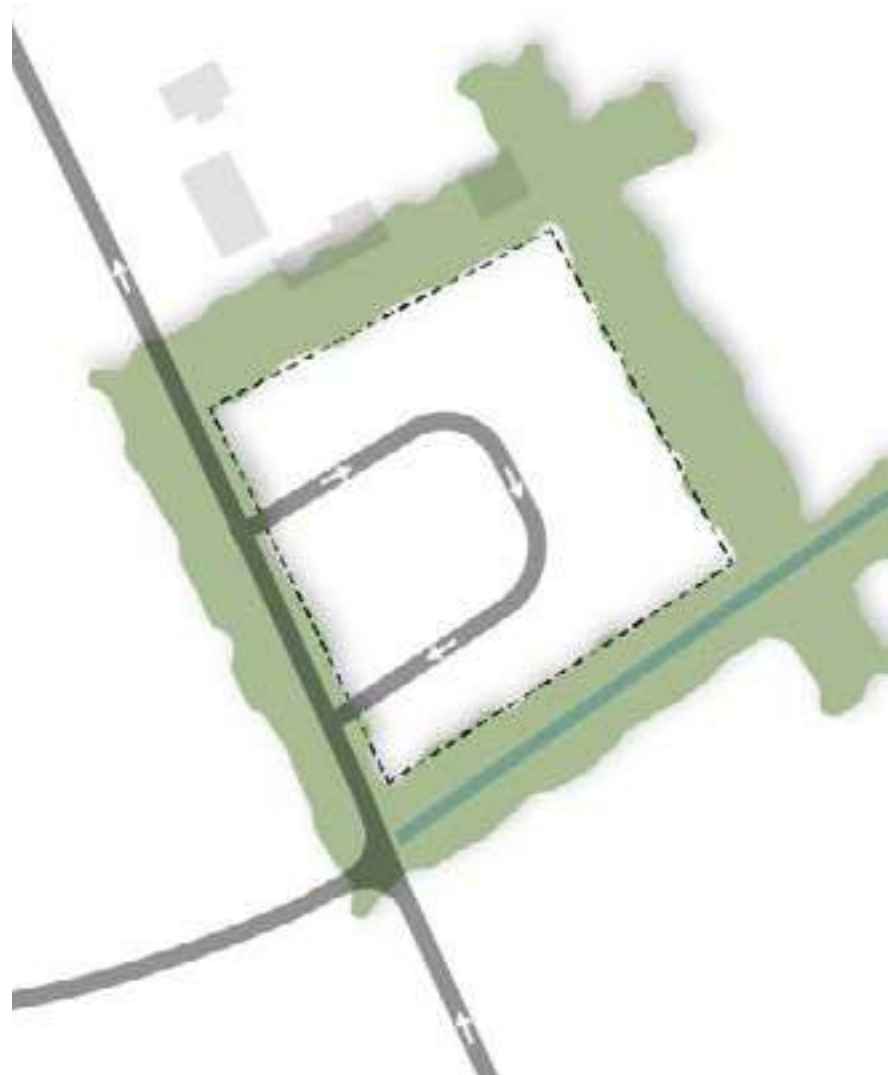
# PROEFKAMER

## *Referenties*

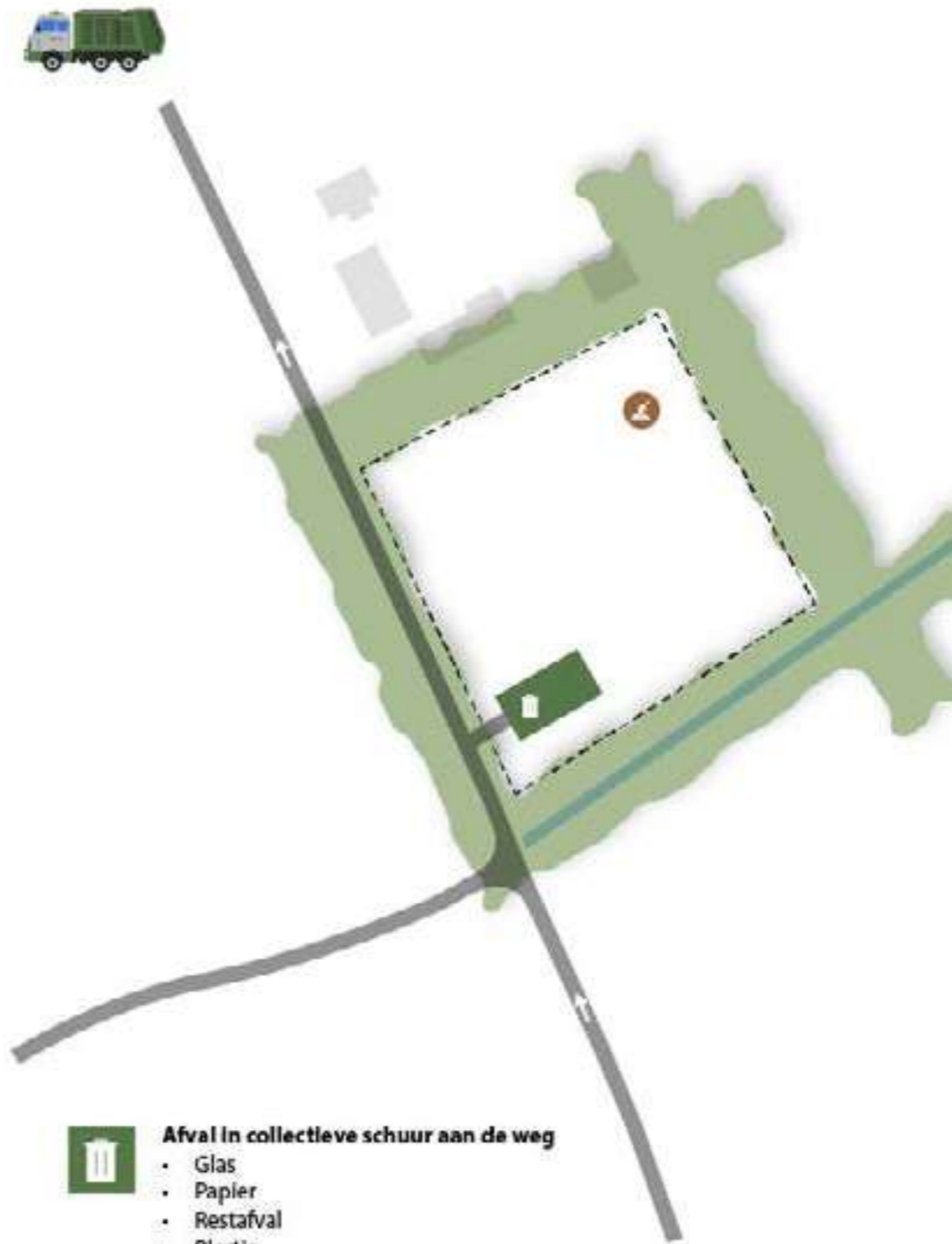


# ERFTOEGANKELIJKHEID

*Toegang voor gemotoriseerd verkeer (voorrijden - afval)*



*Hoefijzer*



- Afval in collectieve schuur aan de weg**
- Glas
- Papier
- Restafval
- Plastic

**Compostering**

*Afvalinzameling*



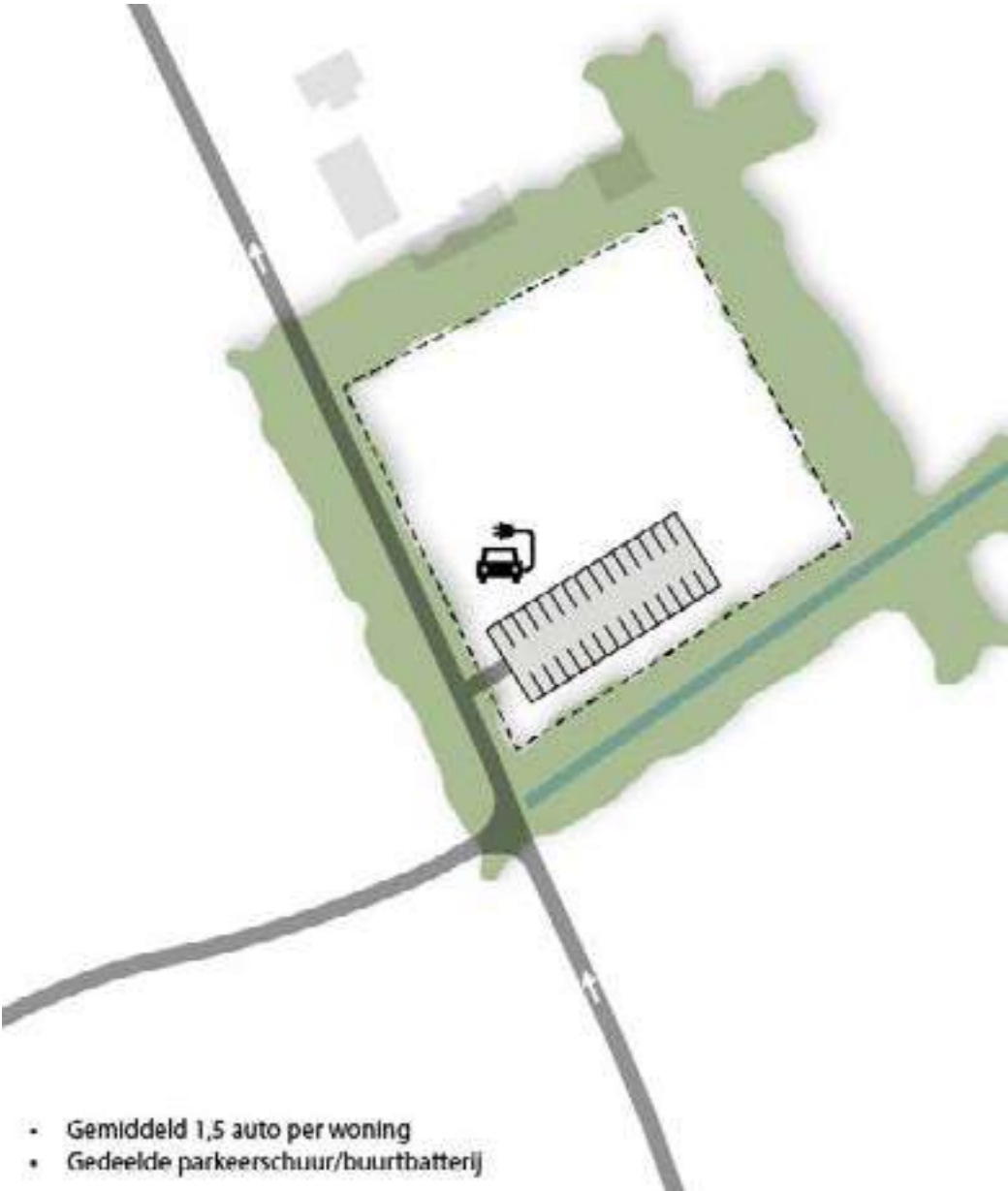
*Schuur*



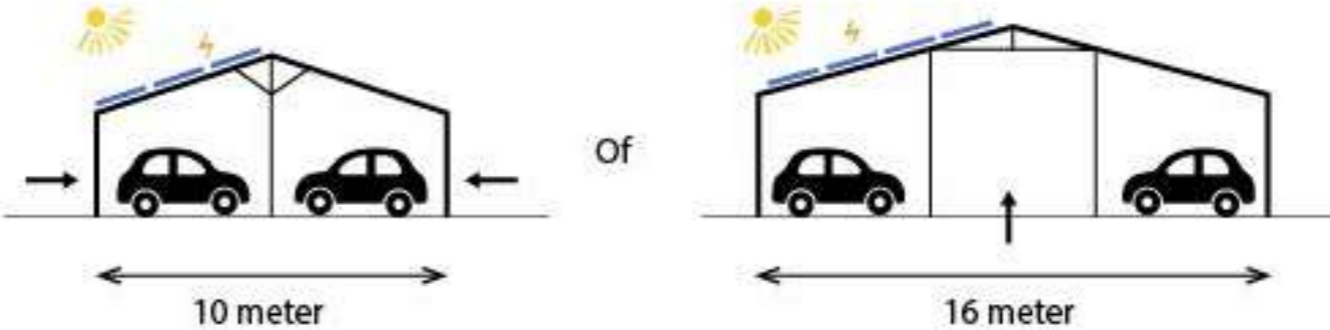
*Compostering*

# PARKEREN

## Parkeren

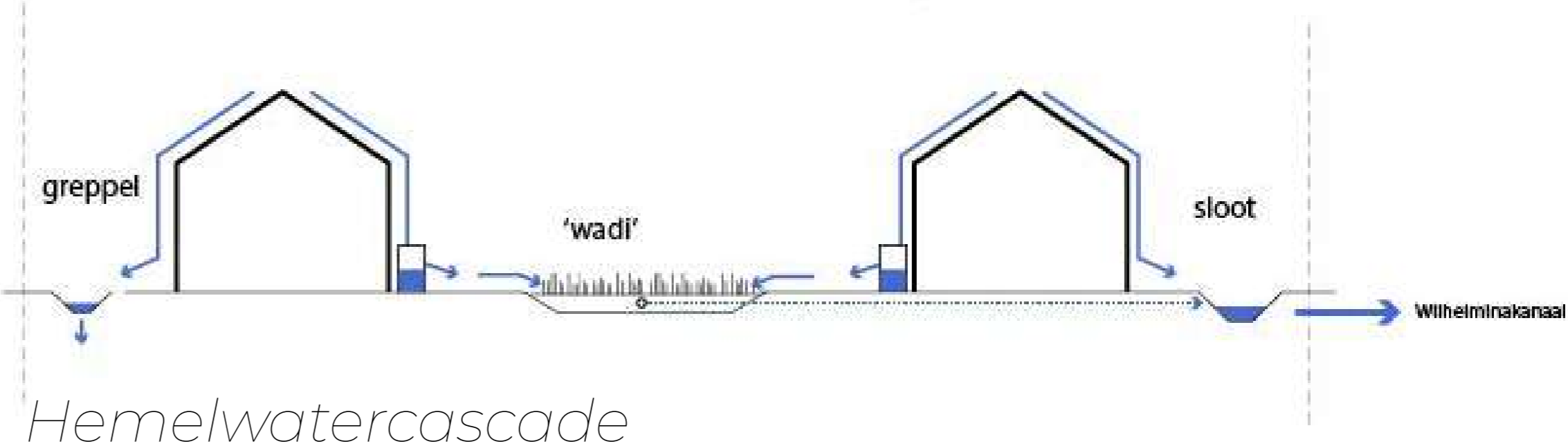
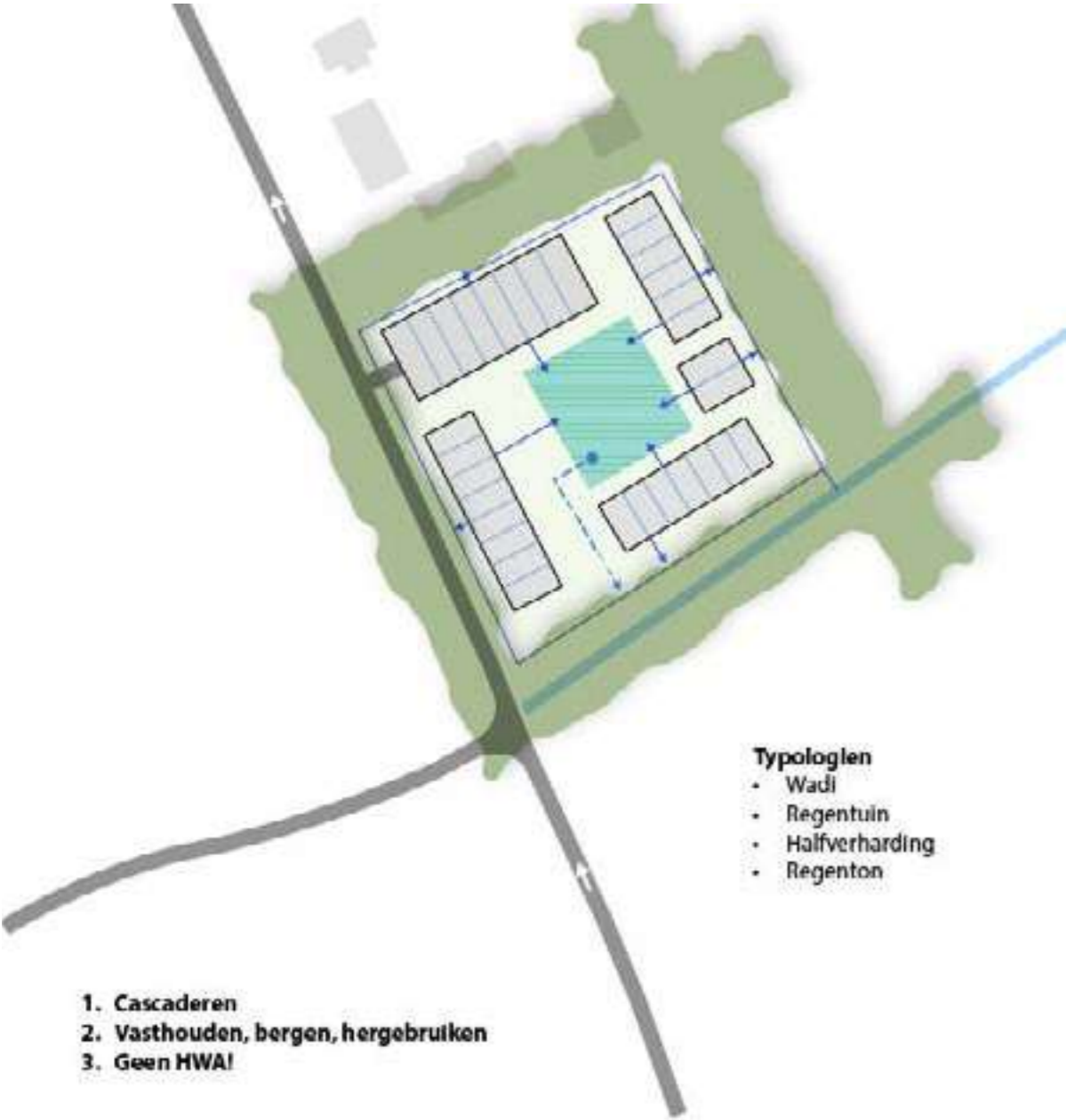


Parkeerschuur



# WATER

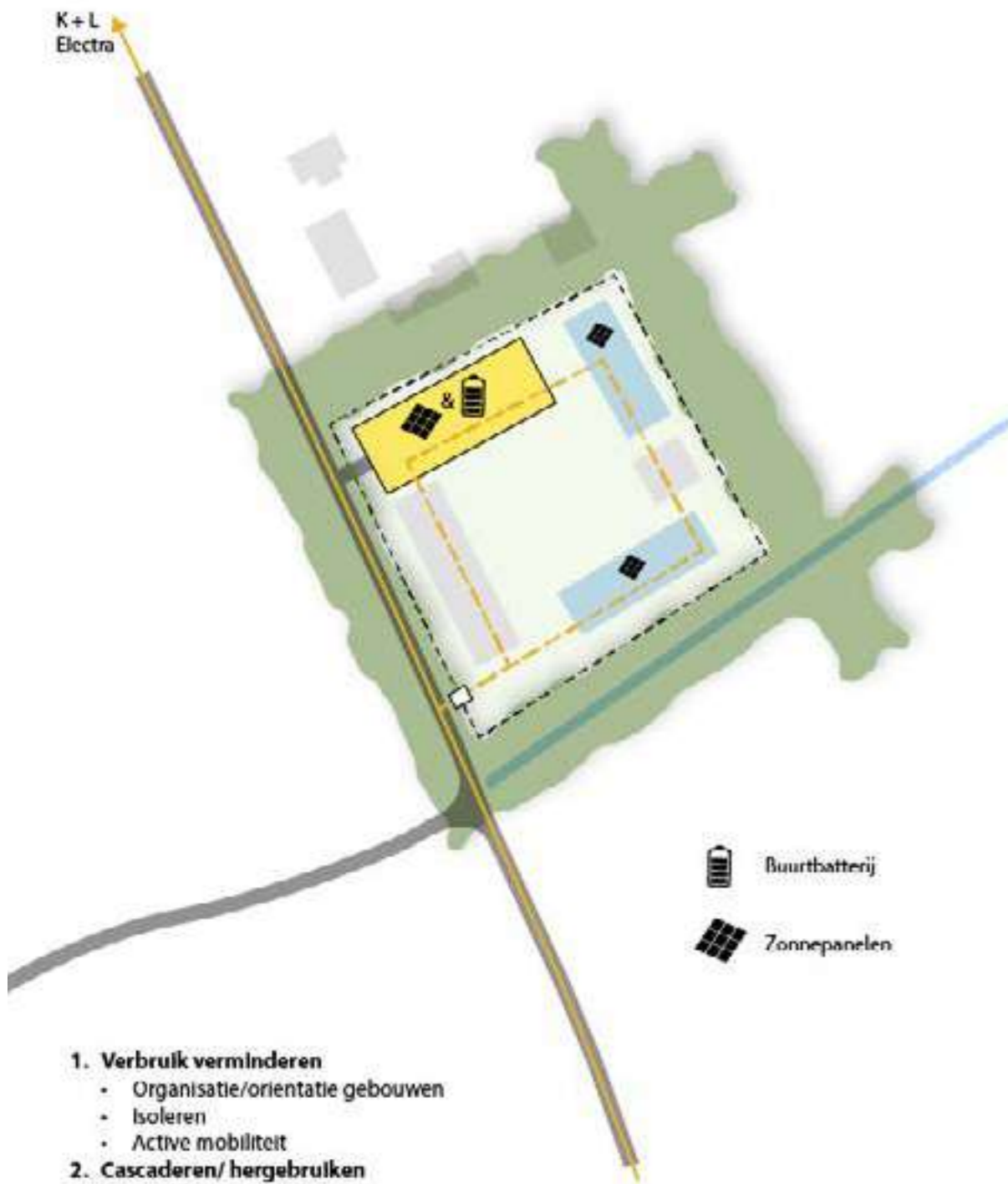
## Regenwater



Wadi's en infiltratiezones



# ENERGIE + WARMTE



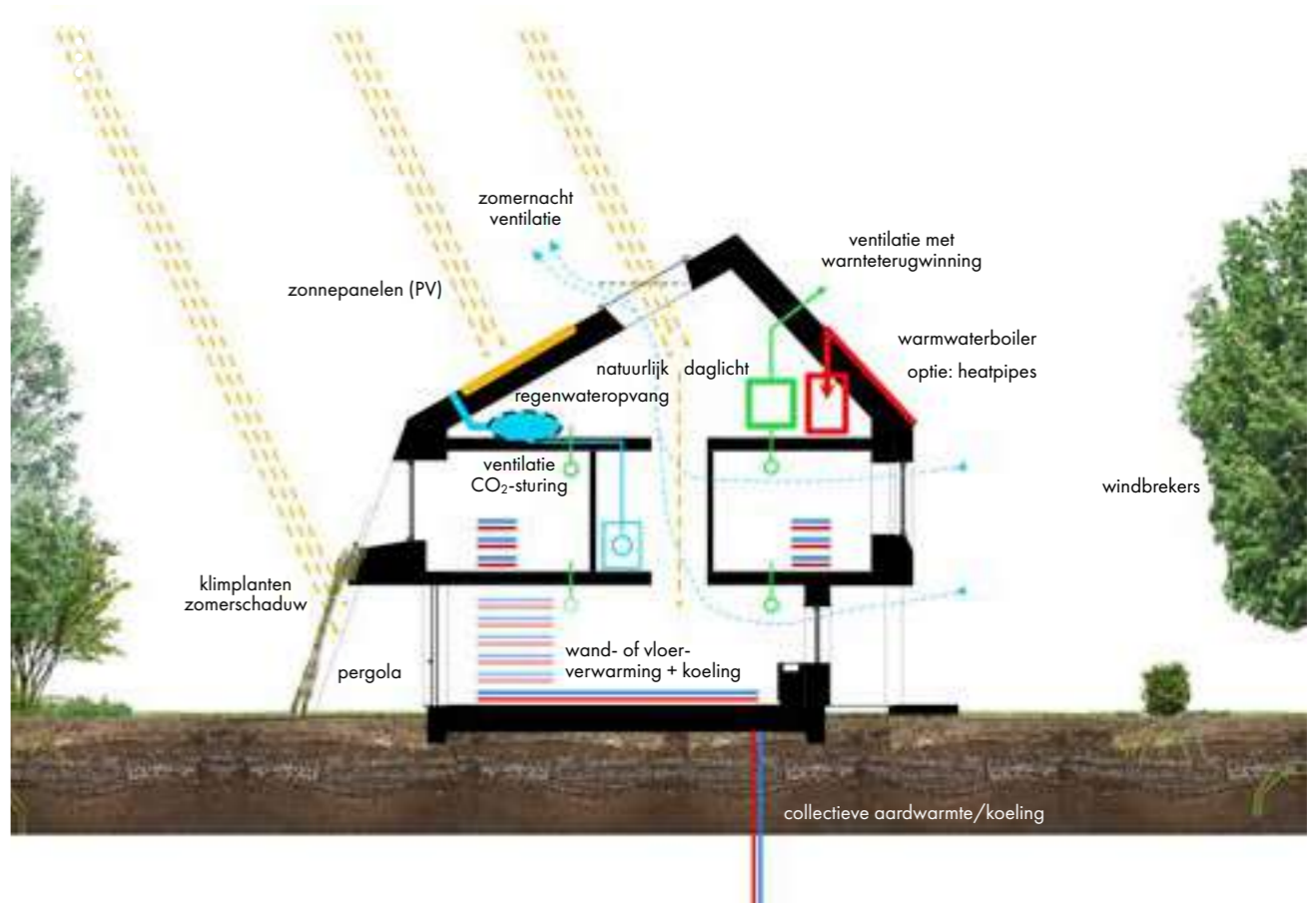
- 1. Verbruik verminderen**
  - Organisatie/orientatie gebouwen
  - Isoleren
  - Active mobiliteit
- 2. Cascaderen/ hergebruiken**
  - Opslaan
  - WKO
- 3. Duurzaam opwekken**
  - Zonnepanelen
  - Biomassa?
  - Wind
  - Aquathermie



Energieschuur

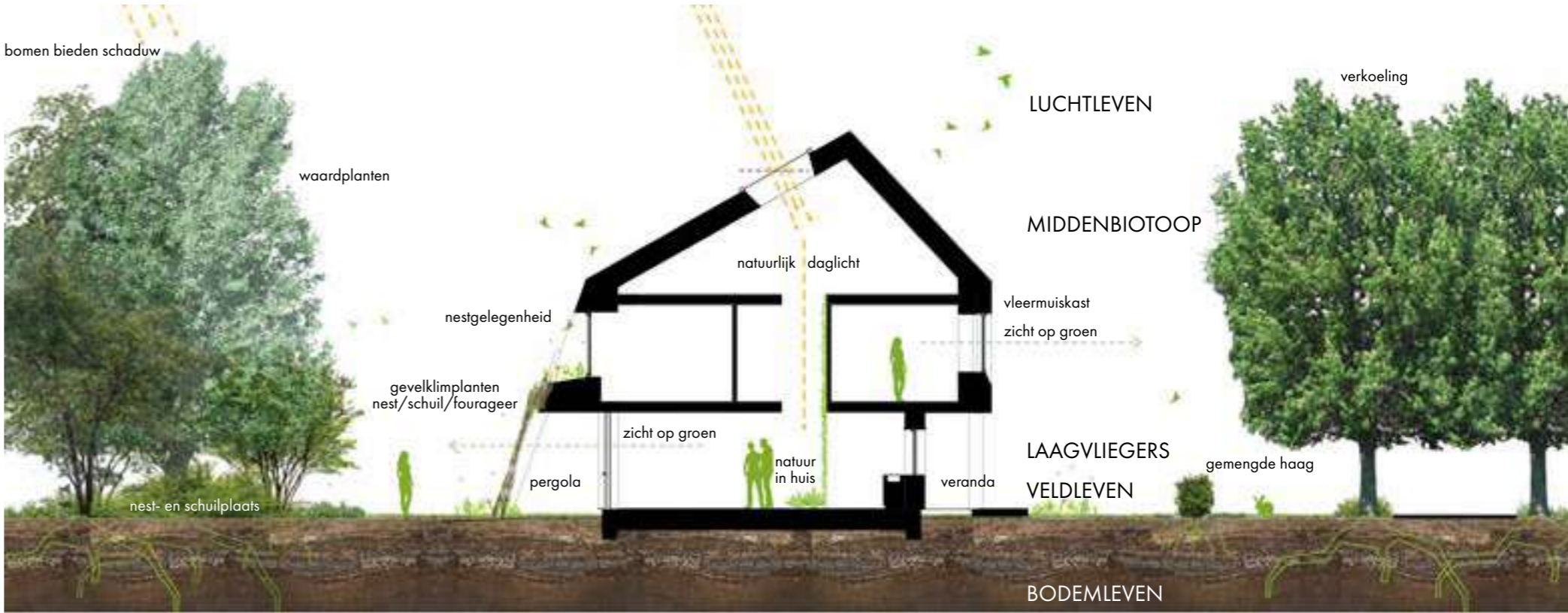
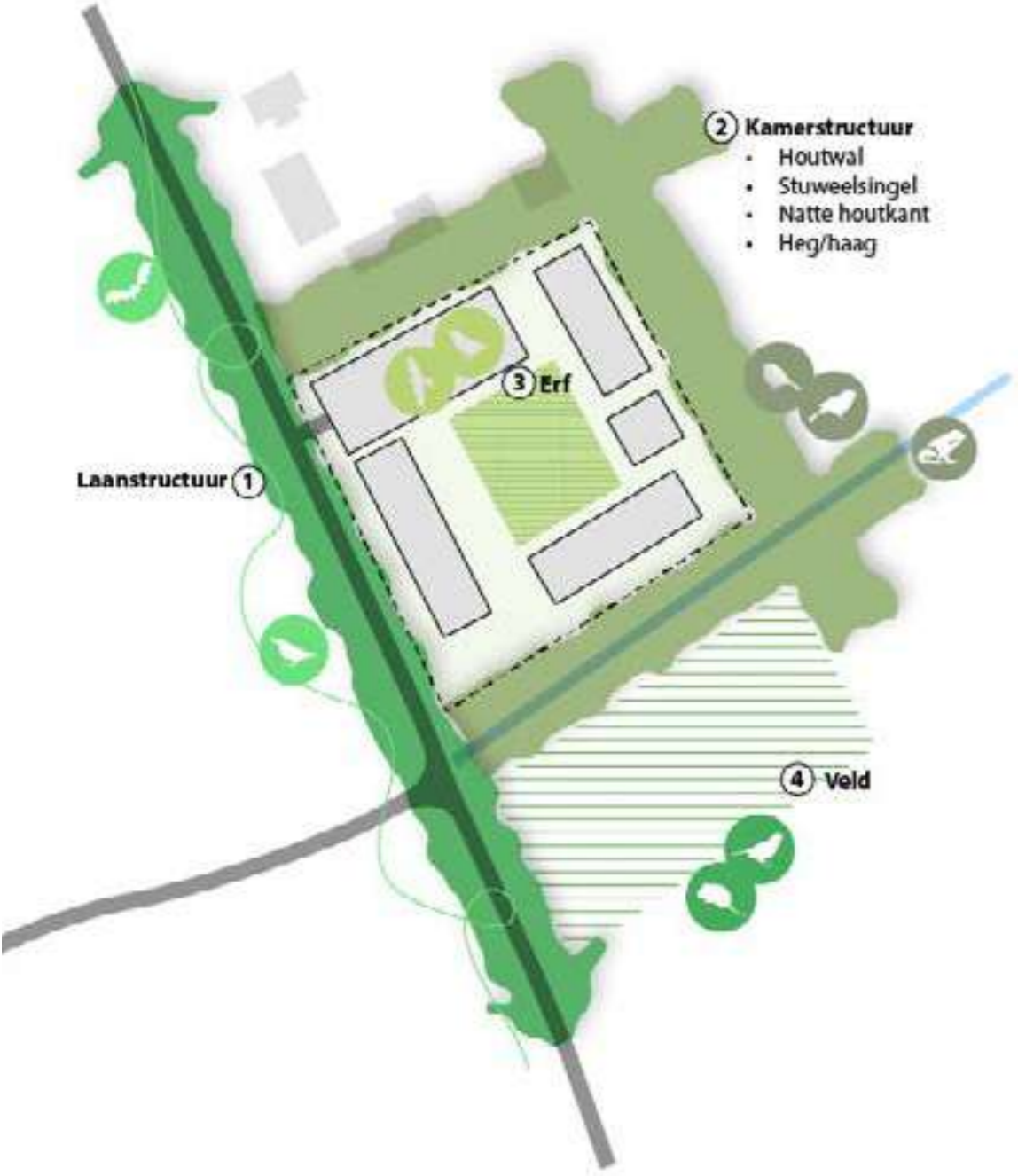


Buurtbatterij



# ECOLOGIE

*Lijnen - Velden - Erf - Woning*



# BIOBASED BOUWEN

Ambitie > volledig biobased



dakbedekking  
rietvezel biocomposiet



dak en vloer  
glas isolatie



gevels  
lisdodde isolatie



(kalk)hennep  
binnenwanden



gevelbekleding  
populieren, eiken



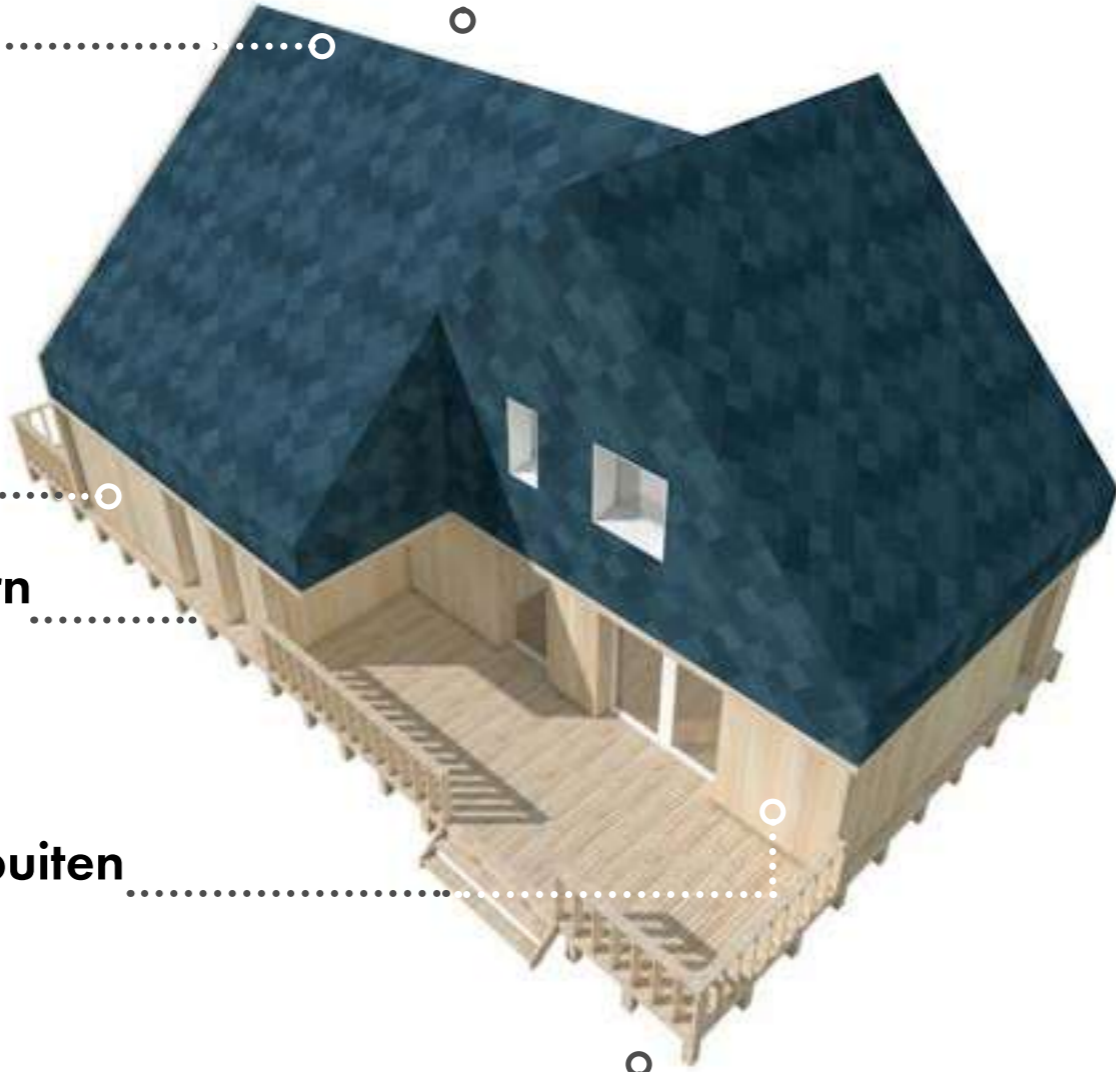
constructie  
vuren

**isolatie schil**  
**> 47%**

**isolatie intern**  
**> 20%**

**afwerking buiten**  
**> 9%**

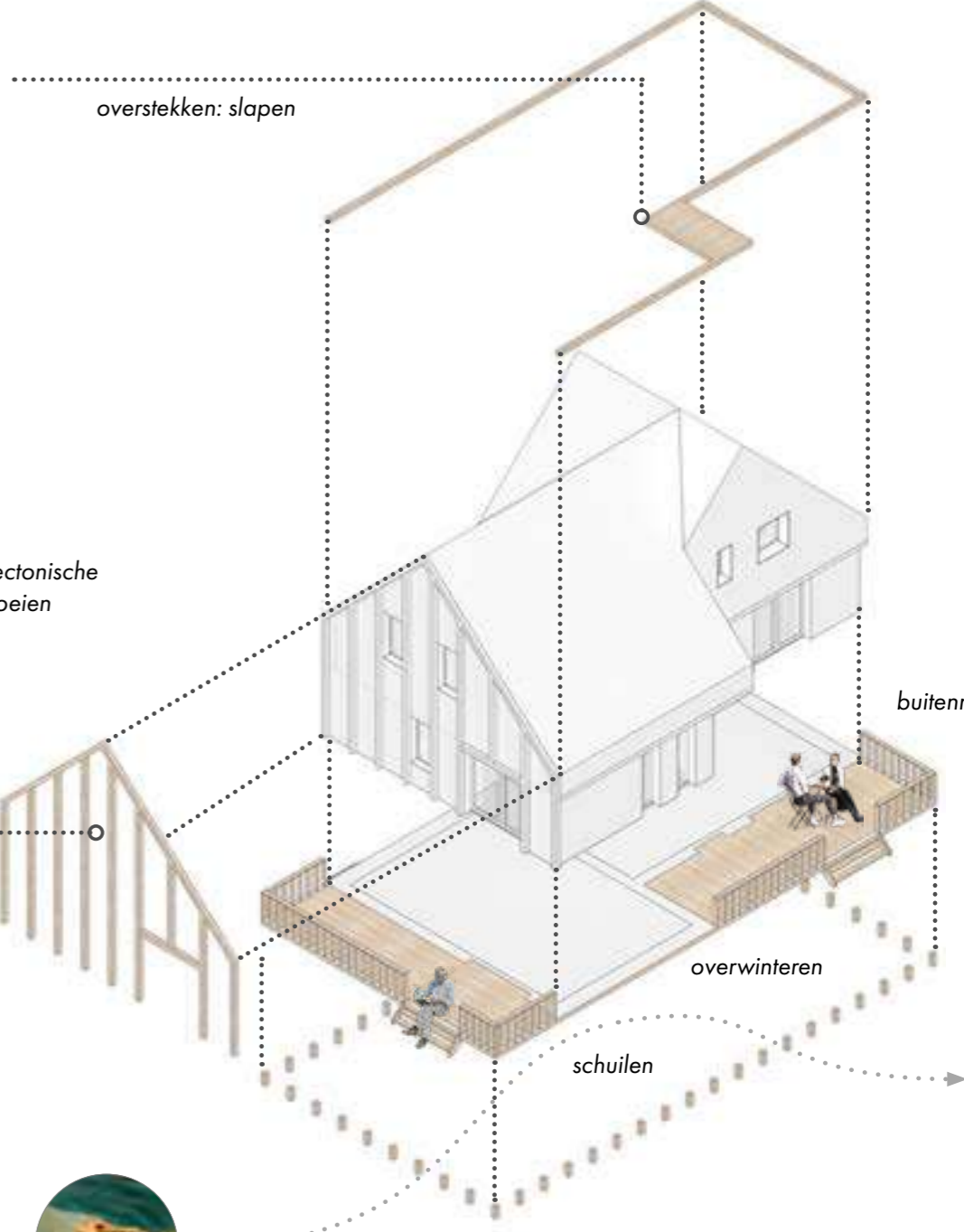
**constructie**  
**> 20%**



overstekken: slapen



natuurinclusieve architectonische  
structuren: broeden, groeien



buitenruimte

overwinteren

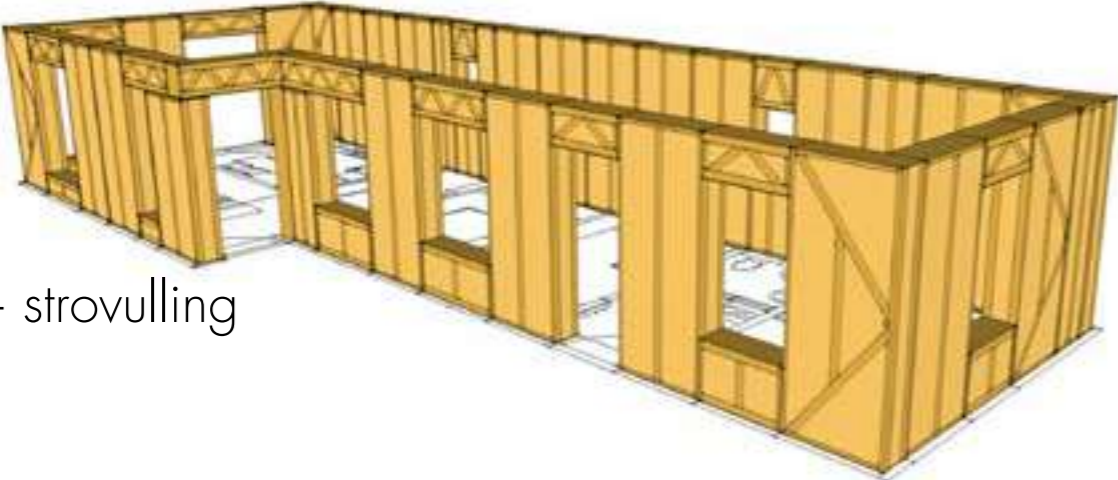
schuilen

# BIOBASED BOUWEN

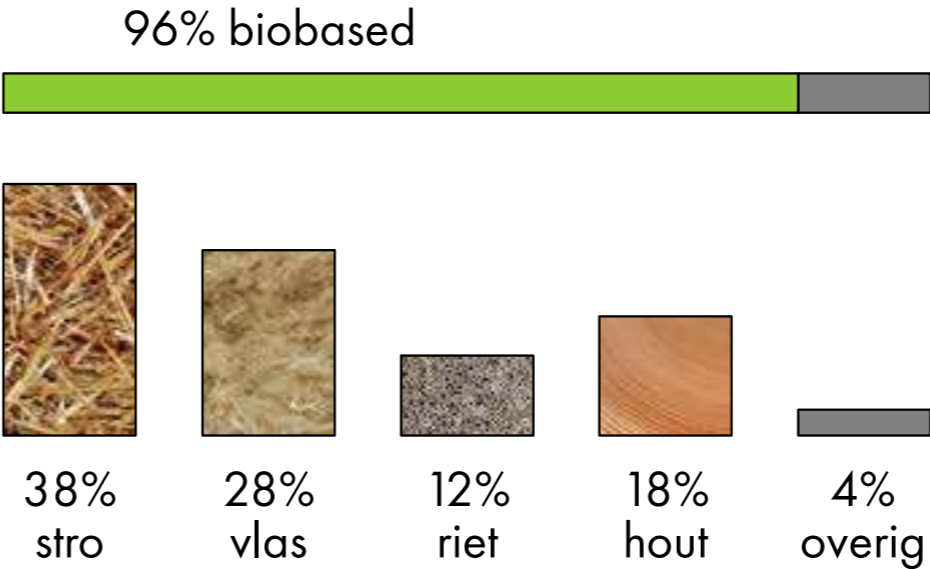
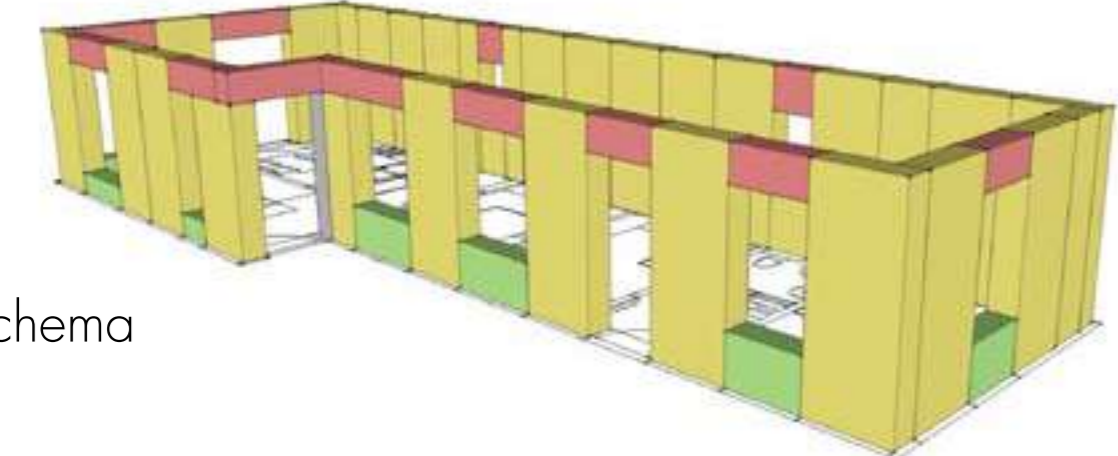
BIM-model:  
houten elementkaders



elementen + strovulling



elementen-schema



# PROEFVERKAVELING

# PROEFVERKAVELING FASE 1

*plankaart*

- ~ 400 woningen
  - 20% appartementen
  - 80% grond gebonden woningen
    - 75% rijwoningen
    - 25% 2 onder 1 kap

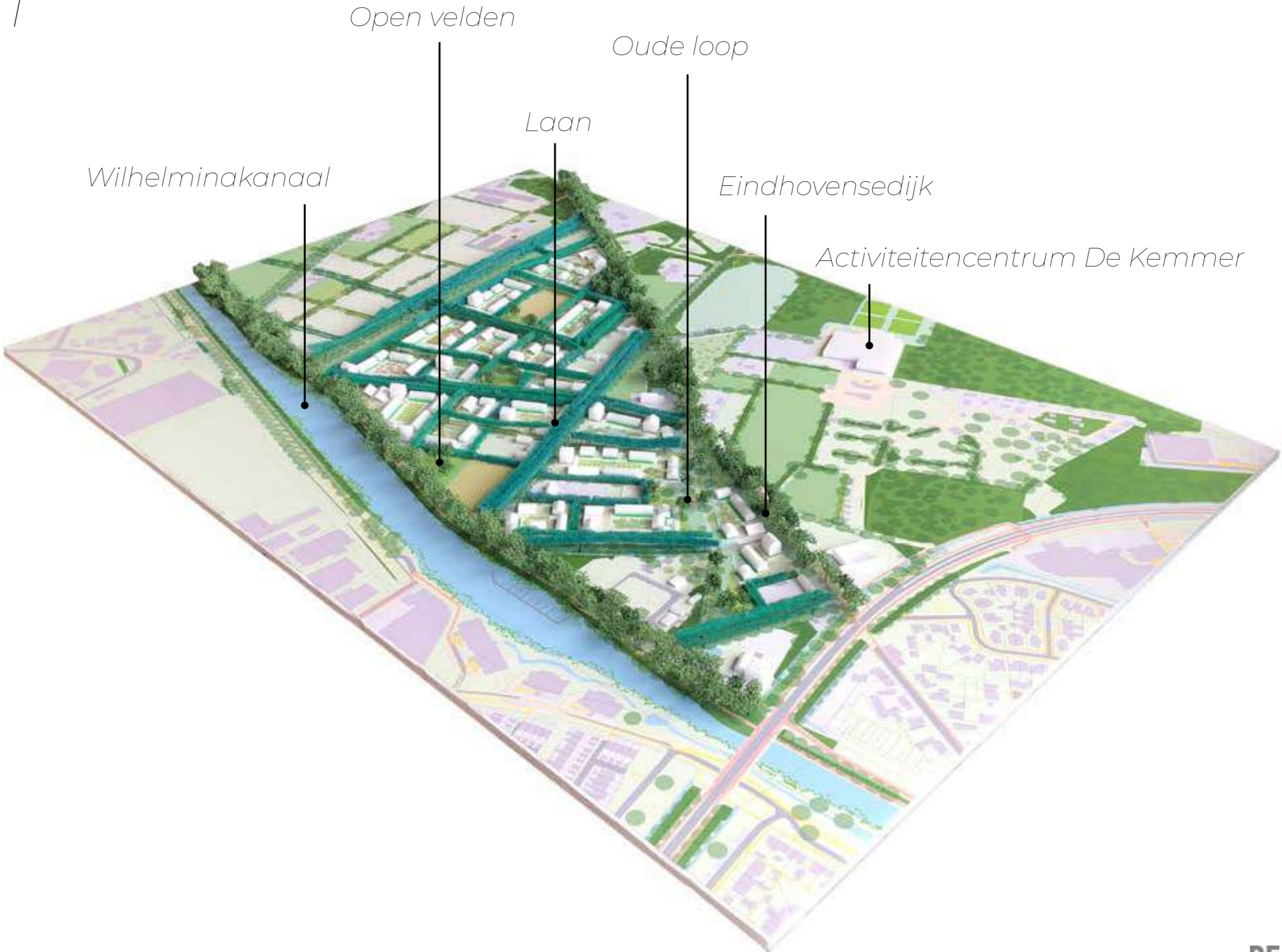
## Legenda

 Bos	 Fiets & wandelverbinding
 Groene kamer	 Wandelverbinding
 Groenzone oude loop	 Bestaande bebouwing
 Natuurlijke oever	 Jachthaven
 Helofytenfilter	 Barrier
 Wadi	 Langhuis
 Laan	 Parkeerschuur
 Weg	 Boerderij



# GEBIEDSVISIE DE KEMMER

*Proefverkaveling fase 1*

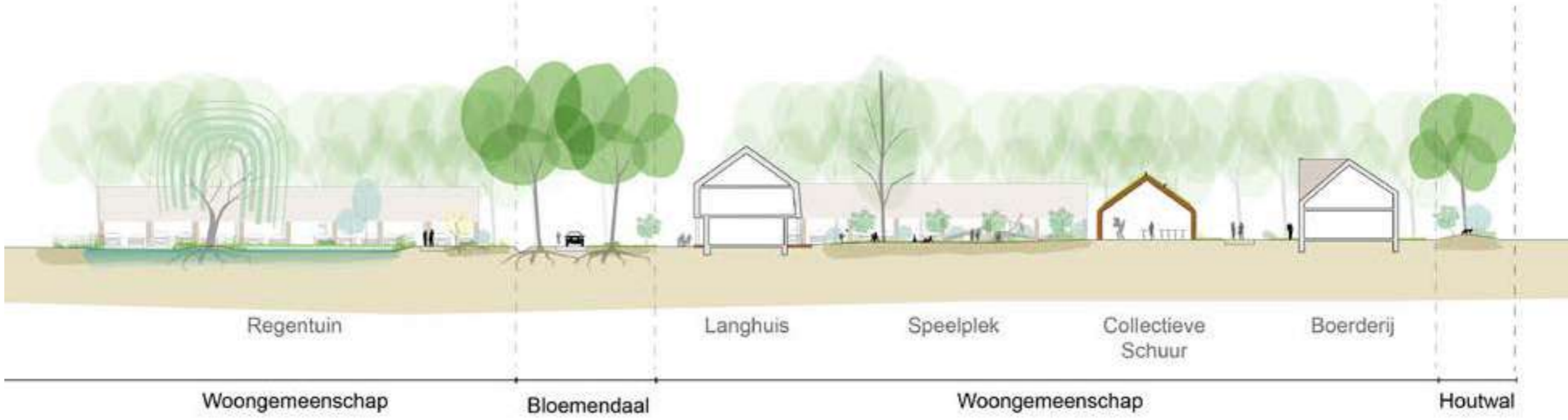
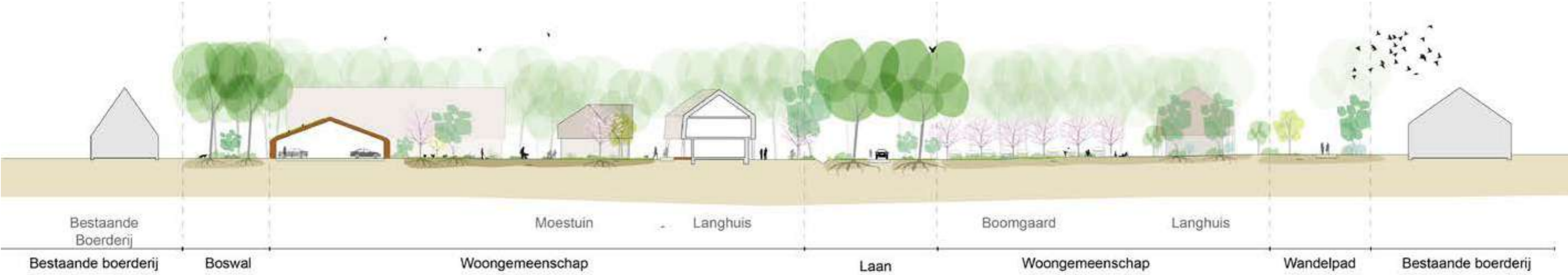






# PROEFVERKAVELING FASE 1

*Doorsnede*



# PROEFVERKAVELING FASE 1

*Maquette*



# PROEFVERKAVELING

Impressie









# PROCES

Wat loopt er nog?

- Haalbaarheidsstudie
- Verkeersstudie
- Verkenning Energie en Warmte
- Quick-scan groenstructuren

Wat zijn de volgende stappen?

- Laatste aanpassingen van de Gebiedsvisie
- Milieuonderzoek
- Rapportage maken
- Presentatie en ter visie legging