

# Gebiedsontwikkeling De Kemmer

Gemeenteraad 4 oktober 2022

Oirschot

# Inhoud

- Waar staan we?
  - *Gemeenteraad 22 juni 2021*
  - *Wat is reeds gebeurd?*
- Concept ontwikkelstrategie
- Proces

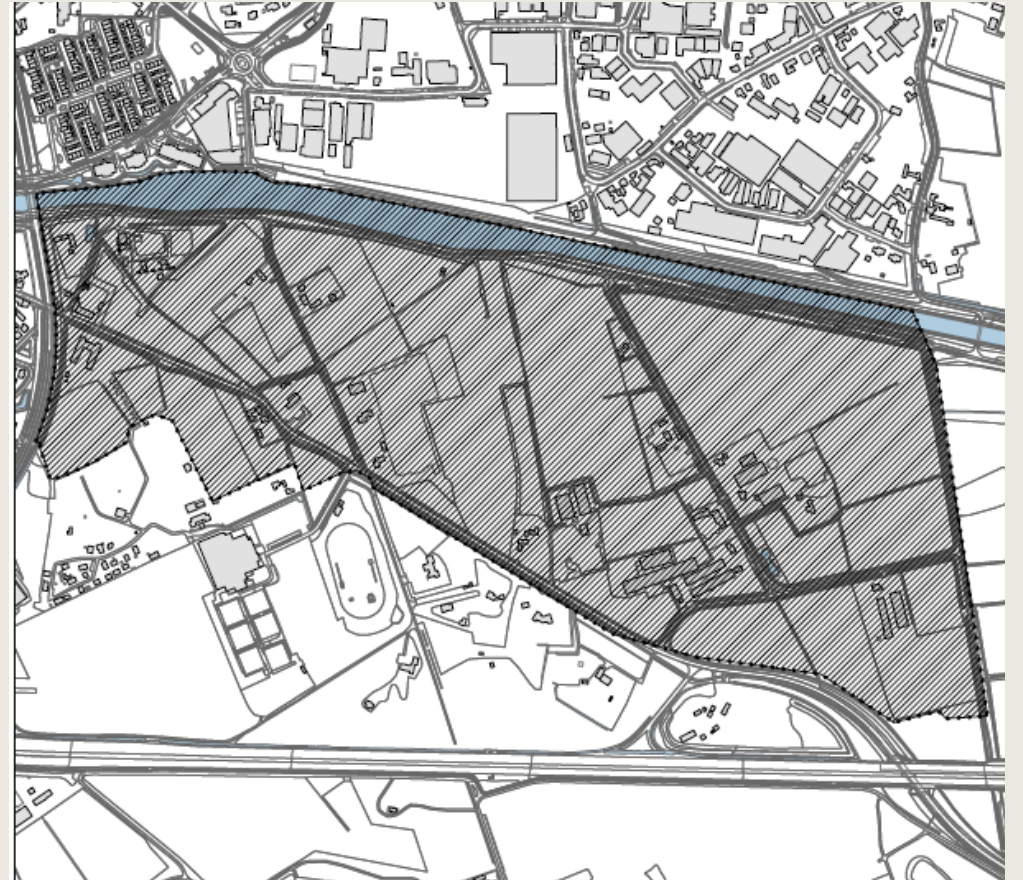
# Gemeenteraad 22 juni 2021

- 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)



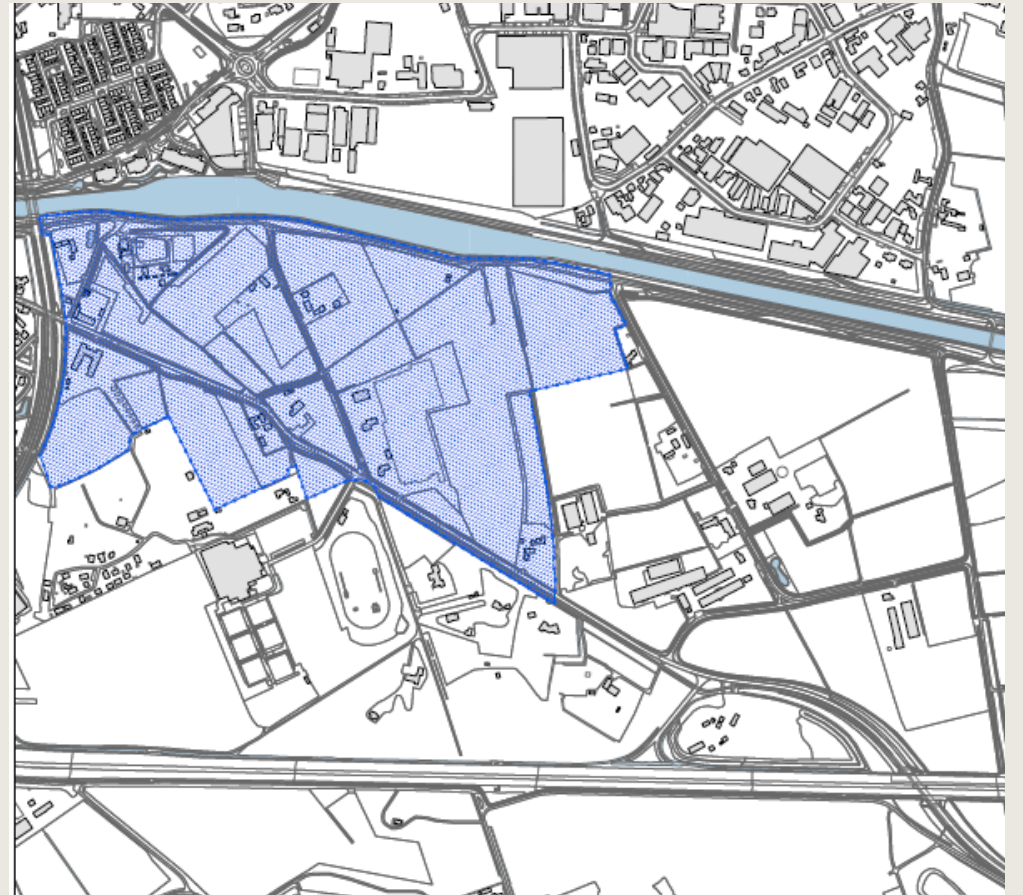
# Zoekgebied

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



# Plangebied projectfase 1

- Circa 36 hectare
- Ontwikkelaar vanwege wegvallen contour varkenshouderij
- 10-15 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
  - Ruimtelijk-financiële verkenning
  - Individuele gesprekken eigenaren
  - Concept ontwikkelstrategie



# Communicatie en participatieplan

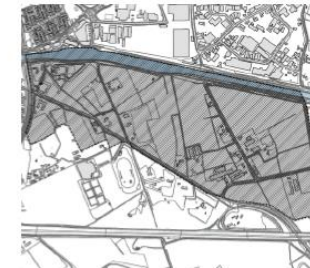
- Opgesteld in samenspraak met meedenkgroep
- ‘Open, transparant, eerlijk’
- 21 juni 2022 vrijgegeven door college voor terugkoppeling buurt
- 6 juli terugkoppeling naar de buurt / geen reacties
- 27 september 2022 definitieve versie vastgesteld door college
  
- Uitvoering in overleg met winnaar prijsvraag

## Oirschot

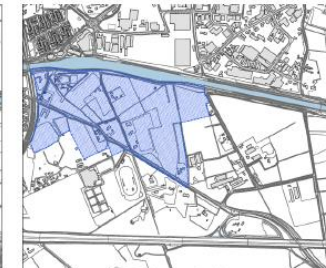
### Communicatie en participatie gebiedsontwikkeling De Kemmer

#### 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 - Ontwerprijvraag 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.

# 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
- Uitslag 6 oktober (bijeenkomst Floriade)
- Winnaar: opstellen gebiedsvisie / masterplan





# Advies planologie- milieuonderzoek

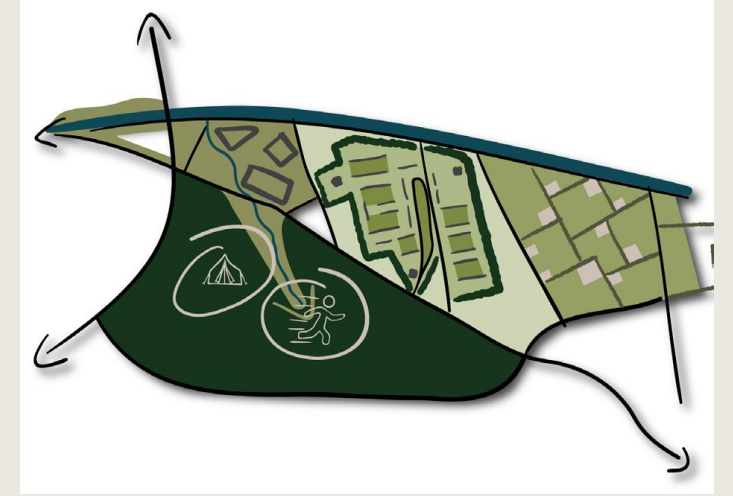
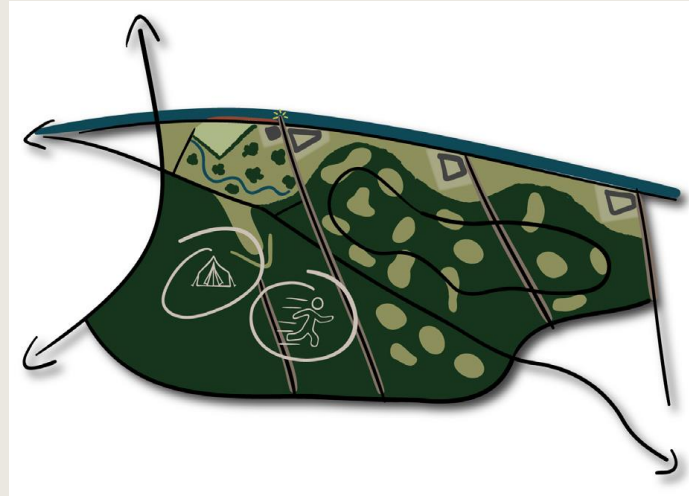
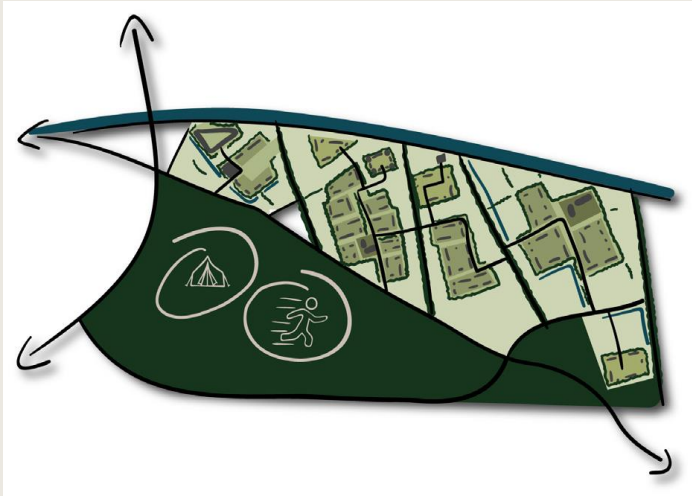
- Gebiedsvisie als '(gebieds)programma' onder nieuwe omgevingswet
  - *Omgevingsvisie*
  - *Programma*
  - *Omgevingsplan*
- Geen MER-plicht, voortoets negatieve effecten Natura 2000
- Wel doen: vormvrije mer-beoordeling
- Gebiedsvisie basis verlengen Wvg



# 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')
- Fakton constateert dat dit een goede exercitie is;
- 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)

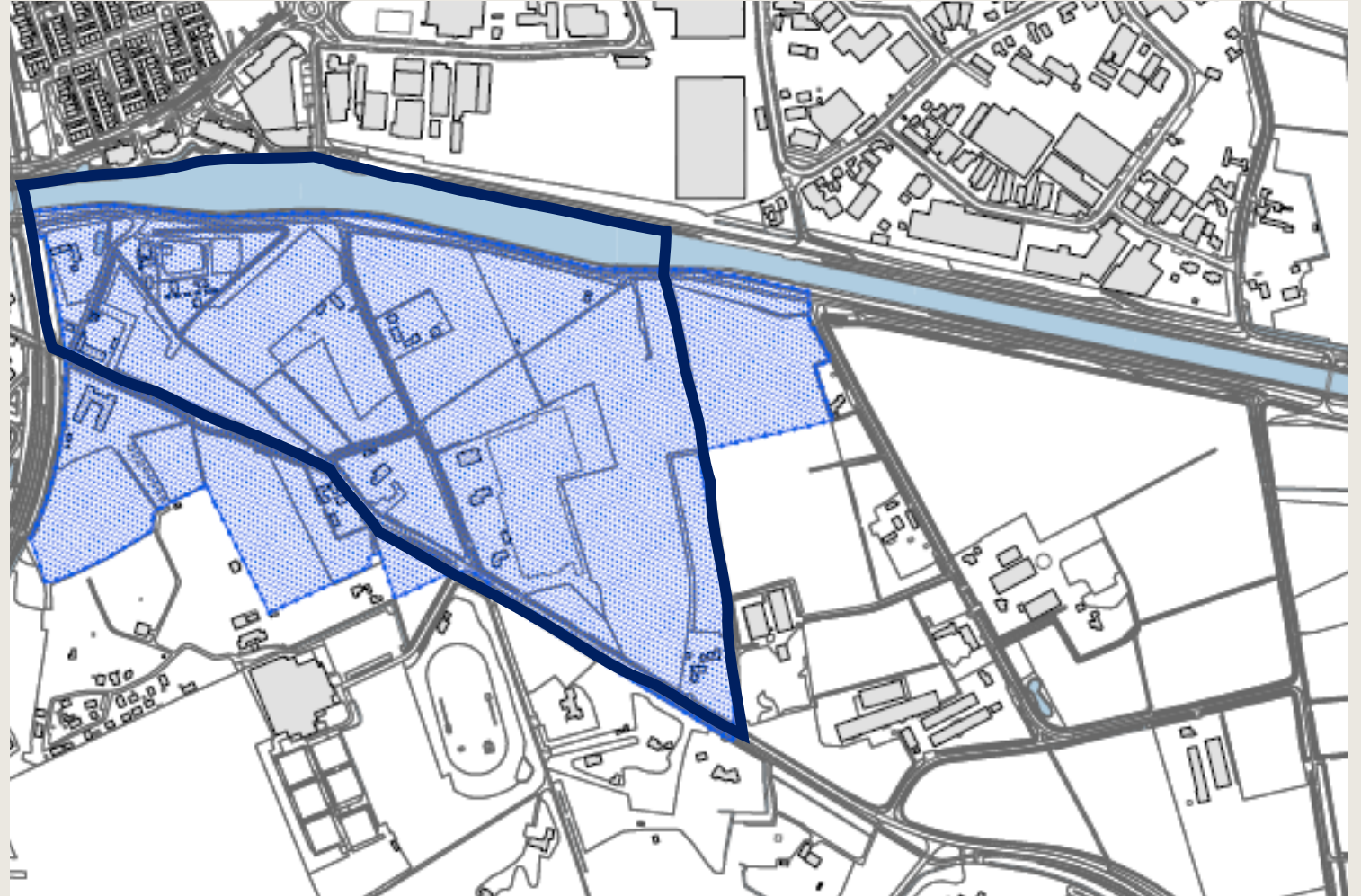


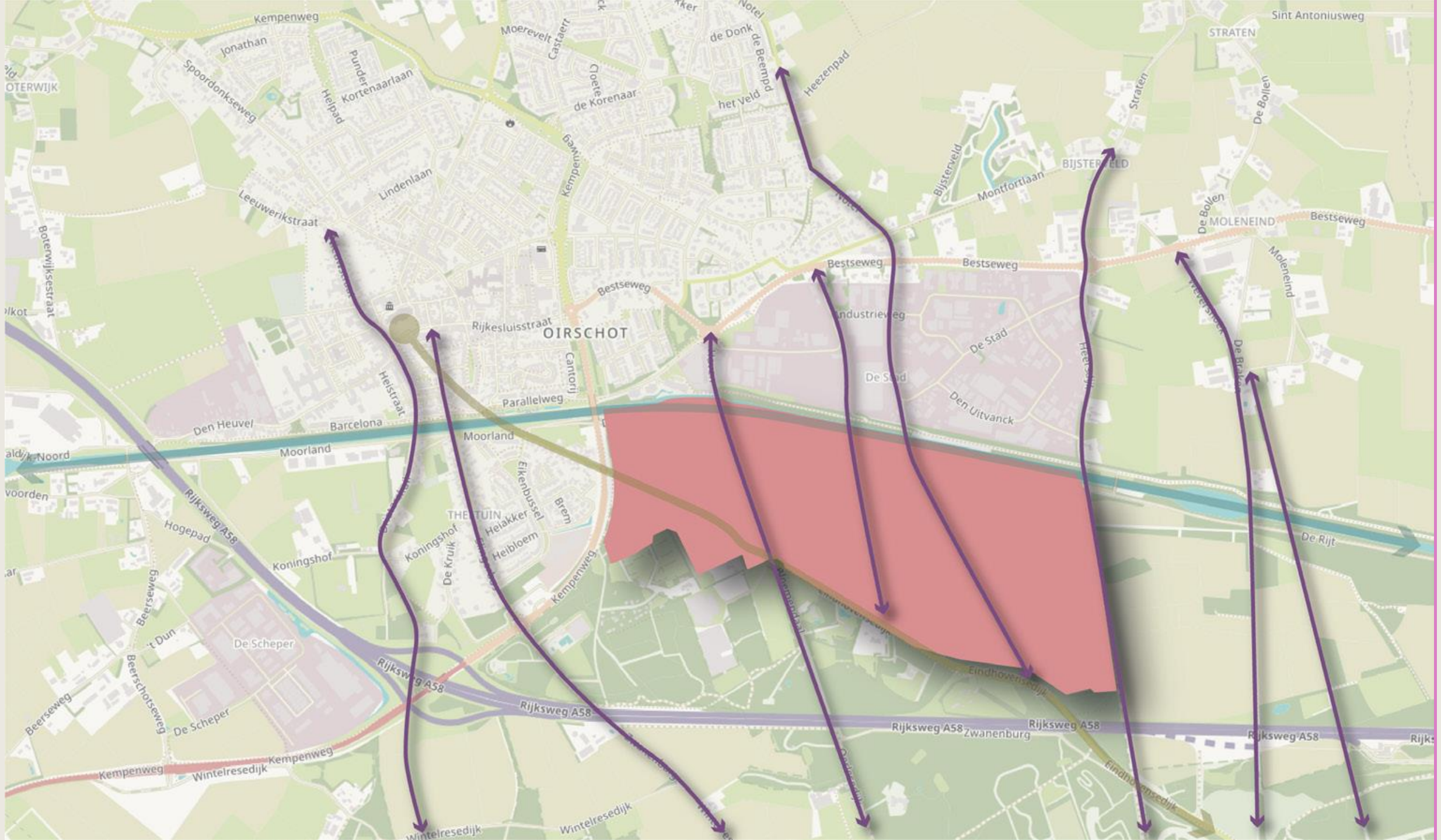
# Ontwikkelstrategie - onderdelen

- Aanleiding en **doelstelling**
- Uitgangsituatie: Stand van ontwikkeling, **Gebiedsscope** & Locatieanalyse
- **Toekomstige situatie: Gebiedsprofiel, kaders en ambities**
- Fasering
- **Samenwerkingsmodellen**
- Tenderstrategie en selectieprocedure
- Businesscase. Doelstellingen, contouren en aandachtspunten

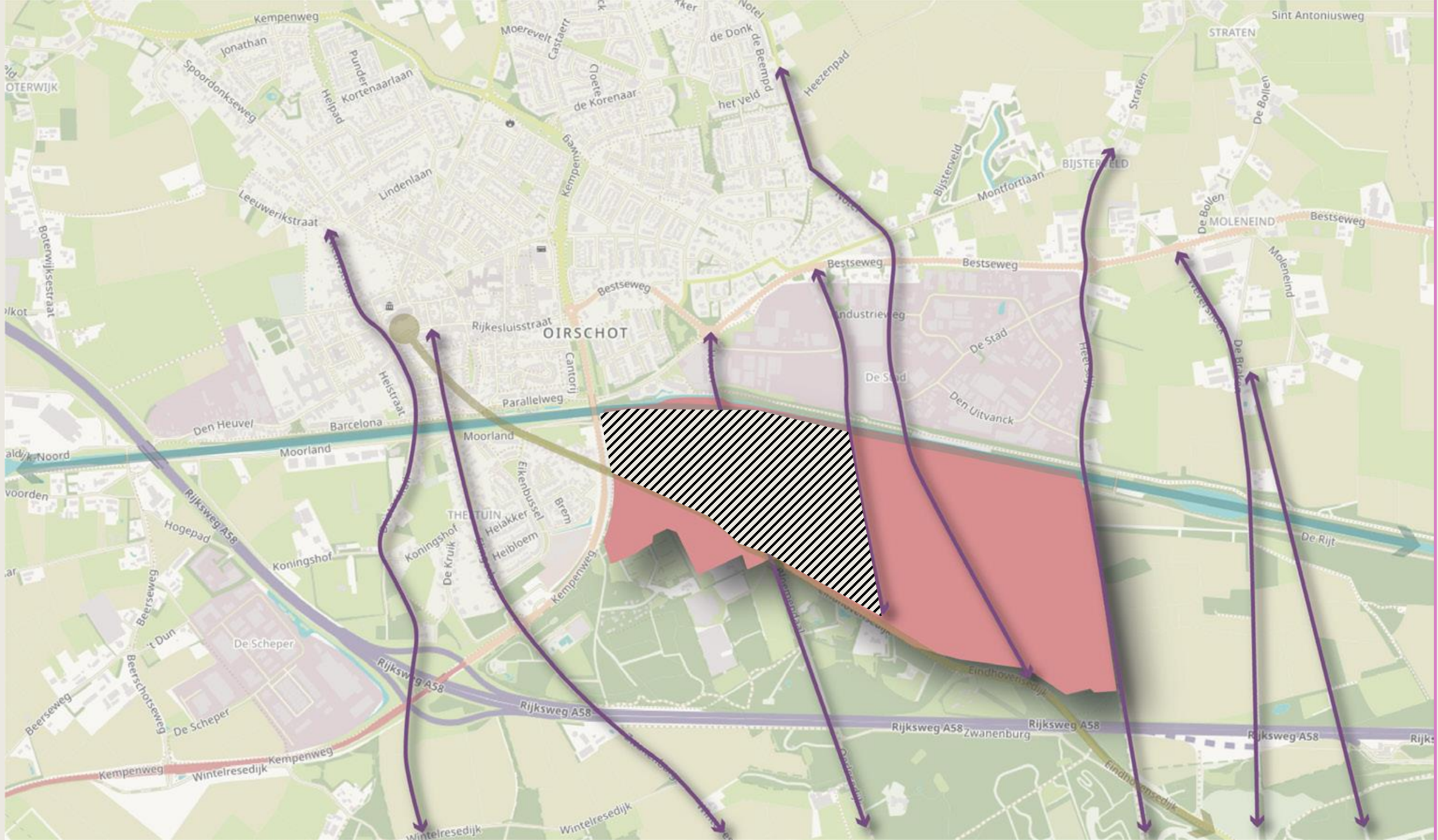
# Ontwikkelstrategie – aanpassing plangebied fase 1

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









# Ontwikkelstrategie – Gebiedsprofiel

Sturen op kwaliteit op basis van de ambitieeroos



## 1. Koesteren van identiteit:

Monumentaal en groen;

## 2. Vraaggericht ontwikkelen:

Focus op jong en oud;

## 3. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus:

Groen en gezond;

## 4. Benutting regionaal schaalniveau:

In stand houden van de leefbaarheid;

## 5. Ruimte voor innovatie:

Nieuwbouwprojecten tonen ambitie;

## 6. Invloed voor bewoners:

Ruimte voor initiatieven vanuit de bevolking;

## 7. Gezonde verstedelijking:

Verbeteren kwaliteit.

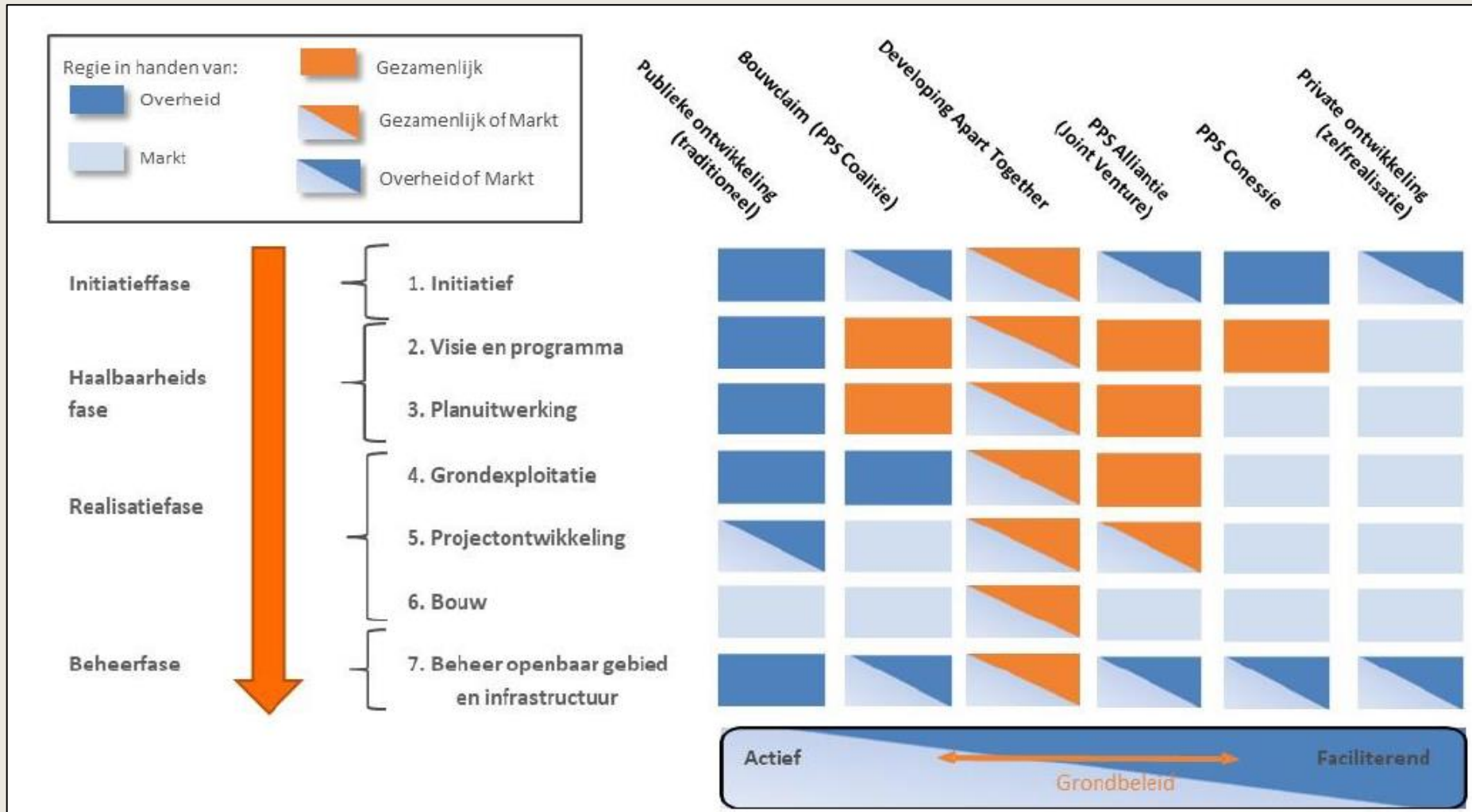
In de Ontwikkelstrategie worden de hoofdoelen vertaald naar kaders en ambities:

- **Kaders** definiëren wij als belangrijke richtingen die een plek moeten krijgen in het proces om te komen tot het masterplan voor De Kemmer.
- **Ambities** beschrijven mogelijke wensen voor ontwikkeling van de locatie De Kemmer, waarvan de kansrijkheid om deze een plek te geven in de toekomstige gebiedsontwikkeling in de masterplanfase moet worden onderzocht.

# Ontwikkelstrategie – sturende criteria voor Masterplanfase

- 20 woningen per hectare over hele plangebied - (Actieplan Woningbouw 2.0)
- 400 woningen in De Kemmer (fase1) - (regionale afspraak)
- Financieel minimaal sluitende ontwikkeling met reële kans op positief financieel resultaat
- Beleidsmatige ambities op het gebied van duurzaamheid, innovatie (bijv biobased bouwen), groen, monumentaal landschap
- Programmatische eisen t.a.v. woningbouw, parkeren, etc....

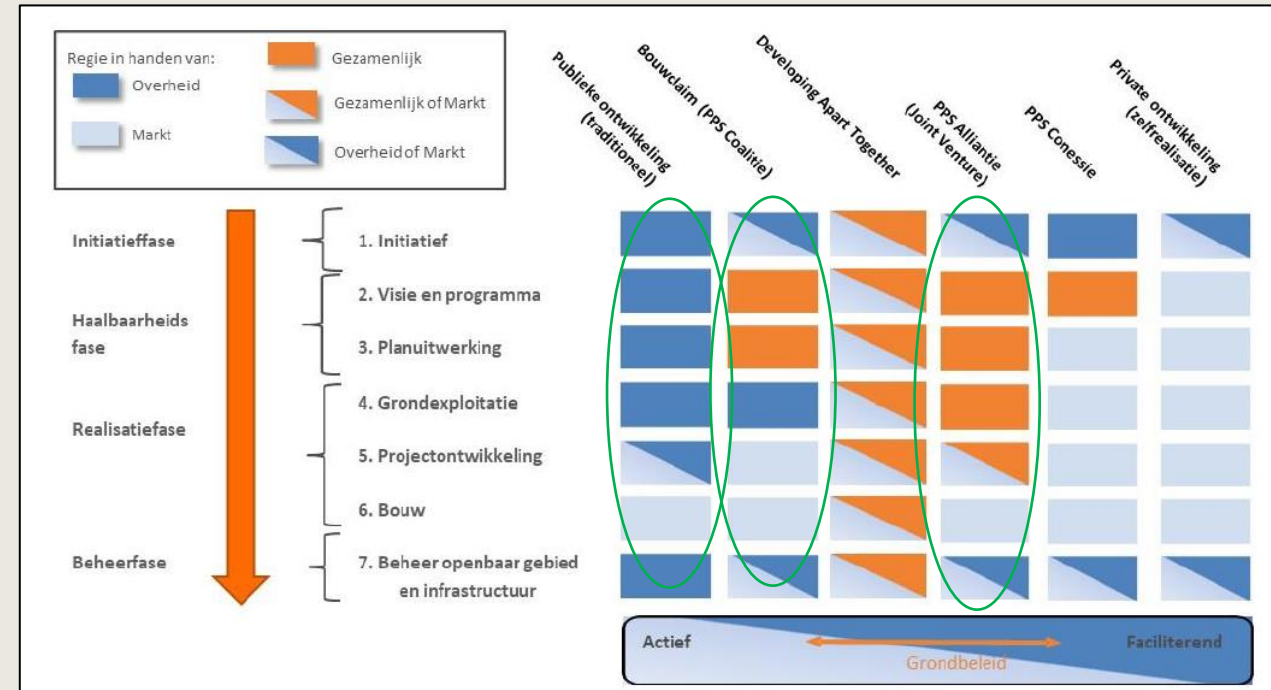
# Ontwikkelstrategie – gangbare samenwerkingsvormen



# 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.



# Proces

Wanneer	Wat
Oktober 2022 – derde kwartaal 2023	Uitwerken gebiedsvisie en grondexploitatie <ul style="list-style-type: none"><li>- Rekenen en tekenen</li><li>- Participatief</li><li>- Inspraak</li></ul>
Medio 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)

*NB: gesprekken met grondeigenaren / minnelijke verwerving lopen door in alle fasen*

# College en raad

Wanneer	Wat
27 september 2022	College <ul style="list-style-type: none"><li>- Vaststellen communicatie- en participatieplan</li><li>- Instemmen met advies jury prijsvraag</li></ul>
4 oktober 2022	Themasessie gemeenteraad
2 <sup>e</sup> helft oktober 2022	College instemmen met ontwikkelstrategie Raad informeren via RIB
<i>Vanaf november 2022</i>	<i>Opstellen gebiedsvisie/masterplan</i>
Tweede kwartaal 2023	College <ul style="list-style-type: none"><li>- Inspraak gebiedsvisie</li></ul>
Derde kwartaal 2023	College en raad <ul style="list-style-type: none"><li>- Vaststellen gebiedsvisie/masterplan</li><li>- Vaststellen grondexploitatie</li></ul>
Eind 2024	College en raad vaststellen omgevingsplan

# Uitdagingen gemeente

- Participatie (optimaal draagvlak)
- Rollen en verantwoordelijkheden regio, raad, college en (project)organisatie
- Hoog ambitieniveau en behoefte aan flexibiliteit kaders
- (Regionale) prijsgrenzen versus marktwerking
- (Strategische) grondverwerving
- Fasen in een project / duidelijkheid naar omgeving