RAAP-RAPPORT 8521

Plangebied Gebiedsontwikkeling De Kemmer te Oirschot, gemeente Oirschot

Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek



Archeologie | Cultuurhistorie | Erfgoed

Colofon

Titel: Plangebied Gebiedsontwikkeling De Kemmer te Oirschot, gemeente Oirschot. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek.

Versie: 30-06-2026

Auteur: [redacted]

Projectcode: OIKEM

Bestandsnaam: RAAPrap_8521_OIKEM_20260630

Autorisatie: [redacted]

ISSN: 0925-6229

RAAP
Leeuwenveldseweg 5b
1382 LV Weesp
Postbus 5069
1380 GB Weesp

Telefoon: 0294-491 500
E-mail: raap@raap.nl
Website: raap.nl

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2026
RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Samenvatting

Inleiding

In opdracht van Rho Adviseurs voor Leefruimte heeft RAAP in juni 2026 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Gebiedsontwikkeling De Kemmer te Oirschot in de gemeente Oirschot. Het onderzoek vond plaats in het kader van een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan, met betrekking tot woningbouw.

Resultaten

Het plangebied ligt tussen de Eindhovensedijk in het zuiden en het Wilhelminakanaal in het noorden, en maakt deel uit van het Brabantse dekzandlandschap. Geologisch gezien, gaat het om de Formatie van Boxtel met een dek van het Laagpakket van Wierden: fluvioperiglaciale afzettingen (leem en zand) met een zanddek. Met betrekking tot de geomorfologie is er in het grootste deel van het plangebied sprake van een hoge dekzandrug, die in het zuidwesten en zuidoosten aan een lage dekzandrug grenst, en in het zuidoosten voor een klein deel aan een zone met zandduinen. In het noordwesten wordt de dekzandrug doorsneden door een noordwest-zuidoost gerichte laagte van ca. 80 m breed. Deze laagte hang samen met een kleine beek die er in uitmondt. In het centrale deel van het plangebied is er ook een laagte, maar deze is wel 200 m breed, en lijkt niet samen te hangen met een beek. Volgens de bodemkaart komen er vrijwel overal hoge zwarte enkeerdgronden voor (met rivierklei in de ondergrond), behalve in het zuidoosten, waar veldpodzolgronden voorkomen.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. In het gebied bevindt zich één vindplaats, en in het onderzoeksgebied erbuiten (bufferzone van 350 m) zijn er zeven overige vindplaatsen. De vindplaats in het centrale deel van het plangebied betreft de vondst van stenen werktuigen die duiden op een mesolithisch kampement. De andere vindplaats in het plangebied ligt in het zuidwesten en betreft historische bebouwing in de vorm van een huis/schuur en mogelijk leerlooierij. De vindplaatsen buiten het plangebied bestaan in twee gevallen uit restanten van urnevelden uit de ijzertijd, de vondst van een munt uit de Romeinse tijd en resten van infrastructuur (wegen, sloten, greppels) uit de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd.

Er is een hoge verwachting voor kampementen van jager-verzamelaars in een 200 m brede gradiëntzone aan weerszijden van de natte laagte in het westen, maar ook rondom de droge laagte in het oosten, waarlangs immers een mesolithische vindplaats ligt. Buiten deze zones geldt er een lage verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Voor landbouwers geldt er een hoge verwachting op de droge gronden met esdek, en een middelhoge verwachting voor de lagere podzolgronden en de laagtes. Het gaat daarbij om resten van bewoning, begraving, ambacht, landbouw en infrastructuur. In de natte laagte in het westen kunnen afvaldumps van zowel jager-verzamelaars als landbouwers voorkomen, evenals rituele deposities van landbouwers.

Advies

Gezien de geplande grootschalige bodemingrepen in het plangebied in relatie tot de middelhoge- en hoge archeologische verwachtingen, is de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen groot. Er zal dan ook nader archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Geadviseerd wordt om daar waar binnen het plangebied dieper dan 30 tot 50 cm -mv zal worden verstoord, of waar dit mogelijk wordt gemaakt op basis van het nieuwe omgevingsplan, archeologisch

vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een enerzijds een verkennend en zo nodig een daarop volgend karterend booronderzoek en anderzijds een proefsleuvenonderzoek. Dit geldt voor het grootste deel van het plangebied; verstoorde zones hoeven niet verder te worden onderzocht (zie figuur 22 voor de advieskaart).

Het verkennend booronderzoek dient plaats te vinden in de zone met een hoge verwachting voor jager-verzamelaars, en heeft als doel om de gaafheid van de bodem te bepalen, op basis daarvan kunnen zones worden geselecteerd voor een karterend booronderzoek, gericht op het opsporen van vindplaatsen van jager-verzamelaars. Als er dergelijke vindplaatsen worden aangetroffen, zullen die opgegraven moeten worden.

Nadat het onderzoek in de zones waar jager-verzamelaars vindplaatsen worden verwacht is afgerond, is een proefsleuvenonderzoek gericht op het opsporen van vindplaatsen van landbouwers aan de orde.

Voor het verkennend en karterend booronderzoek is er een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak (PvA) nodig. Voor een opgraving en proefsleuven is een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) nodig.

Inhoud

Samenvatting 3
Inhoud 5
1 Inleiding 6
1.1 Kader 6
1.2 Administratieve gegevens 9
1.3 Doel- en vraagstelling 9
2 Bureauonderzoek 11
2.1 Methode 11
2.2 Aardkundige situatie 11
2.3 Archeologische gegevens 17
2.4 Historische situatie 21
2.5 Huidige situatie 36
2.6 Toekomstige situatie 38
3 Gespecificeerde archeologische verwachting 39
4 Conclusies en advies 42
4.1 Conclusie 42
4.2 Advies 43
4.3 Tot slot ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Literatuur 45
Websites/Digitale bronnen 45
Overzicht van figuren, tabellen & bijlagen 47

1 Inleiding

1.1 Kader

Aanleiding

In opdracht van Rho Adviseurs voor Leefruimte heeft RAAP in Juni 2026 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Gebiedsontwikkeling De Kemmer te Oirschot in de gemeente Oirschot (figuur 1).

Het onderzoek vond plaats in het kader van een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan, met betrekking tot woningbouw.

Juridisch en beleidskader

Het uitgangspunt voor dit onderzoek wordt gevormd door het wettelijk en beleidsmatig kader voor de ruimtelijke ordening en monumentenzorg. De gemeente is de bevoegde overheid die een besluit zal nemen over hoe om te gaan met de eventueel aanwezige archeologische waarden.

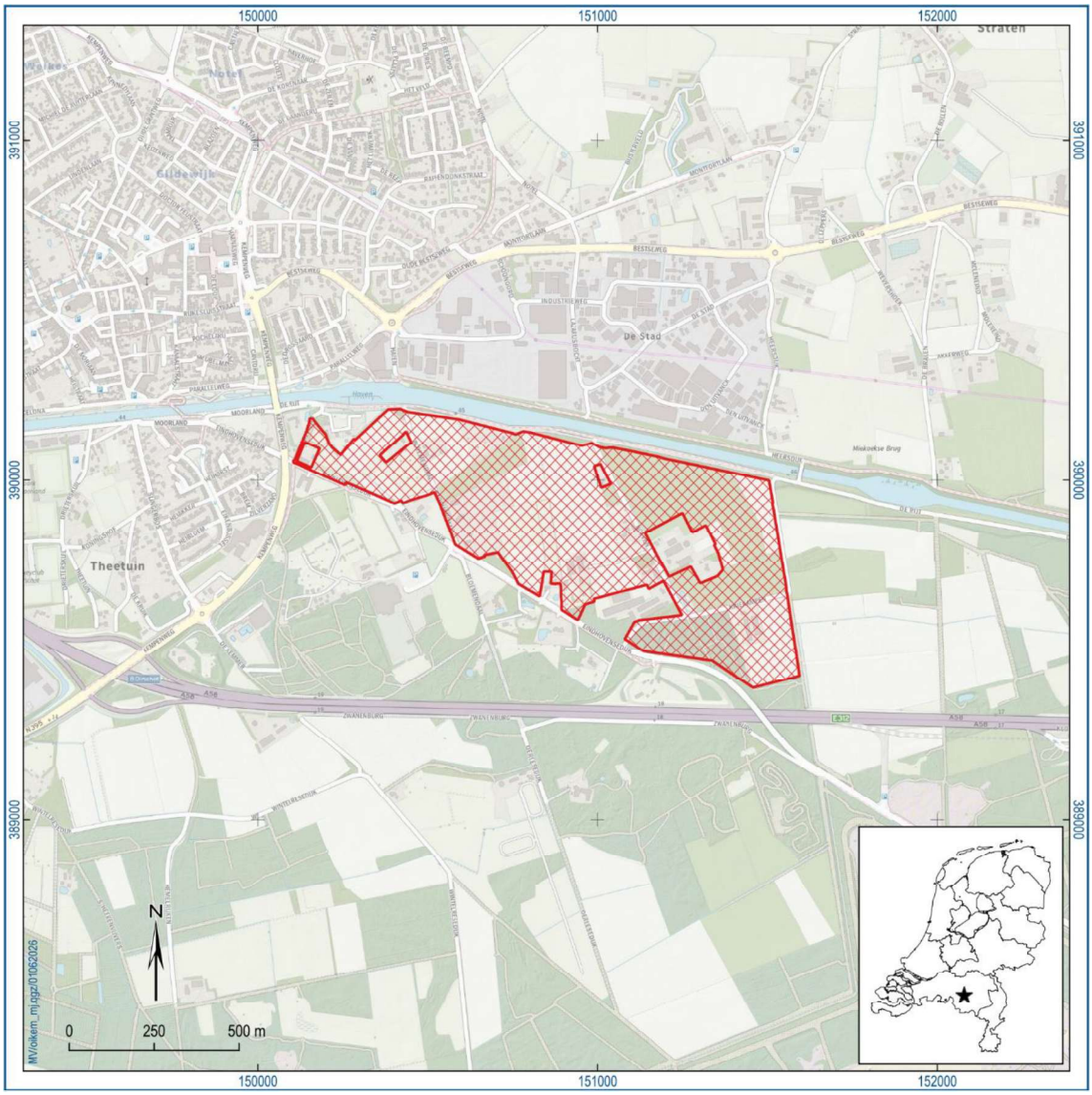
Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oirschot (https://atlas.odzob.nl) ligt het plangebied voor een heel groot gedeelte in een zone met een hoge archeologische verwachting. Hierbinnen zijn er vier kleine zones met een hoge verwachting voor historische bebouwing. Alleen in de zuidoosthoek geldt er een lage verwachting (figuur 2). Het beleid voor de zones met een hoge verwachting voor historische bebouwing schrijft voor dat er bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor de overige zones (hoge en lage verwachting) zijn de ondergrenzen 500 m^2 en 50 cm -mv. Deze voorschriften zijn verankerd in het bestemmingsplan *Buitengebied, geconsolideerde versie 2020* (https://omgevingswet.overheid.nl). De omvang van de bodemingrepen is nog niet bekend, maar zal de ondergrenzen zeer waarschijnlijk overschrijden. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is daarom verplicht conform het vigerend beleid.

Kwaliteitsborging

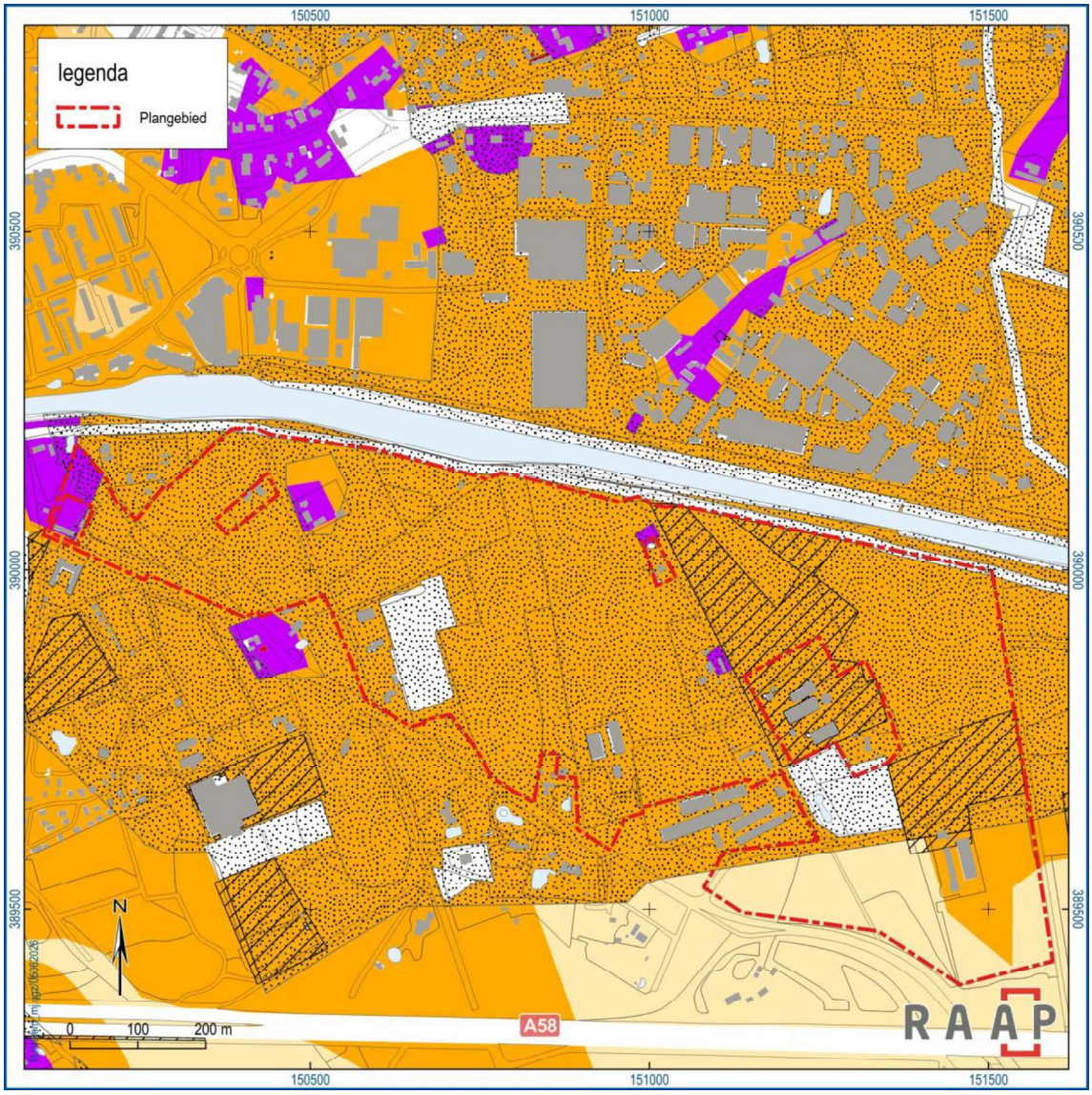
De werkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 4000, conform artikel 5.4 van de Erfgoedwet. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de normen van de archeologische beroepsgroep. De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, vigerende versie), beheerd door de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB; sikb.nl), is door de minister aangewezen als norm.

RAAP is gecertificeerd voor de protocollen 4001 Programma van Eisen, 4002 Bureauonderzoek, 4003 Inventariserend veldonderzoek (landbodems), onderdelen proefsleuven en overig, alsmede 4004 Opgraven (landbodems).

Zie bijlage 1 voor de dateringen van de in dit rapport genoemde archeologische perioden.



Figuur 1. Aanduiding plangebied (rood gearceerd). Inzet: ligging in Nederland (ster).



Figuur 2. Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart. Bruin: hoge verwachting, paars: hoge verwachting historische bebouwing, geel: lage verwachting, wit: geen verwachting, arcering: mogelijke verstoringen. Bron: https://atlas.odzob.nl.

1.2 Administratieve gegevens

Type onderzoek	Bureauonderzoek
Opdrachtgever	Rho Adviseurs voor Leefruimte
Bevoegde overheid	Gemeente Oirschot
Plaats	Oirschot
Gemeente	Oirschot
Provincie	Noord-Brabant
Centrumcoördinaten (X/Y)	150906/389884
Toponiem	De Kemmer
Oppervlakte plangebied	530944 m²
Afbakening onderzoeksgebied	Tijdens onderhavig onderzoek is het plangebied inclusief een zone van 350 m rondom het plangebied onderzocht.
Onderzoeksperiode	Juni 2026
Uitvoerder	RAAP Zuid
Projectleider	Marc Verhoeven
RAAP-projectcode	OIKEM
Archis-onderzoeksmeldingsnummer	5993031001
Beheer en plaats documentatie	RAAP regio Zuid te Weert en op termijn het provinciaal depot, Archis en e-depot.

Tabel 1. Administratieve gegevens.

1.3 Doel- en vraagstelling

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van verzamelde informatie over bekende en verwachte archeologische resten. Deze onderzoeksfase betreft de eerste fase binnen het traject van archeologisch vooronderzoek dat als einddoel heeft de archeologische waarde van het terrein, dan wel de archeologische vindplaats vast te stellen.

Hiertoe is een aantal onderzoeksvragen geformuleerd:

- Hoe ziet de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?
- Welke gegevens met betrekking tot archeologische complexen in en rond plangebied zijn reeds bekend?
- Wat was het historisch landgebruik van het plangebied en wat is het landgebruik nu en wat is de invloed daarvan op de (verwachte) archeologie en (bodem)gaafheid?
- Wat is de gespecificeerde verwachting ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied? En wat zijn hiervan de prospectiekenmerken?

Algemeen

- Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventuele archeologische resten?
- Op welke wijze kan bij de planvorming met archeologische resten worden omgegaan?

- Met de inzet van welke zoekmethoden kunnen verwachte resten systematisch opgespoord worden (zoeksleuven, booronderzoek, veldkartering, geofysisch etc.)?

2 Bureauonderzoek

2.1 Methode

Het bureauonderzoek dient ervoor om – op basis van verschillende bronnen – inzicht te krijgen in de genese van het landschap, de bodemopbouw en de sporen die het menselijk gebruik in de loop van de tijd heeft achtergelaten. Met behulp van deze gegevens wordt een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld.

Naast de conform de KNA verplichte bronnen is door de gebiedsexperts van RAAP een beredeneerde keuze gemaakt uit betrouwbare bronnen die voor de archeologische verwachting relevante informatie bevatten (zie bijlage 2 voor de motivering). Daarvoor is gebruik gemaakt van de landelijk en voor RAAP digitaal beschikbare archieven. Voor de beschrijving van de historische situatie is gebruik gemaakt van hiervoor relevante informatiedragers. Voor de actuele metadata van de verzamelde gegevens (gemeente, plaats, etc.) wordt verwezen naar het van toepassing zijnde data-archief.

2.2 Aardkundige situatie

Het plangebied ligt tussen de Eindhovensedijk in het zuiden en het Wilhelminakanaal in het noorden, en maakt deel uit van het Brabantse dekzandlandschap. Geologisch gezien (Weerts, e.a., 2006), gaat het om de Formatie van Boxtel met een dek van het Laagpakket van Wierden: fluvioperiglaciale afzettingen (leem en zand) met een zanddek (Bx6 met Bx5). Fluvioperiglaciale afzettingen zijn sedimenten (zoals zand en grind) die tijdens ijstijden (het pleistoceen) zijn afgezet door tijdelijke smeltwaterriviertjes in koude, boomloze gebieden. Ze komen in Nederland veel voor en worden gekenmerkt door specifiek gelaagd materiaal dat ontstond onder invloed van een permanent bevroren ondergrond (permafrost). Deze sedimenten zijn tijdens de laatste ijstijd (het weichselien) door de wind met dekzand afgedekt.

Volgens de geomorfologische kaart (Koomen & Maas, 2004) komen er in het dekzandgebied dekzandwelvingen voor, uitgezonderd een kleine strook in het noordwesten, waar sprake is van een dalvormige laagte (figuur 5). Met name op basis van het Actueel Hoogtemodel Nederland (AHN: figuur 3) is de geomorfologische context van het plangebied nauwkeuriger in kaart gebracht op de kaart van het fysisch landschap behorende bij de gemeentelijke erfgoedkaarten (https://atlas.odzob.nl). Zoals we op figuur 4 kunnen zien, is er in het grootste - noordelijke - deel van het plangebied sprake van een hoge dekzandrug, die in het zuidwesten en zuidoosten aan een lage dekzandrug grenst, en in het zuidoosten voor een klein deel aan een zone met zandduinen. In het noordwesten wordt de dekzandrug doorsneden door een noordwest-zuidoost gerichte laagte van ca. 80 m breed. Deze laagte hang samen met een kleine beek die er in uitmondt. In het centrale deel van het plangebied is er ook een laagte, maar deze is wel 200 m breed, en lijkt niet samen te hangen met een beek (het gaat m.a.w. om een droge laagte).

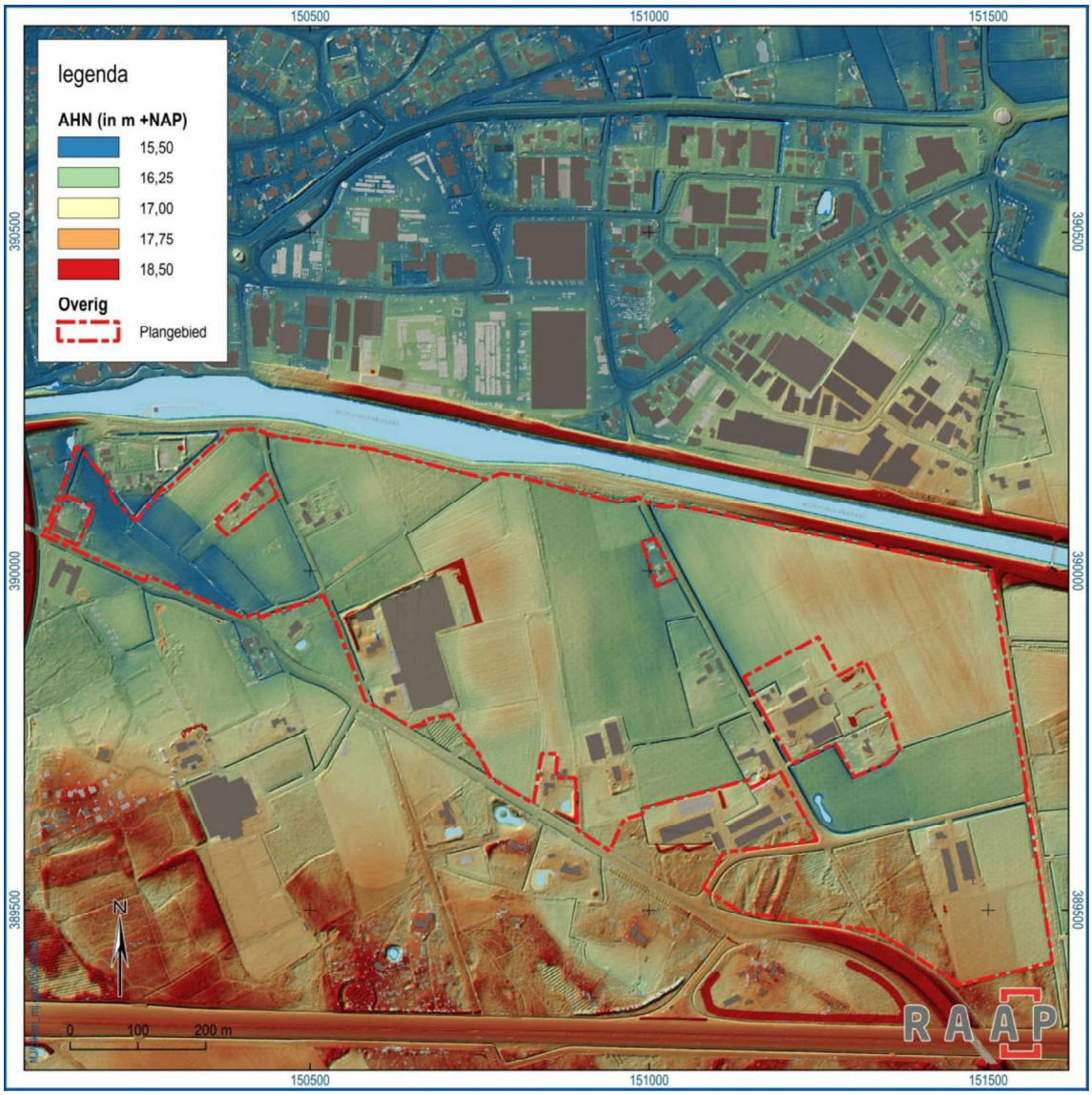
Volgens de bodemkaart komen er vrijwel overal hoge zwarte enkeerdgronden voor (met rivierklei in de ondergrond), behalve in het zuidoosten, waar veldpodzolgronden voorkomen (figuur 6).

Hoge zwarte enkeerdgronden worden meestal aangeduid met de term esdek, of plaggendek. Het betreft bodems die vanaf de middeleeuwen zijn ontstaan als gevolg van het opbrengen van een mengsel van stalmest en heideplagen om de bodemvruchtbaarheid op peil te houden en/of te

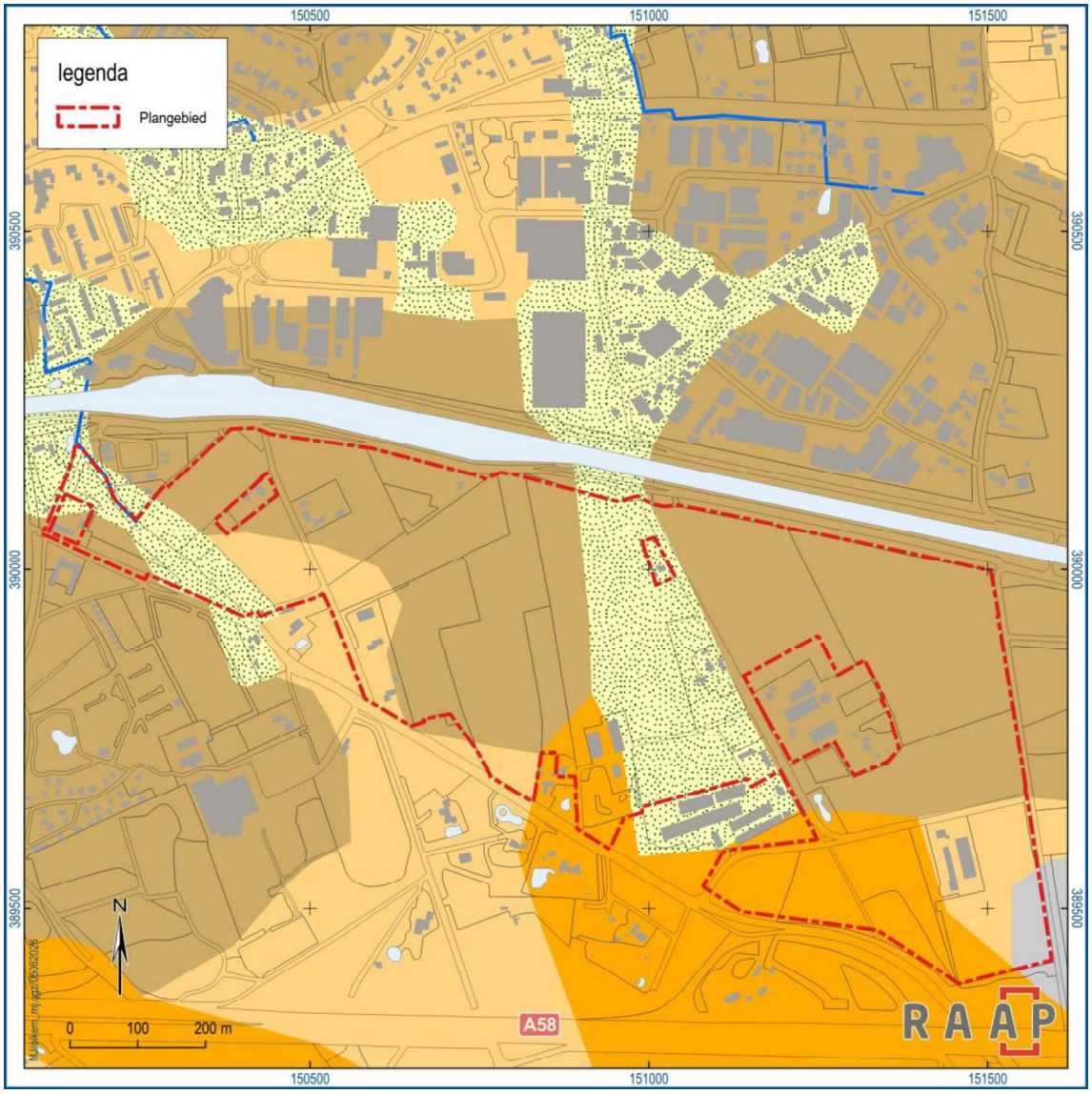
verbeteren. Zo is er in de loop van de tijd een minstens 50 cm dik humeus pakket ontstaan. De oorspronkelijke bodems onder esdekken bestaat in de meeste gevallen uit podzolbodems. Dat zijn bodems met een duidelijke gelaagdheid, met (onder de bouwvoor of het esdek) van boven naar beneden een grijze uitspoelingslaag (E-horizont) en een bruine inspoelingslaag (B-horizont). Het gele of grijze zand daaronder is de C-horizont).

Geologische situatie (Weerts e.a., 2006; TNO, 2021)	Formatie van Boxtel met een dek van het Laagpakket van Wierden: fluvioperiglaciale afzettingen (leem en zand) met een zanddek (Bx6 met Bx5)
Geomorfologische situatie (Koomen & Maas, 2004)	Dekzandwelvingen (L51), dalvormige laagte (R23)
Ouderdom geomorfologische structuur	Laat pleistoceen
Bodemkundige situatie	Hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21t), gwt VII, veldpodzolgrond (Hn21), gwt VI
Verwachte diepteligging van archeologisch relevante lagen	Esdek: vanaf ca. 50 cm, podzol: vanaf ca. 30 cm

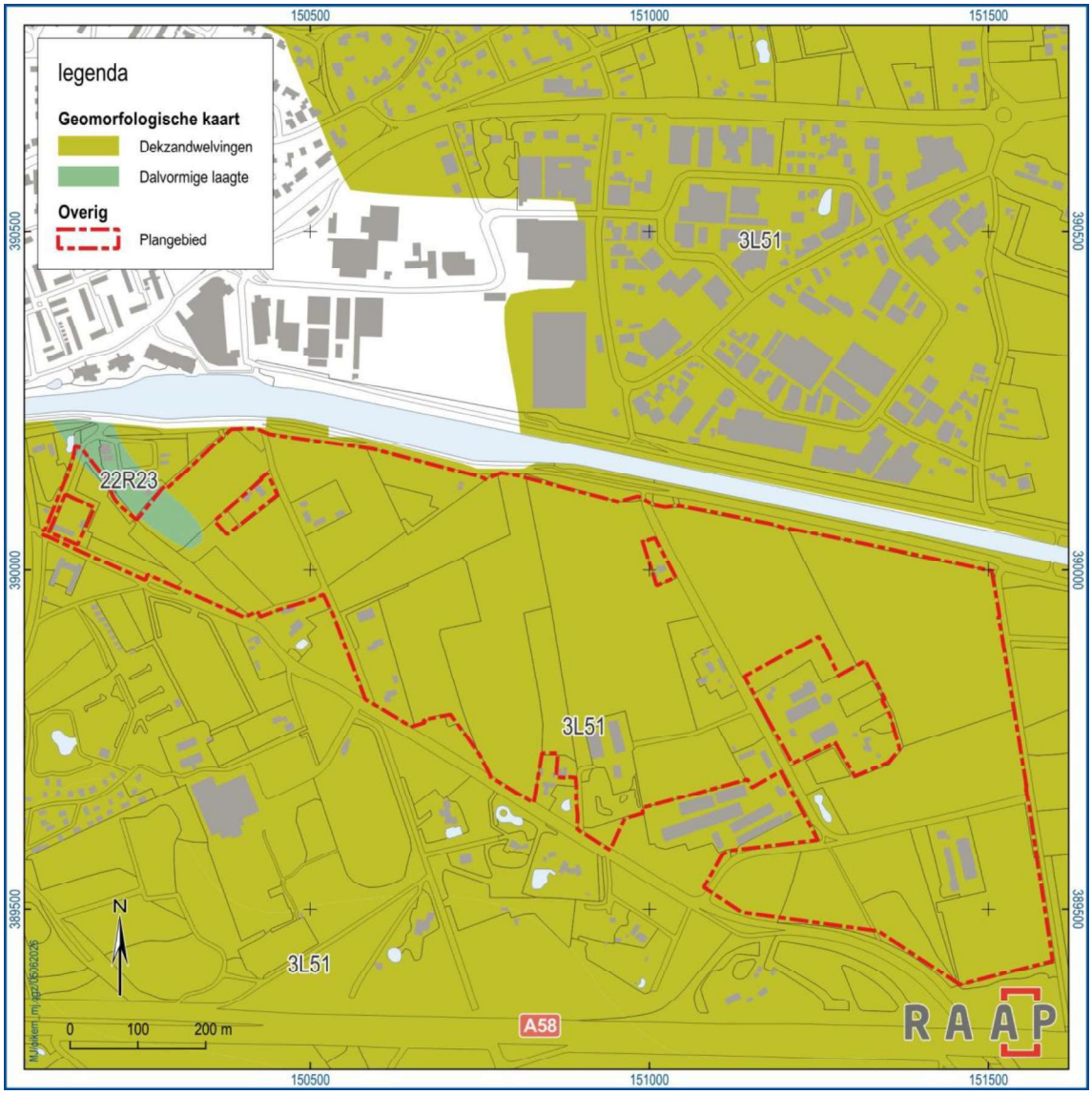
Tabel 2. Overzicht van geraadpleegde geologische, geomorfologische en bodemkundige kenmerken van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 3. Reliëf (AHN). Bron: https://www.ahn.nl.



Figuur 4. Fysisch landschap. Bruin: hoge dekzandrug, beige: lage dekzandrug, oranje: duinen, groen: dal, grijs: laagte, blauwe lijn: beek. Bron: https://atlas.odzob.nl.



Figuur 5. Geomorfologie. Bron: Koomen & Maas, 2004.



Figuur 6. Bodem. Bron: https://www.pdok.nl.

2.3 Archeologische gegevens

Monumenten, vindplaatsen en onderzoeken

In of nabij het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. In het gebied bevindt zich één vindplaats, en in het onderzoeksgebied erbuiten (bufferzone van 350 m) zijn er zeven overige vindplaatsen (tabel 3 en figuur 7). De vindplaats in het centrale deel van het plangebied (zaakidnr. 2771945100) betreft de vondst van stenen werktuigen die duiden op een mesolithisch kampement. De andere vindplaats in het plangebied ligt in het zuidwesten en betreft historische bebouwing in de vorm van een huis/schuur en leerlooierij. De vindplaatsen buiten het plangebied bestaan in twee gevallen uit restanten van urnevelden uit de ijzertijd (op een afstand van 310 tot 340 m ten zuiden van het plangebied), de vondst van een munt uit de Romeinse tijd en resten van infrastructuur (wegen, sloten, greppels) uit de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd. De vindplaatsen waar voldoende informatie over aanwezig is in Archis zijn onder tabel 3 nader beschreven.

Bij de onderzoeken gaat het vooral om booronderzoeken, waar (voor zover bekend) steeds gedeeltelijk verstoorde podzolbodems werden aangetroffen.

Vindplaats	**Ligging t.o.v. plangebied**	**Complex**	**Datering**	**Opmerking**
2019746100	340 m Z	urnenveld	late bronstijd-ijzertijd	geen informatie in Archis
2041201100	200 m Z	infrastructuur	late middeleeuwen-nieuwe tijd	proefsleuven: zie tekst
2300783100	325 m ZO	infrastructuur	nieuwe tijd	opgraving A58, verstoorde bodem en slechts wat greppels
2771945100	0 m	bewoning?	mesolithicum	veldkartering: vondsten van stenen werktuigen
3034538100	0 m	bewoning	late middeleeuwen	booronderzoek: zie tekst n.b.: deze vindplaats staat foutief aangegeven op de Archiskaart: de bebouwing ligt in het uiterste westen van het plangebied
3046104100	330 m NO	onbekend	Romeinse tijd	metaaldetectie: munt
3130717100	310 m Z	urnenveld	ijzertijd	zandafgraving: zie tekst
4892769100	200 m W	infrastructuur	nieuwe tijd	proefsleuven: zie tekst
Onderzoek				
2086685100	50 m NW	nvt	nvt	booronderzoek: geen informatie in Archis

2140849100	50 m ZW	nvt	nvt	booronderzoek: geen informatie in Archis
2140857100	20 m Z	nvt	nvt	booronderzoek: geen informatie in Archis
2300783100	100 m Z	infrastructuur	nieuwe tijd	opgraving A58, verstoorde bodem en slechts wat greppels
2339778100	0 m	nvt	nvt	bureauonderzoek: gemeentelijke verwachtingskaart
2438370100	300 m Z	nvt	nvt	booronderzoek: gedeeltelijk intacte podzolen (B-horizont)
4699276100	20 m NW	nvt	nvt	booronderzoek: geen informatie in Archis
4726434100	325 m ZO	nvt	nvt	booronderzoek: grotendeels verstoord podzolen, soms B- of BC-horizont
4861007100	225 m Z	nvt	nvt	booronderzoek: gedeeltelijk verstoorde podzolen
5112528100	200 m Z	nvt	nvt	bureauonderzoek m.b.t. A58
5740262100	50 m ZW	nvt	nvt	bureauonderzoek
5829103001	20 m NW	nvt	nvt	bureauonderzoek

Tabel 3. Archeologische vindplaatsen en onderzoeken. Bron: https://archis.cultureelerfgoed.nl.

Vindplaatsen

2041201100

Proefsleuven. De zuidelijke helft van het plangebied werd niet onderzocht, omdat hier al ontgrondingen hadden plaatsgevonden in het verleden. Ook het noordoostelijke deel van het plangebied bleek verstoord te zijn. Het noordwestelijke deel is niet verstoord. Her en der zijn recente verstoringen aangetroffen. Op het onderzoeksterrein werd een reeks laatmiddeleeuwse (tot evt. eerste helft 16e eeuw) greppels aangetroffen. Andere greppels konden niet gedateerd worden. Verder zijn kuilen en paalkuilen aangetroffen. Opvallend waren de karrensporen. De aanwezige sporen waren goed geconserveerd, evenals de vondsten. De spoordichtheid was echter laag. Er konden geen sporen worden gelokaliseerd die verband zouden kunnen houden met bewoning of begraving. Er zijn relatief weinig vondsten gedaan: 50 scherven, wat dierlijk bot en één vuursteenfragment. Het aardewerk dateert vanaf de 14e en 15e eeuw. Uit de 16e en 17e eeuw is er bijzonder weinig materiaal. Vanaf de 18e eeuw treedt er dan opnieuw een aanvoer van stadsmateriaal door bemesting op. De oudste potscherf dateert uit de 12e eeuw na Chr. en is vermoedelijk als residueel materiaal of omgespit op het

terrein geraakt. Ondanks de verwachting van een vroegmiddeleeuwse nederzetting of grafveld zijn hier dus geen restanten van aangetroffen.

3034538100

Booronderzoek op de plek waar op de oudste kadasterkaart een groot rechthoekig terrein zichtbaar is, omgracht (50 x 50 m). Te zien zijn twee rechthoekige gebouwen (huis/schuur en looierij) plus een dreef. Bij het boren zijn geen puinresten of iets dergelijks aangetroffen, wel werd een sloot/gracht vulling aangeboord. N.B: deze vindplaats staat foutief aangegeven op de Archiskaart: de bebouwing ligt in het uiterste westen van het plangebied (zie figuur 9).

In feite gaat het bij deze vindplaats om de historische bebouwing van het omgrachte Koolmont. In de erfgoedcatalogus van Oirschot) is de vindplaats als volgt beschreven:

In 1999 boringen uitgevoerd (J. van Gool, o.l.v. W. Verwers en H. Janssen). Betreft een plek waar op de oudste kadasterkaart een groot rechthoekig terrein zichtbaar is, omgracht (50 x 50 m). Te zien zijn voorts 2 rechthoekige gebouwen, loodrecht op elkaar (huis/schuur en looierij) plus een dreef. Bij het boren zijn geen puinresten of iets dergelijks aangetroffen; wel werd de grachtvulling aangeboord. Terrein met mogelijk resten van een versterking (kasteel; het huis Koolmond). Het betreft een voormalig terrein van Archeologische Betekenis (CMA-code 51B-A20; mon.nr 14915), dat in het kader van het project IWAT (een nadere waardering van terreinen van Archeologische Betekenis in de provincie Noord-Brabant, uitgevoerd in 2003-begin 2004) werd onderzocht. De resultaten van uitgevoerd booronderzoek (de gezochte resten werden niet aangetroffen, c.q. de grachten zijn niet (!) in de boor herkend) gaven aanleiding tot een heroverweging van de status. Op basis van historisch onderzoek is er reden tot de aanname dat het kasteel elders ligt. Bron: (https://atlas.odzob.nl/erfgoed/bijlagen/Oirschot/Erfgoedkaart_2021/Bijlage%201%20Catalogus%20Cultuurhistorische%20Inventarisatie%20Oirschot_v2025.pdf

3130717100

Sporen van een urnenveld uit de vroege ijzertijd, gevonden bij een zandafgraving. De vier gevonden urnen zijn voor zover mogelijk gerestaureerd. No. 1 is een gladgepolijste lederkleurige urn met scherp geknikt profiel en licht gewelfde bodem. Ook urn no. 4 heeft deze vorm, maar een andere kleur, te weten donkergrijs met gele vlekken. Bij urn no. 2 is het bijzondere, dat het gehele oppervlak glad is gelaten, hoewel de urn gezien de vorm en de versiering van vingernagelindrukken op de rand een typische Harpstedt urn is. De kleur is steenrood tot geel. No. 3 is het onderste gedeelte van een grote Harpstedt urn met een sterk geruwd, zogenaamd besmeten oppervlak, dat over het algemeen kenmerkend is voor de Harpstedt urnen. De kleur is okergeel.

4892769100

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn zes sleuven aangelegd, verspringend over het terrein. Uit de profielen bleek dat er nog maar een gering deel van een antropogeen opgebracht dek aanwezig was en dat er sprake was van een restant van een podzolbodem (B/BC horizont). De natuurlijke, ongestoorde bodem bestaat uit jong dekzand. Gedurende het veldwerk werd duidelijk dat er maar weinig sporen aanwezig waren in het terrein en dat deze die werden aangetroffen voornamelijk met de perceelsinrichting en grondbewerking te maken hebben. Wel is een paalspoor en een kuil aangetroffen die echter door het ontbreken van vondsten en een context niet te duiden zijn. Er zijn relatief weinig vondsten aangetroffen, op één vondst plastic, steen en ijzer na, alle van keramiek. Deze keramiekvondsten kunnen gedateerd worden tussen de late middeleeuwen en de nieuwe tijd C. Helaas

zijn er geen vondsten in de sporen aangetroffen. De vondsten werden aangetroffen in het recent opgebrachte pakket en dan met name het bovenste deel (Ap-horizont).

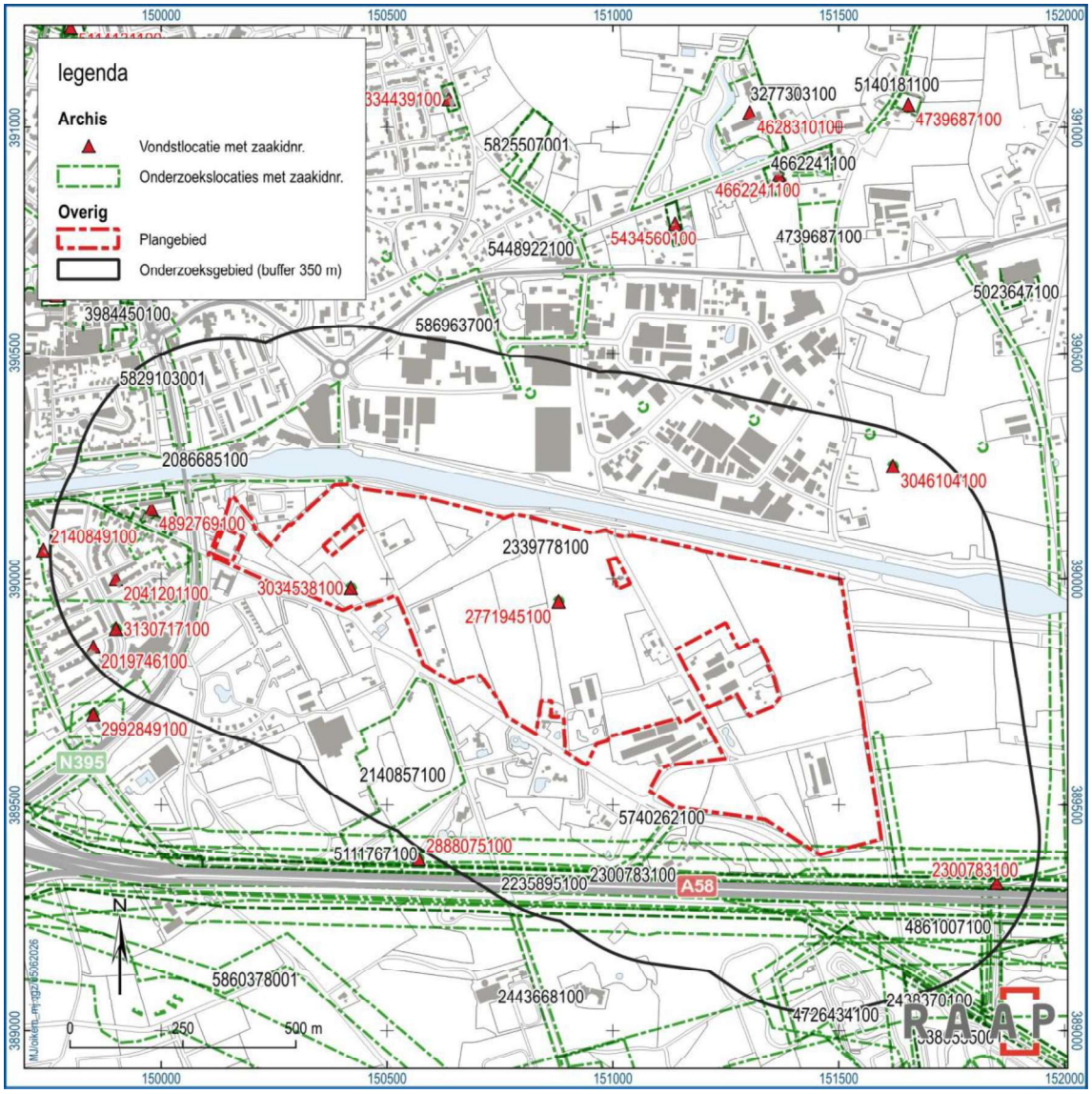
Bekende archeologische gegevens uit andere bronnen

Op 03-06-2026 is een verzoek gedaan aan de Heemkundekring *De Heerlijkheid Oirschot* voor aanvullende gegevens. Zij hebben aangegeven geen extra informatie te hebben.

Drs. R. Berkvens van de Omgevingsdient Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft het rapport beoordeeld en waardevolle informatie over de archeologie en historie gegeven (Berkvens, 2026). Zo wijst zij op de mogelijke aanwezigheid van een oude Romeinse weg, die net ten oosten van het plangebied gesitueerd is maar waarvan de ligging niet exact bekend is. In de Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Oirschot staat er het volgende over:

Mennen heeft onlangs weer eens de Romeinse route Tongeren – Rossum onder de aandacht gebracht die al langer in de literatuur bekend was. Hij baseert zijn lokalisatie op enkele middeleeuwse heerwegen. Iedere door de heer (hertog) gegarandeerde doorgaande weg heette in de Middeleeuwen evenwel al snel Heerweg of 's-heren weg en hoeft dus niets met Romeinen van doen te hebben. Deze veronderstelde route wordt door hem via het gehucht Straten geprojecteerd, maar in de detaillering zijn er wat problemen. Het blijkt dat daar inderdaad een prachtige wegenbundel gelegen heeft. Die begon op de voorde door het Langven (Landvoort) net ten zuidoosten van de Oirschotse Heide. De bundel loopt dan via Straten en Kasteren (en de recent daar gevonden nederzetting uit de Romeinse tijd) naar de Schutskuil aan de noordgrens van Oirschot, De middeleeuwse wegen slingeren wat om de rechte lijn die Mennen trok. Dit lijkt in niets op een mooie rechte goed aangelegde Romeinse weg. Eerder is dit een préhistorische noord-zuidroute. Volgens de locale historicus van Oirschot J. Lijten liep de Romeinse 'heerstraete' tussen de noordelijkste punt van de weg die nu 'Straten' heet, en de zuidelijke punt van wat nu nog 'Lopende straat' heet, 'daar door een nogal laag gelegen gebied, zodat de Romeinse genie een dijk opschoot vanuit de bermsloten, wat door de toenmalige bevolking aangeduid zal zijn als een 'brug van aarde", hetgeen de verklaring zal zijn voor de naam, te vergelijken met 'Landvoort' op de grens van Oirschot en Zeelst-Oerle.'

Bron:
https://atlas.odzob.nl/erfgoed/bijlagen/Oirschot/Erfgoedkaart_2021/Bijlage%201%20Catalogus%20Cultuurhistorische%20Inventarisatie%20Oirschot_v2025.pdf



Figuur 7. Archeologische vindplaatsen en onderzoeken. Bron: https://archis.cultureelerfgoed.nl.

2.4 Historische situatie

Oirschot

Aangenomen wordt dat een eerste voorganger van de Mariakerk aan het Vrijthof in Oirschot uit de 5e eeuw na Chr. dateert. Daar ligt dan ook mede de grondslag voor de viering (in 1980) van het 1500-jarig bestaan van het dorp. De eerste schriftelijke documenten over de bestuurlijke geschiedenis dateren van het begin van de 14e eeuw. De grenzen van de oude gemeente Oirschot lopen ongeveer gelijk met de grenzen van de 'gemeijnten', dit waren de ongecultiveerde gronden, die door de hertogen van Brabant in de eerste helft van de 14e eeuw successievelijk aan de inwoners van Oirschot (waartoe ook nog inwoners van Best behoorden) werden uitgegeven ('verkocht'). De bewoners verkregen hiermee het recht om deze gronden in gemeenschap te gebruiken. In 1819 werd Best afgescheiden van Oirschot en vormt sindsdien een afzonderlijke gemeente. In 1334 kregen de inwoners van Oost- en

Middelbeers van hertog Jan III de Beerse gemeijnt tegen betaling in gebruik. Dit was het gebied tussen Oerle, Oirschot, Oisterwijk en Hilvarenbeek. Afgezien van enkele grenscorrecties en de toevoeging van Westelbeers in 1803 zijn de grenzen zoals ze toen aangegeven werden steeds intact gebleven. In 1997 zijn de oude gemeenten Oirschot en Oost-, West- en Middelbeers samengevoegd tot de nieuwe gemeente Oirschot. Bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Oirschot. Zie ook: https://www.canonvanoirschot.nl/, Mijland, e.a., 1991, Maas & Vangheluwe, 2024).

Koolmond

Het plangebied werd in het verleden gedomineerd door de open akker van Koolmond en die van Bloemendaal in het westen en naar het oosten meer besloten akkers. Deze hoorden bij de boerderijen in de naastgelegen historische linten van Bloemendaal en Koolmont. Koolmont was in 1830 een huizengroep bij en genoemd naar het verdwenen landgoed Koolmond in Oirschot. In 1830 staan er een zestal huizen. Pal ten zuidoosten van de brug van de Kempenweg over het kanaal aan de straat Koolmond. Het landgoed Koolmond was een omwaterd kasteeltje en het had een oprijlaan. Het gehucht Bloemendaal bestond in 1830 uit een twaalftal huizen en boerderijen ten oosten van Kerkhof aan de weg naar Best en verder. De naam wordt vermeld op de kadasterkaart maar komt hier al voor in 1382 en betekent 'vallei van bloemen'. Het is een laatmiddeleeuwse modenaam (van Berkel & Samplonius, 2018). Bron: Berkvens, 2026.

Huize Koolmond

Coolmont, of op veel kaarten vernederlandst Koolmond, is een klein landgoed dat als kern een kasteelachtig landhuis had. Oudste vermelding dateert van 1608 toen het beschreven werd als “huys, schuir, hoff, backhuys, schaepskoye met henne gronden’. Op de kaart van Bleau aangetekend met “I. Greuebroeck”, vermoedelijk naar de toenmalige eigenaar. In de vroege 17e eeuw woonde de familie Van Grevenbroeck te Oirschot. In 1627 noemen zij hun huis: ‘huysinghen ende edeficien, genoempt Coolmont, omwatert zijnde, hoeven ende ackerlanden.’ In 1640 is er sprake van een “bovenhuijsinghe ende hoff op Coolmont”, alsmede een “nederhuijsinghe ende hoff op Coolmont”. De ‘bovenhuijsinghe’ of bovenhuis kan gezien worden als de edelmanswoning, de ‘neerhuijsinghe’ of neerhuis als een bijgebouw, een kasteelboerderij. Bij een verkoop in 1713 werd Colimont omschreven als ‘een adellijk huis, hebbende eene poort met eene brug’ en het lag ‘binnen zijne grachten te Oirschot, ter plaatse genaamd Kerkhof.’ In 1757 bleek het huis erg bouwvallig en waren de ruiten stuk. In 1791 was er geen sprake meer van een boven- en neerhuis, maar slechts van een huis of hof Koolmont. Een van de huizen zal dus zijn verdwenen. Sasse van Ysselt merkt in 1901 op: Het huis Colimont kan niet groot geweest zijn, als men in aanmerking neemt de grootte van het terrein, dat binnen zijne grachten ligt. Op de kaart van 1830 staat het omschreven als huis, schuur, looierij en tuin met een gracht erom heen. In 1886 vonden er grote wijzigingen plaats in de bebouwing en ontstonden er twee woningen (opsplitsing van het perceel).

Bron: https://atlas.odzob.nl/erfgoed/bijlagen/Oirschot/Erfgoedkaart_2021/Bijlage%201%20Catalogus%20Cultuurhistorische%20Inventarisatie%20Oirschot_v2025.pdf

De Kemmer

Historie

De Kemmer is historisch gelegen tussen de Oirschotse heide en de dorpskern van Oirschot. Het was eeuwenlang een agrarisch buitengebied met bomenlanen, houtwallen, akkers en sporadische

bewoning. De nederzettingen in de regio ontstonden rondom herdgangen: een buurtschap of een leefgemeenschap met de daaromheen gelegen gronden, waar bewoners het recht bezaten om een kudde met herder te laten grazen. Meestal ontstond een herdgang op een Y- of een T-splitsing. Van 1910 tot 1923 werd het Wilhelminakanaal gegraven. Het kanaal verbrak enkele historische laan- en dijkstructuren in de regio. Het kanaal scheidde bovendien De Kemmer af van de dorpskern van Oirschot. De Kemmer bleef mede daardoor lange tijd een agrarisch gebied. Een ontwikkeling die een grote verandering teweeg bracht, was het gebruik van kunstmest in combinatie met de schaalvergroting van de landbouw. Hierdoor konden slechte gronden toch productief gemaakt worden. Ruilverkavelingen maakten het landschap geschikt voor grootschalige agrarische bedrijven. We zien in die periode het kleinschalige landschap plaats maken voor grootschalige agrarische velden. De laatste grote structurele verandering voor De Kemmer was de aanleg van de A58 in 1966 en de aanleg van de Kempenweg als verbinding met Oirschot. De snelweg doorsneed aaneengesloten bos- en heidegebieden ten zuiden van De Kemmer. Bron: De Urbanisten, 2023.

Cultuurlandschap

De Kemmer is het nog aanwezige kamerlandschap van cultuurhistorische betekenis. Een kamerlandschap is een type cultuurlandschap waarin open ruimtes (akkers en weilanden) worden omsloten door hoge, groene landschapselementen. Deze natuurlijke begrenzingen, zoals houtwallen, heggen, bomenrijen en watergangen, vormen als het ware de muren van een 'kamer'.

Historische kaarten

Op kadastrale minuutplannen uit de periode 1811-1832 ligt het plangebied tussen vijf wegenstraten (figuur 8), van west naar oost: (1) straat zonder naam (huidige Koolmond); (2) Heistraat (Bloemendaal); (3) Heistraat (niet meer aanwezig); (4) Heistraat (Hoeven); (5) Heersdijk (Kriekampen). Hiertussen bevinden zich een groot aantal rechthoekige landbouwpercelen die overwegend noordwest-zuidoost zijn georiënteerd.

Op drie plekken bevindt zich bebouwing langs de straten: (1) helemaal in het westen (figuur 9); (2) langs de meest westelijke Heistraat (figuur 10), en (3) langs de meest oostelijke Heistraat (figuur 11). Volgens de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels (OAT) gaat het om de volgende percelen:

(1) 1010: huis, schuur en erf van Niels van der Lande, 1015: huis, schuur en erf van Johan van Eys. Deze gebouwen bevinden zich juist ten zuidoosten van Huize Coolmont: een edelmanswoning die teruggaat tot 1608.

(2) 1363: huis, schuur en erf van Gerbert van Berendonk.

(3) 1287 (in het noorden): huis en erf van Jan Schraats, 1275 (in het zuiden) huis en erf van Josephus van de Laake.

Bij (1) gaat het mogelijk om (de verkeerd geplaatste) Archis vindplaats 3034538100 (zie § 2.3). In Archis wordt vermeld dat er een looierij zou zijn, maar daar is in de OAT geen sprake van.

Op het mooi ingekleurde zogenaamde Bonneblad uit 1900 zien we goed dat de meeste percelen waren afgescheiden door bosjes of bomen (en er zo sprake was van een kamerlandschap), en dat de zuidoosthoek nog bestond uit heide, die al wel verkaveld was. Ook zien we huidige Eindhovensedijk juist ten zuiden van het plangebied (figuur 12). Vanaf 1954 wordt de heide in het zuidoosten in gebruik genomen voor landbouw, en nu zien we ook het Wilhelminakanaal direct ten noorden van het plangebied (figuur 14), dat vanaf 1933 voor het eerst op kaart staat, maar al vanaf 1923 open was. Het

68 km lange kanaal verbindt de Zuid-Willemsvaart bij Laarbeek en Helmond met de Amer (bij de Maas) bij Geertruidenberg. Vanaf 1963 neemt de bebouwing in en rondom het plangebied toe, en is het hele gebied in gebruik voor landbouw (figuur 15).

Het plangebied is nog steeds een open landbouwgebied, met relatief weinig en verspreide bebouwing. Ter plaatse van bebouwing en wege/straten zal de bodem tenminste gedeeltelijk zijn verstoord, maar daarbuiten kan de bodem nog redelijk tot goed intact zijn, zeker onder een esdek.

Bouwhistorie

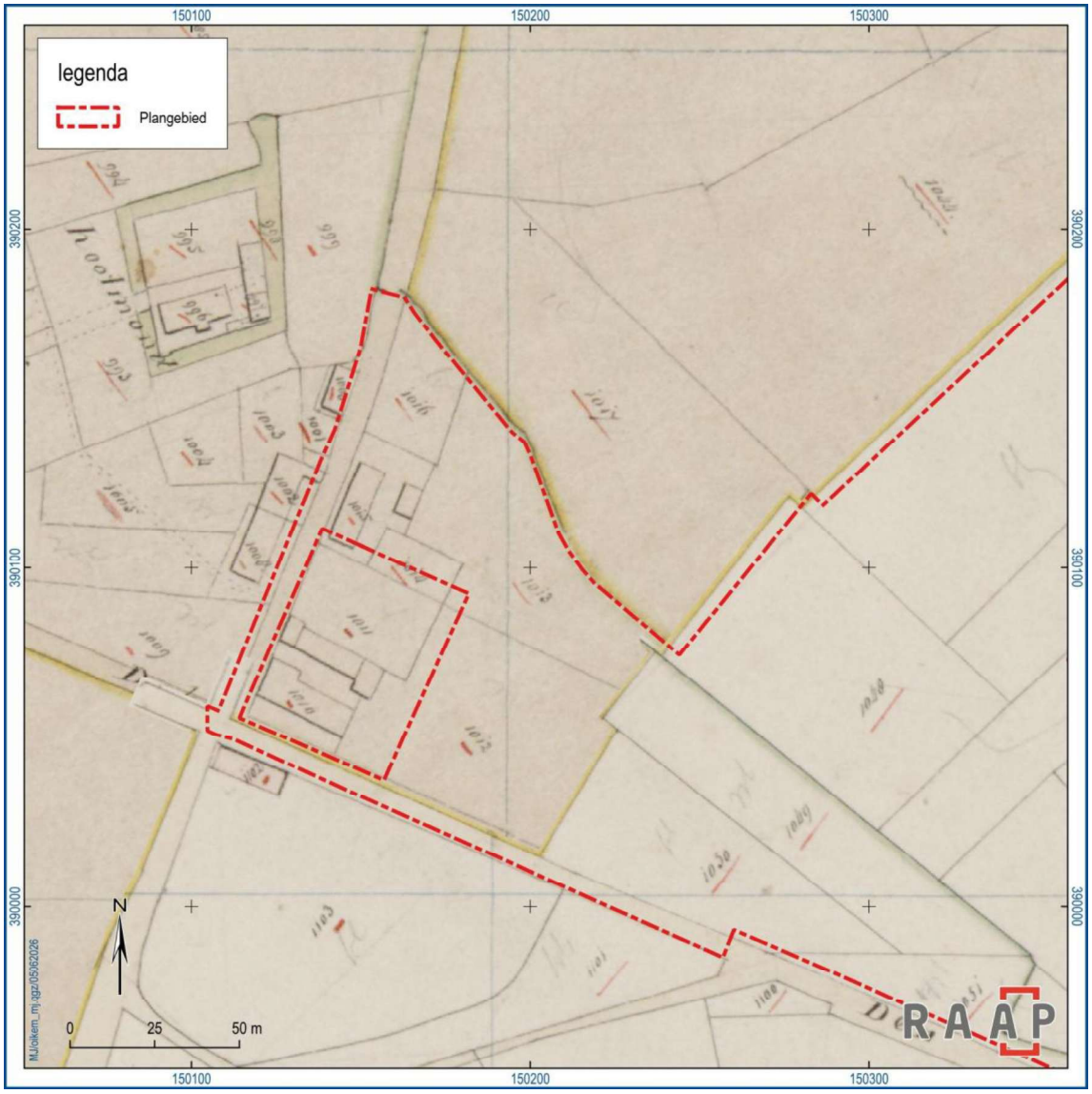
In het noordwesten van het plangebied bevindt zich een MIP-object (nr. 2745): een langgevelboerderij uit 1945 (figuur 18). In de erfgoedcatalogus van Oirschot) heeft dit gebouw nr. 6312108. De overige twee gebouwen in die catalogus (nrs. 6312209 en 6312318) betreffen boerderijen uit respectievelijk 1800 en 1860. Ook is er direct ten zuiden van het Wilhelminakanaal een luchtwachttoren uit de Koude Oorlog. In de erfgoedcatalogus is die als volgt beschreven:

Van 1953 tot eind jaren ‘60 stond op dijk ten zuiden van Wilhelminakanaal (aan De Rijt) in Oirschot een luchtwachttoren van bijna 12 meter hoog. Het betonnen fundament ligt er nog. Deze militaire uitkijktoren maakte tijdens de Koude Oorlog deel uit van een netwerk van 276 uitkijkposten verspreid over het land. Het Korps Luchtwachtdienst (KLD) gebruikte de toren om vijandelijke - Russische - vliegtuigen te spotten die lager vlogen dan de radar kon waarnemen. Een kring vormt de post Bladel (C1) met C2 op het oude gemeentehuis van Meerveldhoven, en C3, met de raatbouwtoren in Luyksgestel. Tezamen bestrijken de drie posten, deels overlappend, de Kempen; aangrenzend wachtposten in Hilvarenbeek (op het voormalige klooster aan de Koestraat) en Oirschot (toren opgericht 1953 ten zuiden van Wilhelminakanaal).317 De postnaam van deze luchtwachtpost was 8D1, in meldingstaal Dirk 1. Op het open platform van de toren speurden luchtwachters met een kijker en op het gehoor het luchtruim af op vliegtuigen. Architect Marten Zwaagstra tekende in opdracht van Defensie het ontwerp en N.V. Schokbeton in Kampen leverde de raatbouwelementen. De torens werden geproduceerd in de, met octrooien gepatenteerde, raatbouwtechniek: een open betonconstructie van prefab-elementen. Dat geeft het bouwwerk een markant uiterlijk. Dit zogeheten Raat-systeem was geïnspireerd door bijen en hun ratenbouw. De toren was geen lang leven beschoren. Steeds snellere vliegtuigen en verbeterde radar maakten het via oog en oor volgen van vliegtuigen al na 11 jaar overbodig. Verbeterde radar nam de taak van de luchtwachters over. In 1964 is de luchtwachttoren in Oirschot buiten gebruik gesteld. Ergens eind jaren ’60 (in ieder geval voor 1972) volgde de sloop van de toren. Het fundament, dat diep in de grond zit, bleef liggen.

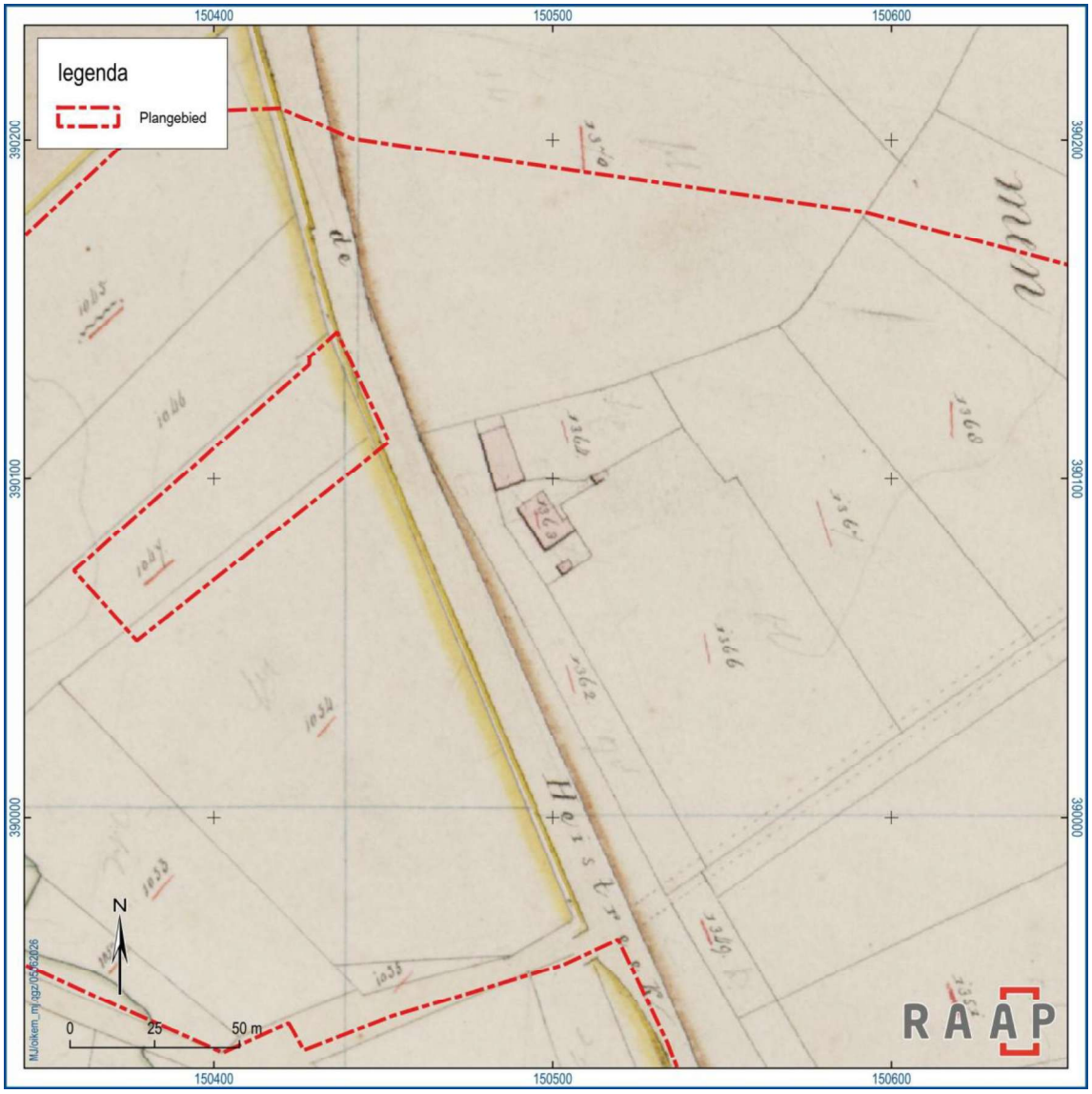
Bron:
https://atlas.odzob.nl/erfgoed/bijlagen/Oirschot/Erfgoedkaart_2021/Bijlage%201%20Catalogus%20Cultuurhistorische%20Inventarisatie%20Oirschot_v2025.pdf



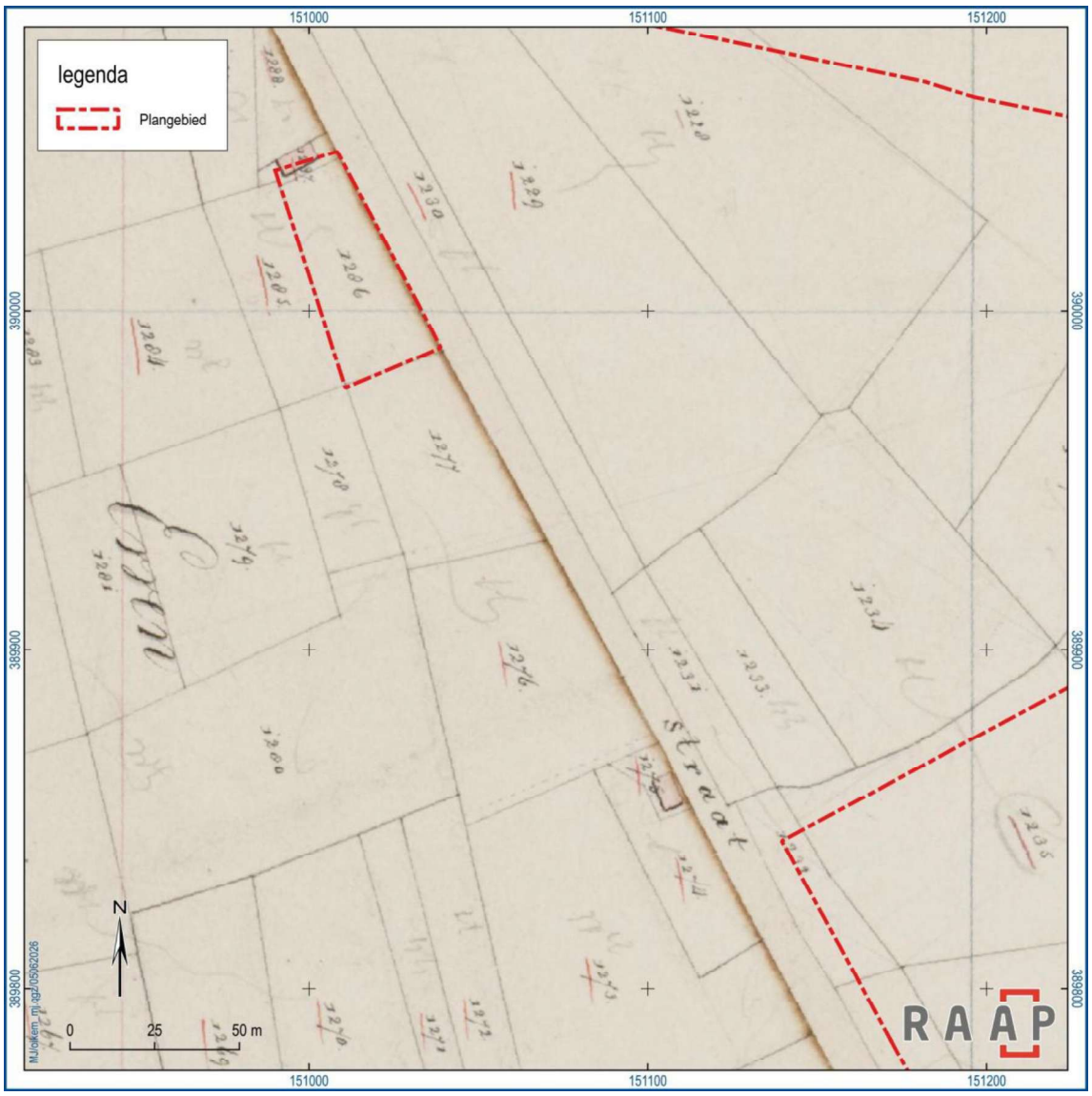
Figuur 8. Historische context 1811-1832 (Kadastraal Minuutplan). Bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl.



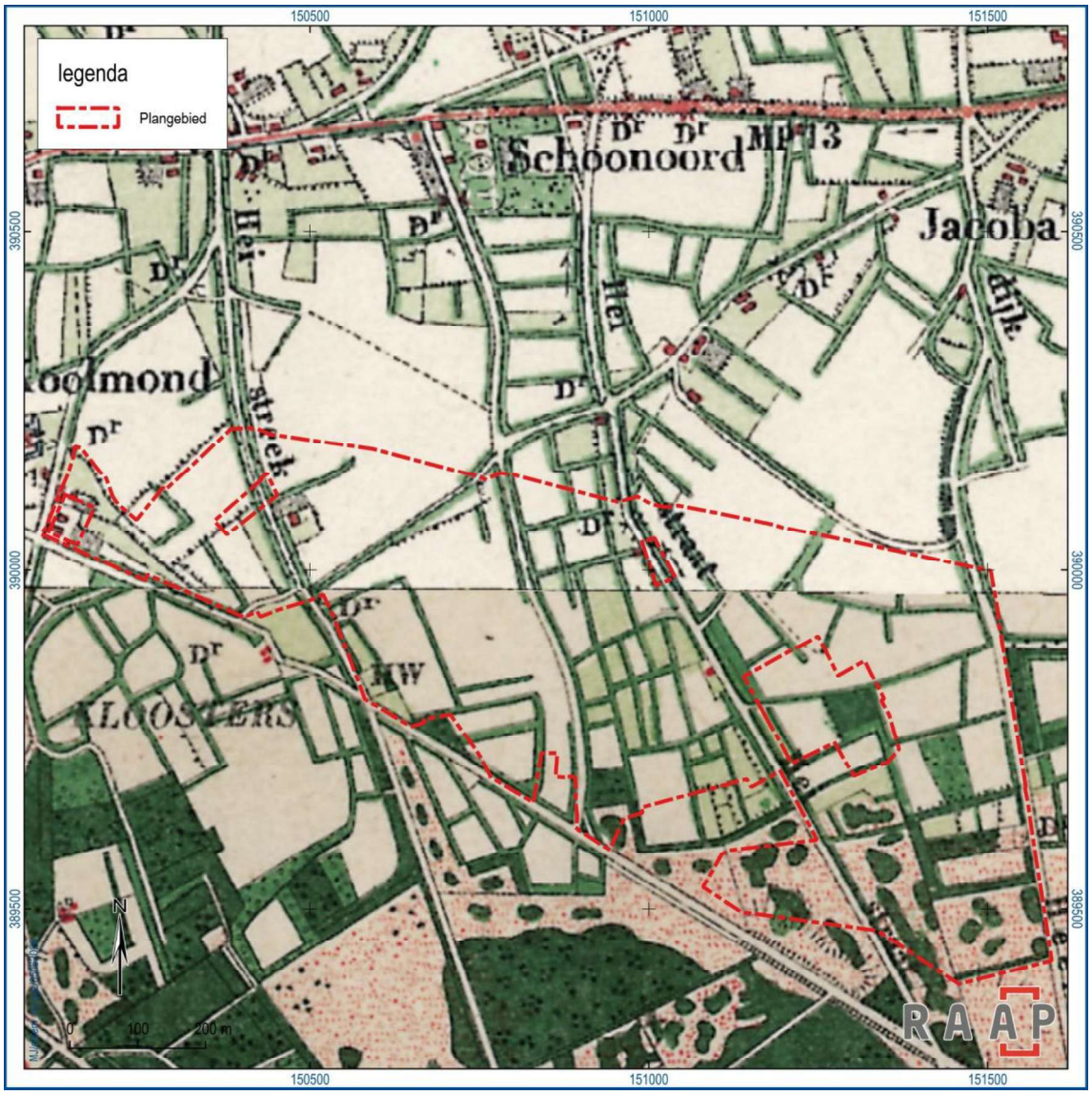
Figuur 9. Historische context 1811-1832 (Kadastraal Minuutplan): detail met gebouwen in het westen van het plangebied. Bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl.



Figuur 10. Historische context 1811-1832 (Kadastraal Minuutplan): detail met gebouwen in het centrale deel van het plangebied. Bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl.



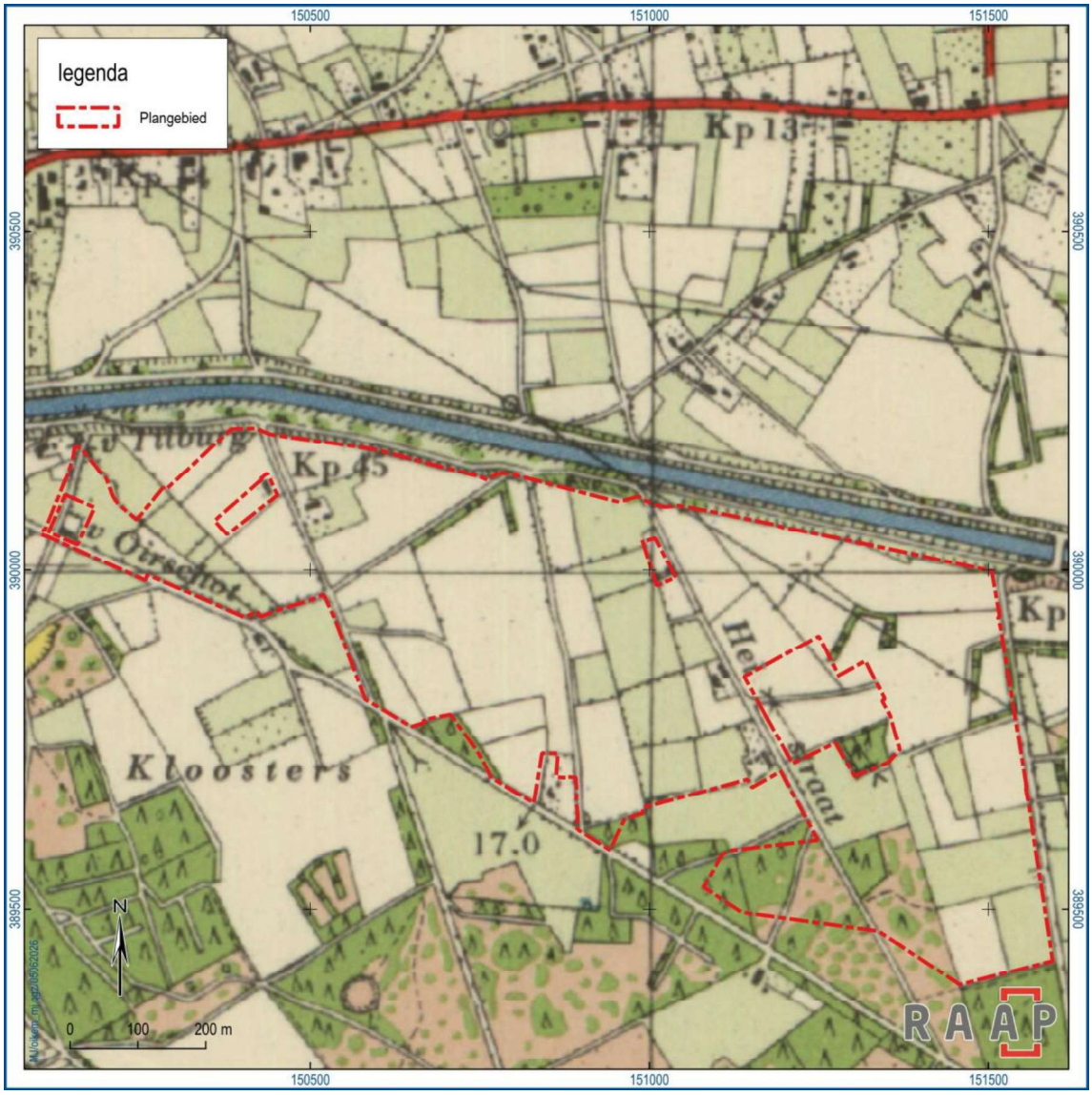
Figuur 11. Historische context 1811-1832 (Kadastraal Minuutplan): detail met gebouwen in het oosten van het plangebied. Bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl.



Figuur 12. Historische context 1900. Bron: https://topotijdreis.nl.



Figuur 13. Historische context 1926. Bron: https://topotijdreis.nl.



Figuur 14. Historische context 1954. Bron: https://topotijdreis.nl.



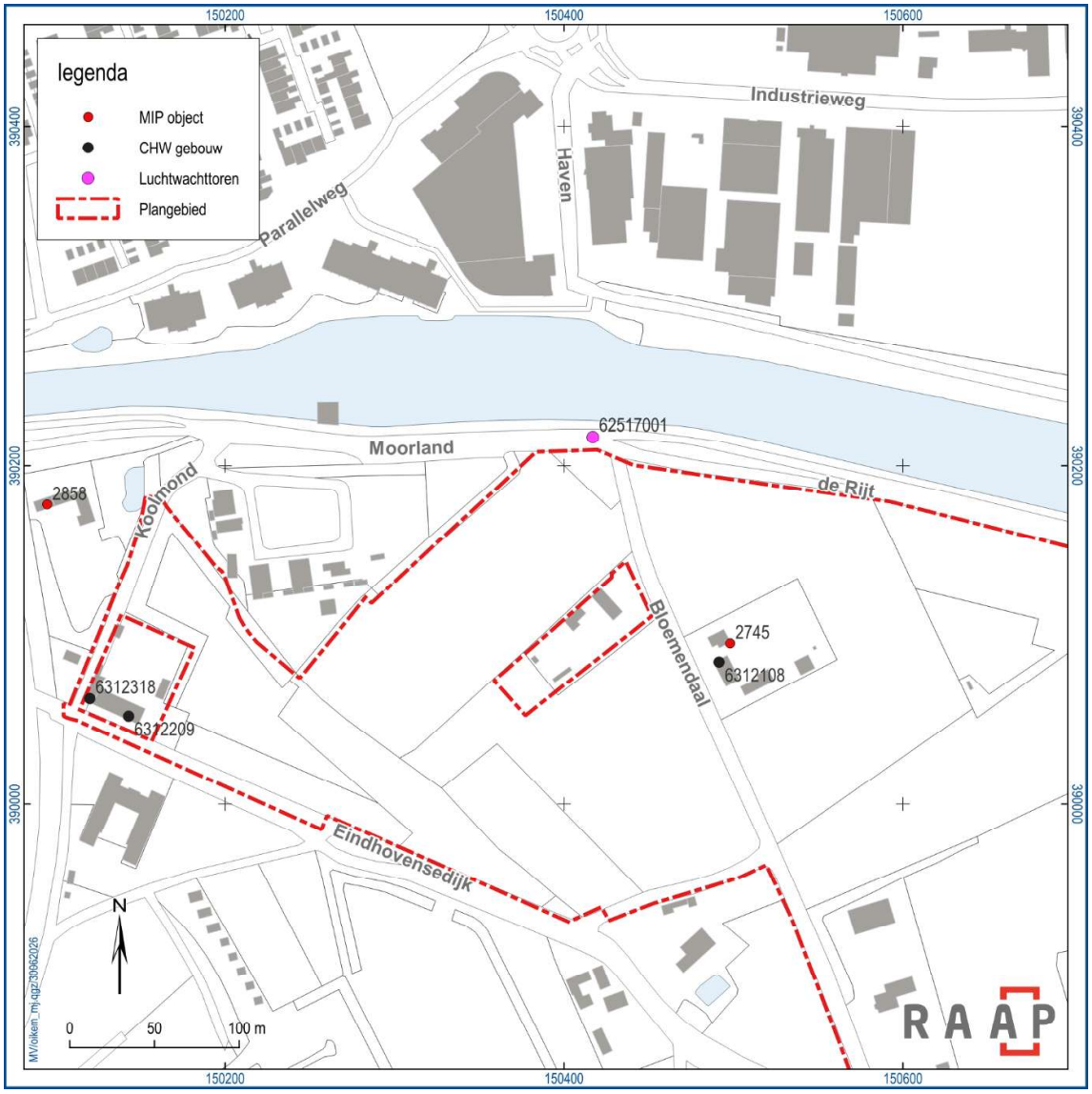
Figuur 15. Historische context 1963. Bron: https://topotijdreis.nl.



Figuur 16. Historische context 1975. Bron: https://topotijdreis.nl.



Figuur 17. Historische context 2000. Bron: https://topotijdreis.nl.

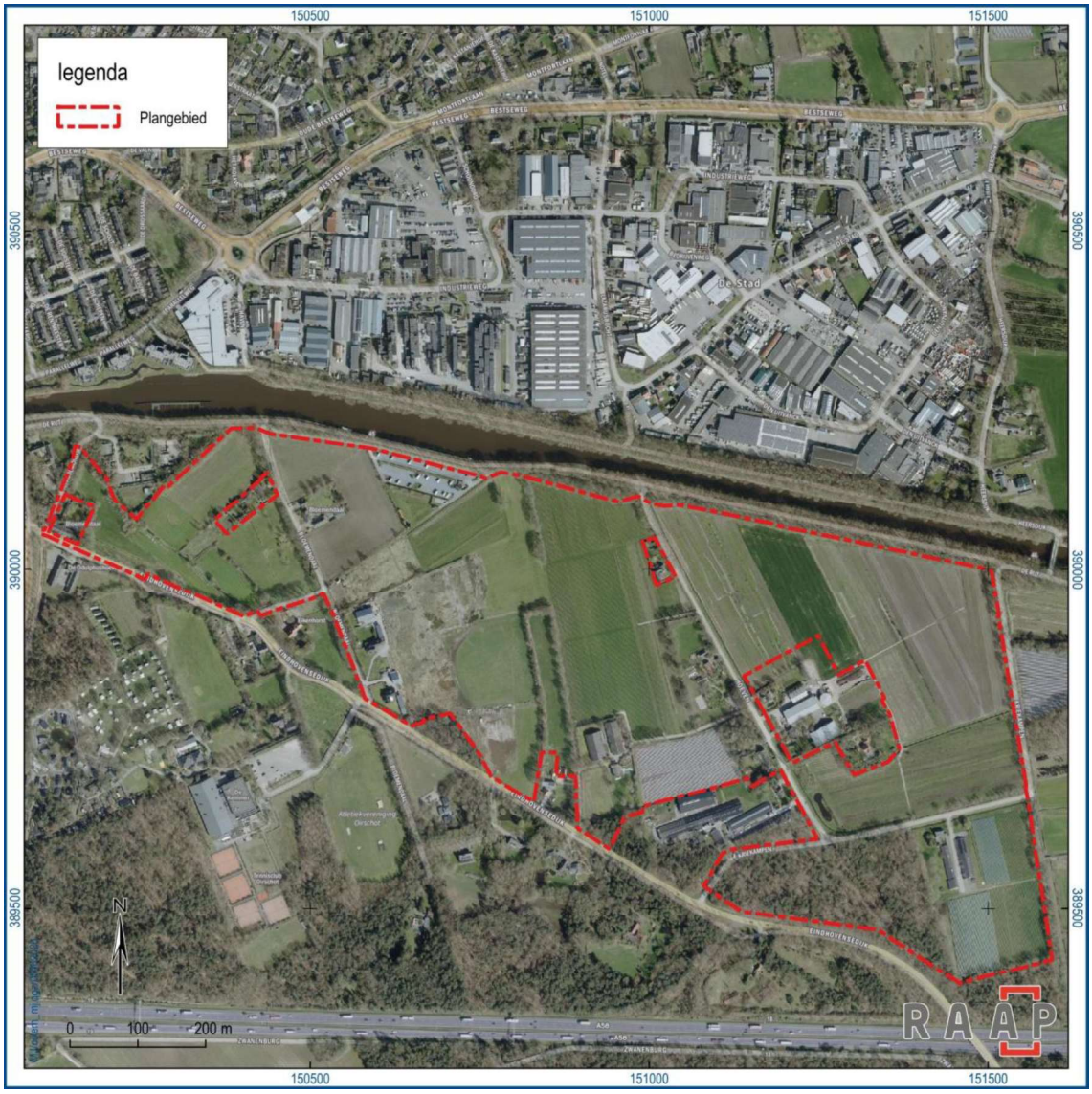


Figuur 18. Bouwkunst: MIP object, historische bebouwing volgens de erfgoedkaart ODZOB en luchtwachtoren. Bronnen: https://www.cultureelerfgoed.nl/documenten/2019/01/01/mip-objecten; https://atlas.odzob.nl.

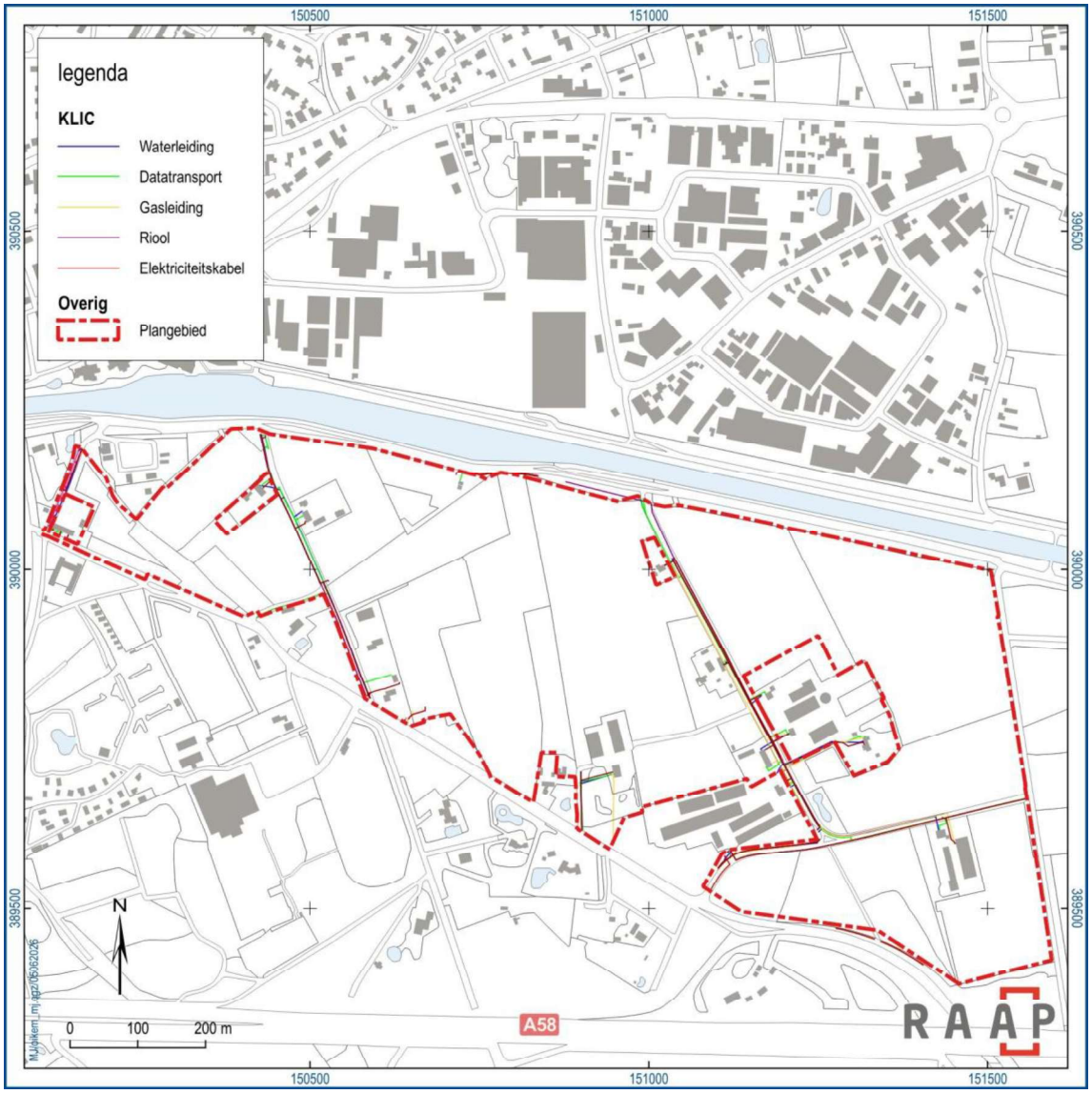
2.5 Huidige situatie

Huidig grondgebruik	Akkers, weilanden, wegen, bebouwing
Hoogteligging maaiveld	15,46 m +NAP (west), 17,53 m +NAP (oost)
Grondwatertrap of -stand	VII-VI
Milieutechnische condities	Onbekend
Aanwezige constructies (funderingen, kelders e.d.)	Funderingen onder gebouwen
Locatie en diepte van kabels/leidingen	Langs straten en nabij bebouwing, vanaf ca. 70 cm -mv: figuur 20.

Tabel 4. Overzicht van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 19. Luchtfoto 2024. Bron: https://www.pdok.nl.



Figuur 20. Locatie kabels en leidingen. Bron: https://mijn.kadaster.nl.

2.6 Toekomstige situatie

Aard	De komende tien jaar komen er circa 400 woningen. Het gaat om woningen in de huur- en koopsector, voor verschillende doelgroepen. Daarvoor is in nauw overleg met omwonenden en diverse belangenorganisaties een gebiedsvisie uitgewerkt. Deze is op 2 april 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. De ambitie van de gemeente is het realiseren van een uniek woonlandschap in De Kemmer, waarbij het karakteristieke kamerlandschap de basis is voor gevarieerde en kleinschalige woonmilieus. Er zijn in het gebied met groen omzoomde 'kamers' voorzien die goed aansluiten bij de huidige lanen- en groenstructuur. Biobased en natuurinclusieve ontwikkeling zijn daarbij het uitgangspunt. Bron: https://www.oirschot.nl/dekemmer Zie bijlage 3 voor de gebiedsvisie
Omvang en diepte	Nog onbekend
Invloed op maaiveld en grondwater	Aantasting maaiveld
Toekomstig gebruik	Wonen en recreatie
Toekomstige gebruiker	Bewoners

Tabel 5. De toekomstige situatie.

3 Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van de tijdens het bureauonderzoek verzamelde gegevens is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Deze geeft inzicht in de aard en de ouderdom (inclusief omvang en uiterlijke kenmerken), (diepte)ligging, en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten.

Aard en ouderdom

Het verspreidingspatroon van archeologische vindplaatsen is voor een groot deel gerelateerd aan de fysieke eisen die de mens stelde aan de leef- en woonomgeving. Het meest markant zijn de verschillen tussen jager-verzamelaars enerzijds en landbouwers anderzijds.

Jager-verzamelaars

In de steentijd (paleolithicum t/m neolithicum) leefden de mensen voornamelijk van de jacht, visvangst en het verzamelen van eetbare planten en vruchten. Deze zogenaamde jager-verzamelaars trokken door het landschap en verbleven alleen tijdelijk op een plek. Uit een ruimtelijke analyse blijkt dat hun kampementen in vrijwel alle gevallen waren gesitueerd op de overgang van laag/nat naar hoog/droog. Nabij dergelijke gradiëntzones waren namelijk de meeste voedselbronnen voorhanden en was (drink)water bereikbaar. Dergelijke zones waren in de regel maximaal 200 m breed.

Landbouwers

Met de introductie van de landbouw (vanaf het neolithicum) werd de mate waarin gronden geschikt waren om te beakkeren een steeds belangrijker factor in de locatiekeuze van de mensen. De eerste akkergronden werden aangelegd op de van nature vruchtbaarste gronden. Bovendien moesten de gronden goed ontwaterd zijn.

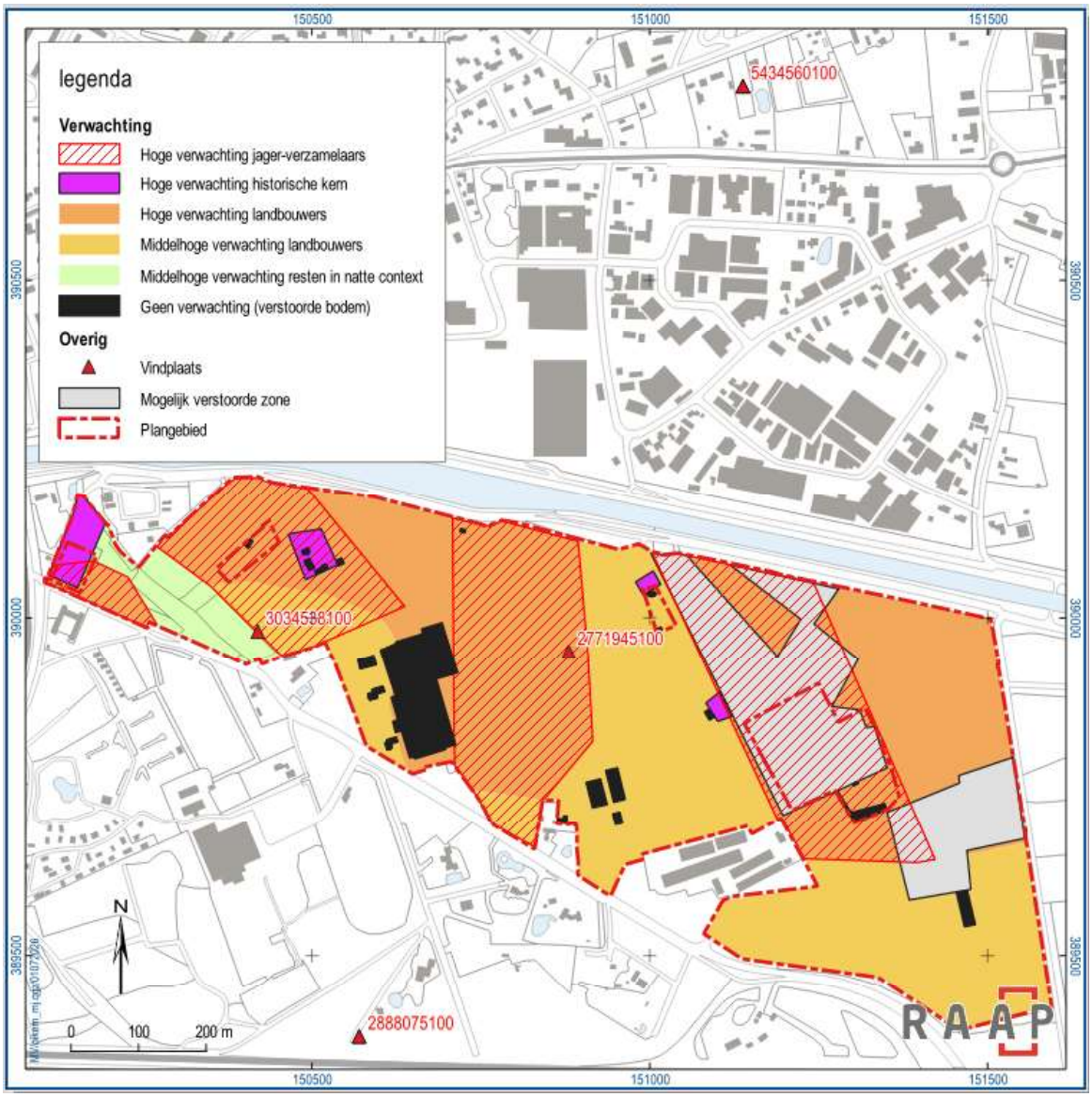
Een specifiek model voor het plangebied

Op basis van de hierboven genoemde uitgangspunten is er aan de hand van een combinatie van de algemene gemeentelijke verwachtingskaart, het AHN, de kaart van het fysisch landschap en de bodemkaart een specifieke verwachtingskaart voor het plangebied gemaakt. De uitgangspunten zijn in tabel 6 opgesomd.

Samengevat, is er een hoge verwachting voor kampementen van jager-verzamelaars in een 200 m brede gradiëntzone aan weerszijden van de natte laagte in het westen, maar ook rondom de droge laagte in het oosten, waarlangs immers een mesolithische vindplaats ligt. Buiten deze zones geldt er een lage verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Voor landbouwers geldt er een hoge verwachting voor historische kernen, voor de droge gronden met esdek, en een middelhoge verwachting voor de lagere podzolgronden en de laagtes. Het gaat daarbij om resten van bewoning, begraving, ambacht, landbouw en infrastructuur. In de natte laagte in het westen kunnen afvaldumps van zowel jager-verzamelaars als landbouwers voorkomen, evenals rituele deposities van landbouwers.

Jager-verzamelaars	**Verwachting**	**Complex**	**Diepte mogelijke archeologische laag**
gradiëntzone (200 m)	hoog	kampement	30 cm -mv
natte laagte	middelhoog	afvaldump	30 cm -mv
daarbuiten	laag	kampement	30 cm -mv
Landbouwers			
historische kern	hoog	bewoning, ambacht, infrastructuur	30 cm -mv
hoge droge grond: esdek	hoog	bewoning, begraving, ambacht, landbouw, infrastructuur	50 cm -mv
lagere gronden: podzol	middelhoog	bewoning, begraving, ambacht, landbouw, infrastructuur	30 cm -mv
natte laagte	middelhoog	afvaldump, rituele depositie	30 cm -mv
Verstoorde bodem	geen	nvt	nvt

Tabel 6. Specifiek verwachtingsmodel voor het plangebied.



Figuur 21. Gespecificeerde archeologische verwachtingskaart voor het plangebied.

4 Conclusies en advies

4.1 Conclusie

De onderzoeksvragen kunnen als volgt worden beantwoord:

Hoe ziet de geo(morfo)logische en/of bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?

Het plangebied ligt tussen de Eindhovensedijk in het Zuiden en het Wilhelminakanaal in het noorden, en maakt deel uit van het Brabantse dekzandlandschap. Geologisch gezien, gaat het om de Formatie van Boxtel met een dek van het Laagpakket van Wierden: fluvioperiglaciale afzettingen (leem en zand) met een zanddek (Bx6 met Bx5). Met betrekking tot de geomorfologie is er in het grootste deel van het plangebied sprake van een hoge dekzandrug, die in het zuidwesten en zuidoosten aan een lage dekzandrug grenst, en in het zuidoosten voor een klein deel aan een zone met zandduinen. In het noordwesten wordt de dekzandrug doorsneden door een noordwest-zuidoost gerichte laagte van ca. 80 m breed. Deze laagte hang samen met een kleine beek die er in uitmondt. In het centrale deel van het plangebied is er ook een laagte, maar deze is wel 200 m breed, en lijkt niet samen te hangen met een beek. Volgens de bodemkaart komen er vrijwel overal hoge zwarte enkeerdgronden voor, behalve in het zuidoosten, waar veldpodzolgronden voorkomen.

Welke gegevens met betrekking tot archeologische complexen in en rond plangebied zijn reeds bekend?

In of nabij het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. In het gebied bevindt zich één vindplaats, en in het onderzoeksgebied erbuiten (bufferzone van 350 m) zijn er zeven overige vindplaatsen. De vindplaats in het centrale deel van het plangebied betreft de vondst van stenen werktuigen die duiden op een mesolithisch kampement. De andere vindplaats in het plangebied ligt in het zuidwesten en betreft historische bebouwing in de vorm van een huis/schuur en mogelijk leerlooierij. De vindplaatsen buiten het plangebied bestaan in twee gevallen uit restanten van urnevelden uit de ijzertijd, de vondst van een munt uit de Romeinse tijd en resten van infrastructuur (wegen, sloten, greppels) uit de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd.

Wat was het historisch landgebruik van het plangebied en wat is het landgebruik nu en wat is de invloed daarvan op de (verwachte) archeologie en (bodem)gaafheid?

Op de kadasterkaart uit 1811 bevindt zich slechts op drie plekken kleinschalige bebouwing langs straten. Pas vanaf 1963 neemt de bebouwing in en rondom het plangebied toe, en is het hele gebied in gebruik voor landbouw. Het plangebied is nog steeds een open landbouwgebied, met relatief weinig en verspreide bebouwing. Ter plaatse van bebouwing en wegen/straten zal de bodem tenminste gedeeltelijk zijn verstoord, maar daarbuiten kan de bodem nog redelijk tot goed intact zijn, zeker onder een esdek.

Wat is de gespecificeerde verwachting ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied? En wat zijn hiervan de prospectiekenmerken?

Er is een hoge verwachting voor kampementen van jager-verzamelaars in een 200 m brede gradiëntzone aan weerszijden van de natte laagte in het westen, maar ook rondom de droge laagte in het oosten, waarlangs immers een mesolithische vindplaats ligt. Buiten deze zones geldt er een lage

verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Prospectietiekenmerken: losse vondsten in de bouwvoor of in het esdek, mogelijk *in situ* stenen werktuigen in de top van de podzolbodem.

Voor landbouwers geldt er een hoge verwachting op de droge gronden met esdek, en een middelhoge verwachting voor de lagere podzolgronden. Het gaat daarbij om resten van bewoning, begraving, ambacht, landbouw en infrastructuur. In de natte laagte in het westen kunnen afvaldumps van zowel jager-verzamelaars als landbouwers voorkomen, evenals rituele deposities van landbouwers. Prospectiekenmerken: losse vondsten in de bouwvoor of in het esdek, mogelijk sporen onder bouwvoor. Vondstrijke lagen op de flanken van laagten.

Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventuele archeologische resten?

Ingrepen dieper dan de bouwvoor (of het esdek) kunnen resulteren in de aantasting van *in situ* vondsten en/of sporen.

Op welke wijze kan bij de planvorming met archeologische resten worden omgegaan? Met de inzet van welke zoekmethoden kunnen verwachte resten systematisch opgespoord worden (zoeksleuven, booronderzoek, veldkartering, geofysisch etc.)?

Zie de volgende paragraaf.

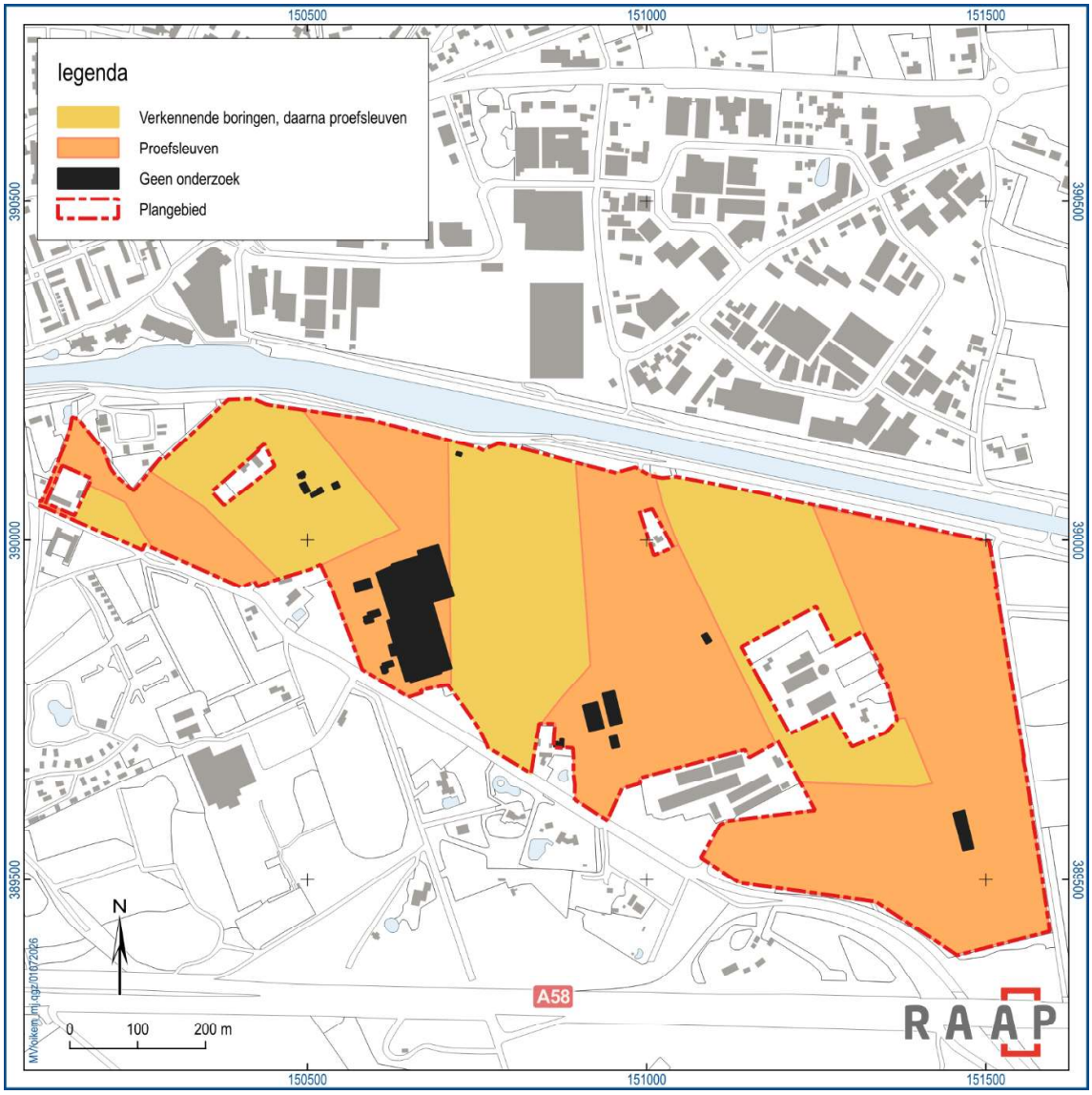
4.2 Advies

Gezien de geplande grootschalige bodemingrepen in het plangebied in relatie tot de middelhoge- en hoge archeologische verwachtingen, is de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen groot. Er zal dan ook nader archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Geadviseerd wordt om daar waar binnen het plangebied dieper dan 30 tot 50 cm -mv zal worden verstoord, of waar dit mogelijk wordt gemaakt op basis van het nieuwe omgevingsplan, archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een enerzijds een verkennend en zo nodig een daarop volgend karterend booronderzoek en anderzijds een proefsleuvenonderzoek. Dit geldt voor het grootste deel van het plangebied; verstoorde zones hoeven niet verder te worden onderzocht (zie figuur 22 voor de advieskaart).

Het verkennend booronderzoek dient plaats te vinden in de zone met een hoge verwachting voor jager-verzamelaars, en heeft als doel om de gaafheid van de bodem te bepalen, op basis daarvan kunnen zones worden geselecteerd voor een karterend booronderzoek, gericht op het opsporen van vindplaatsen van jager-verzamelaars. Als er dergelijke vindplaatsen worden aangetroffen, zullen die opgegraven moeten worden.

Nadat het onderzoek in de zones waar jager-verzamelaars vindplaatsen worden verwacht is afgerond, is een proefsleuvenonderzoek gericht op het opsporen van vindplaatsen van landbouwers aan de orde.

Voor het verkennend en karterend booronderzoek is er een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak (PvA) nodig. Voor een opgraving en proefsleuven is een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) nodig.



Figuur 22. Advieskaart.

Literatuur

[redacted], 2018. Nederlandse plaatsnamen verklaard. Mijnbestseller.nl.

[redacted] Advies Archeologische Monumentenzorg 2026 – nr. 172. Beoordeling van een archeologisch rapport. Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, Eindhoven.

[redacted] 2004. Geomorfologische kaart Nederland (GKN). Achtergronddocument bij het landsdekkende digitale bestand. Alterra-rapport 1039, Wageningen.

[redacted] 2024. De toponymie van Oirschot met een historisch geografische beschrijving van de herdgangen, Best.

[redacted] 1991. Oog op Oirschot.

Nederlands Normalisatie-instituut, 1989. Nederlandse Norm NEN 5104, Classificatie van onverharde grondmonsters. Nederlands Normalisatie-instituut, Delft.

SIKB, 2016. Beoordelingsrichtlijn Archeologie. BRL SIKB 4000. SIKB, Gouda.

TNO, 2021. Geologische overzichtskaart Nederland. dinoloket.nl/ondergrondmodellen

De Urbanisten, 2023. Gebiedsvisie De Kemmer.

[redacted], 2006. Geologische overzichtskaart van Nederland. TNO Bouw en Ondergrond, Utrecht.

Websites/Digitale bronnen

https://www.ahn.nl

https://www.canonvanoirschot.nl

https://archis.cultureelerfgoed.nl

https://atlas.odzob.nl

https://atlas.odzob.nl/erfgoed/bijlagen/Oirschot/Erfgoedkaart_2021/Bijlage%201%20Catalogus%20Cultuurhistorische%20Inventarisatie%20Oirschot_v2025.pdf

https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl

https://www.dinoloket.nl

https://omgevingswet.overheid.nl

https://www.cultureelerfgoed.nl/documenten/2019/01/01/mip-objecten

https://mijn.kadaster.nl

https://nl.wikipedia.org/wiki/Oirschot

https://www.oirschot.nl/dekemmer

https://www.pdok.nl

https://topotijdreis.nl

Overzicht van figuren, tabellen & bijlagen

Figuren:

Figuur 1. Aanduiding plangebied (rood gearceerd). Inzet: ligging in Nederland (ster). 7
Figuur 2. Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart. Bruin: hoge verwachting, paars: hoge verwachting historische bebouwing, geel: lage verwachting, wit: geen verwachting, arcering: mogelijke verstoringen. Bron: https://atlas.odzob.nl. 8
Figuur 3. Reliëf (AHN). Bron: https://www.ahn.nl. 13
Figuur 4. Fysisch landschap. Bruin: hoge dekzandrug, beige: lage dekzandrug, oranje: duinen, groen: dal, grijs: laagte, blauwe lijn: beek. Bron: https://atlas.odzob.nl. 14
Figuur 5. Geomorfologie. Bron: [redacted] 2004. 15
Figuur 6. Bodem. Bron: https://www.pdok.nl. 16
Figuur 7. Archeologische vindplaatsen en onderzoeken. Bron: https://archis.cultureelerfgoed.nl. 21
Figuur 8. Historische context 1811-1832 (Kadastraal Minuutplan). Bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl. 25
Figuur 9. Historische context 1811-1832 (Kadastraal Minuutplan): detail met gebouwen in het westen van het plangebied. Bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl. 26
Figuur 10. Historische context 1811-1832 (Kadastraal Minuutplan): detail met gebouwen in het centrale deel van het plangebied. Bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl. 27
Figuur 11. Historische context 1811-1832 (Kadastraal Minuutplan): detail met gebouwen in het oosten van het plangebied. Bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl. 28
Figuur 12. Historische context 1900. Bron: https://topotijdreis.nl. 29
Figuur 13. Historische context 1926. Bron: https://topotijdreis.nl. 30
Figuur 14. Historische context 1954. Bron: https://topotijdreis.nl. 31
Figuur 15. Historische context 1963. Bron: https://topotijdreis.nl. 32
Figuur 16. Historische context 1975. Bron: https://topotijdreis.nl. 33
Figuur 17. Historische context 2000. Bron: https://topotijdreis.nl. 34
Figuur 18. Bouwkunst: MIP object, historische bebouwing volgens de erfgoedkaart ODZOB en luchtwachtoren. Bronnen: https://www.cultureelerfgoed.nl/documenten/2019/01/01/mip-objecten; https://atlas.odzob.nl. 35
Figuur 19. Luchtfoto 2024. Bron: https://www.pdok.nl. 36
Figuur 20. Locatie kabels en leidingen. Bron: https://mijn.kadaster.nl. 37
Figuur 21. Gespecificeerde archeologische verwachtingskaart voor het plangebied. 41
Figuur 22. Voorbeeld bijschrift figuur. 44

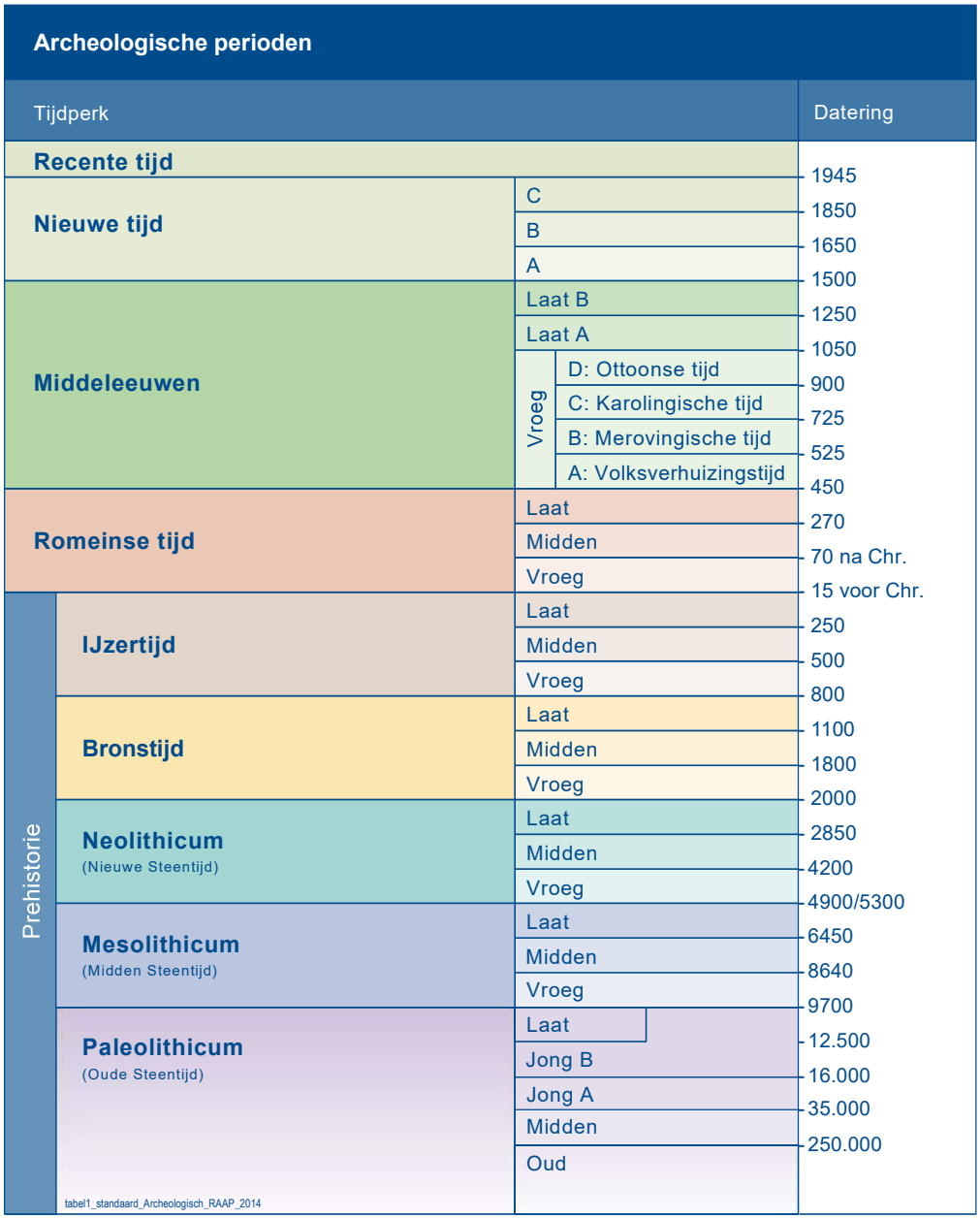
Tabellen:

Tabel 1. Administratieve gegevens. 9
Tabel 2. Overzicht van geraadpleegde geologische, geomorfologische en bodemkundige kenmerken van het plangebied en de directe omgeving. 12
Tabel 3. Archeologische vindplaatsen en onderzoeken. Bron: https://archis.cultureelerfgoed.nl. 18
Tabel 4. Overzicht van de huidige situatie van het plangebied. 36
Tabel 5. De toekomstige situatie. 38
Tabel 6. Specifiek verwachtingsmodel voor het plangebied. 40

Bijlagen:

Bijlage 1. Tijdschaal
Bijlage 2. Motivatie geraadpleegde bronnen

Bijlage 1. Tijdschaal



Bijlage 2. Motivatie geraadpleegde bronnen

LS03 en LS04, motivatie voor de keuze van de geraadpleegde bronnen (+ indien van toepassing)

Bron	Geraadpleegd en afgebeeld/beschreven	Geraadpleegd, niet afgebeeld	Niet beschikbaar voor dit plan-/onderzoeksgebied	Bevat geen (nieuwe) relevante informatie	Opmerking
Bodemkaart van NL	X				
Geologische kaart van NL		X			
Geomorfologische kaart van NL	X				
Gedetailleerde bodemkaarten			X		
DINO		X			
Gegevens milieukundig bodemonderzoek			X		
Actueel Hoogtebestand Nederland	X				
Lucht- en satellietfoto's	X				
Topografische kaart van Nederland	X				
Oud(st)e kadasterkaarten	X				
Historische kaarten van Nederland	X				
Beeldmateriaal bouwhistorie		X			
Archeologische en cultuurhistorische rapportages		X			
Archieven (RAAP)		X			
Eigenaar en gebruiker	X				
AMK		X			
Archis	X				
CMA		X			
CAA		X			
CHW		X			
Literatuur (arch./aardwet.)		X			
Gebiedsgerichte specialisten		X			
Amateurarcheologen		X			
Gemeentelijke waarden- of verwachtingskaart	X				
Archeologisch depot				X	

GEBIEDSVISIE

DE KEMMER



16 OKTOBER 2023

Oirschot Copijn DE URBANISTEN





Inhoudsopgave

1. Inleiding 8
1.1 Aanleiding 10
1.2 Gebiedsvisie 11
1.3 Leeswijzer 11
1.4 Procesverantwoording 12

2. Analyse 14
2.1 Plangebied 16
2.1.1 Ligging 16
2.1.2 De Kemmer in beeld 17
2.1.3 Historie van De Kemmer 24
2.1.4 Erfgoed 25
2.2 Kaders 26
2.3 Gebiedsanalyse 30
2.3.1 Bodem 30
2.3.2 Water 31
2.3.3 Landschappelijke structuur 32
2.3.4 Ecologie 33
2.3.5 Mobiliteit 34
2.3.6 Ingrediëntenkaart voor De Kemmer 35
2.4 SWOT analyse De Kemmer 38

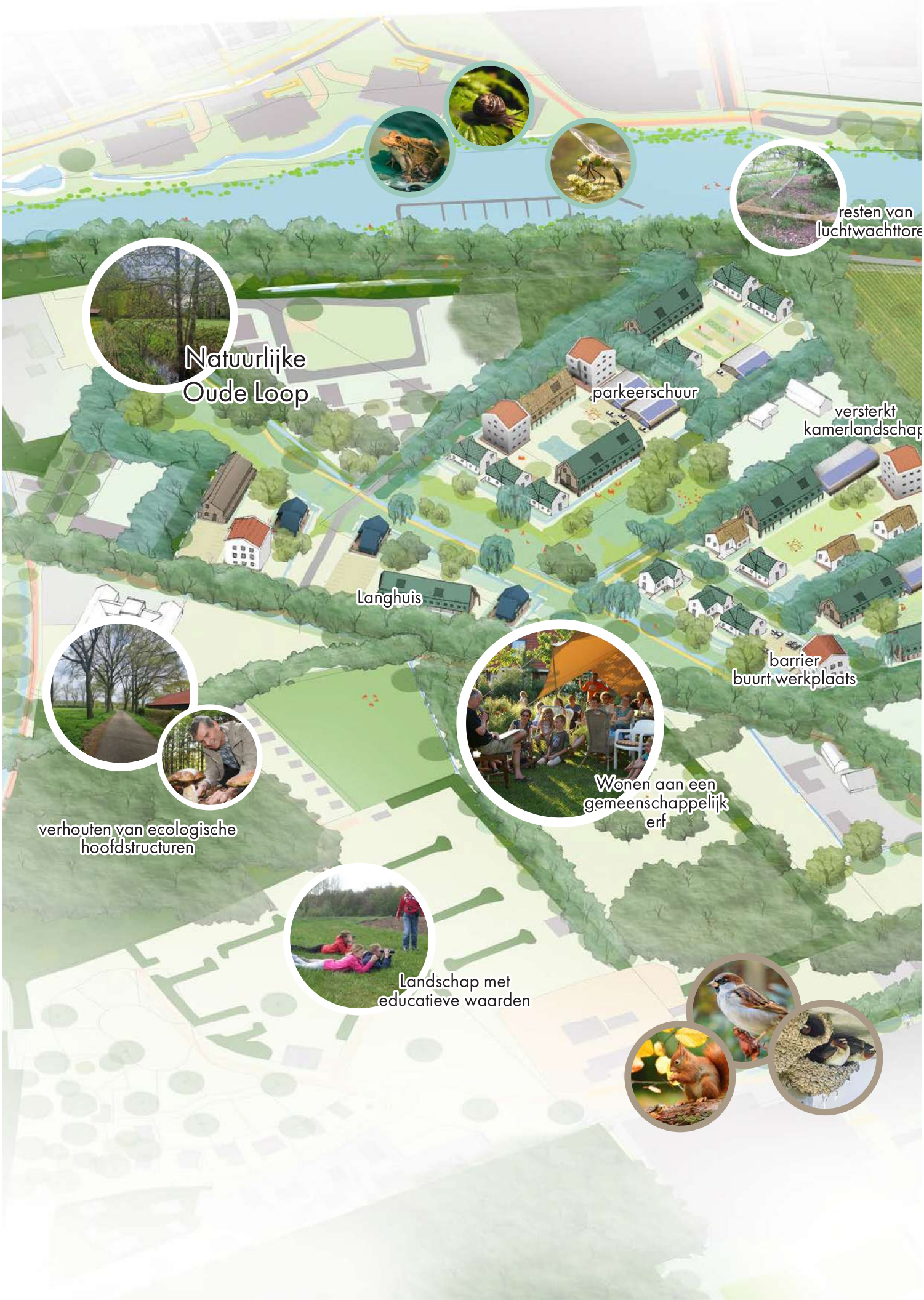
3. Ambities 40
3.1 Zes ambities 42

4. Gebiedsvisie De Kemmer 52
4.1 Drie principes voor de ruimtelijke ontwikkeling 54
4.2 Landschappelijke hoofdstructuur 56
4.2.1 De dragende landschappelijke structuren 58
4.2.2 Ecologische hoofdstructuur 59
4.2.3 De landschappelijke profielen 60
4.2.4 Watersysteem 70

4.3 Mobiliteit 72
4.3.1 Bereikbaarheid op schaal van de regio 72
4.3.2 Hoofdstructuur / ontsluiting 73
4.4 Ruimte voor ontwikkeling 76
4.4.1 Kleinschalige woonmilieus in het kamerlandschap van De Kemmer 77
4.4.2 Woontypologieën + programma 77
4.4.3 Biobased wonen 79

5. Principes voor ontwikkeling kamers 86
5.1 Landschappelijke omlijning 89
5.2 Ruimtelijke configuratie 90
5.3 Kleinschalige woonmilieus 91
5.4 Mobiliteit 93
5.5 Hemelwater 98
5.6 Energie en warmte 99
5.7 Natuurinclusief wonen 100

6. Proefverkaveling fase 1 104
6.1 Proefverkaveling 106


Natuurlijke
Oude Loop
resten van
luchtwachttore
parkeerschuur
versterkt
kamerlandschap
Langhuis
barrier
buurt werkplaats
Wonen aan een
gemeenschappelijk
erf
verhouten van ecologische
hoofdstructuren
Landschap met
educatieve waarden


lokaal produceren van voedsel in de gemeenschappelijke voedseltuin
nieuwe landmark
Activiteitenplaats
gemeenschappelijke natuurspeelplaats
voedseltuin
Langhuis
erf
barrier
Biobased teelt
boerderij
ruimte voor bestruivers in de lokale voedseltuin
versterkte ecologische corridors



1. Inleiding



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de gebiedsvisie voor De Kemmer. De Kemmer is de naam voor het aaneengesloten gebied, gelegen ten zuidoosten van de dorpskern van Oirschot. De Kemmer is op dit moment een gevarieerd landelijk gebied waar groot- en kleinschalige landbouw, kleinschalig wonen, bospercelen en recreatieve functies elkaar afwisselen.

Het gebied De Kemmer is in het actieplan Woningbouw 2.0 aangewezen als een potentiële locatie voor woningbouw. In 2021 is de gemeente gestart met het planvormingstraject. Onderdeel daarvan was de prijsvraag "Biobased en natuurinclusief bouwen in Oirschot" die georganiseerd werd in samenwerking met het College van Rijksadviseurs. Aan De Urbanisten is vervolgens gevraagd om de gebiedsvisie voor De Kemmer op te stellen.

Deze gebiedsvisie is een richtinggevend ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van De Kemmer. De ambitie is het realiseren van een uniek woonlandschap, waarbij het karakteristieke kamerlandschap de basis is voor gevarieerde en kleinschalige woonmilieus. In De Kemmer is er bijzondere aandacht voor een biobased en natuur inclusieve ontwikkeling van het gebied.

1.2 Gebiedsvisie

De gebiedsvisie is geen uitgewerkt masterplan, maar een landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk voor fase 1 en 2. De belangrijke hoofdstructuren, de ontwikkelingsmogelijkheden voor onder andere landschap en woningbouw en de daarbij nagestreefde kwaliteiten zijn vastgelegd.

Voor een deel van het plangebied (fase1) is naast het ruimtelijk kader ook een proefverkaveling gemaakt. In deze proefverkaveling is binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur een plan gemaakt uitgaande van 400 woningen.

De gebiedsvisie is gekoppeld aan een ontwikkelingsstrategie waarin ondermeer de financiële en ontwikkelingskaders zijn opgenomen.

Deze gebiedsvisie betreft een vrijwillig programma als bedoeld in afdeling 3.2.3 van de Omgevingswet. De gemeenteraad heeft in juni 2021 op een groot aantal percelen in de Kemmer een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Het programma dient als grondslag voor de bestendiging van het voorkeursrecht.



De gebiedsvisie geeft het perspectief op de ontwikkeling van De Kemmer. Het is een kader op hoofdlijnen en zal als bouwsteen fungeren voor de verdere uitwerking van de plannen. Juridisch zal dit uiteindelijk resulteren in een omgevingsplan. Omdat de gebiedsvisie een visie betreft voor een langjarige ontwikkeling is het een kader dat ruimte biedt om op veranderende omstandigheden in de kunnen spelen. Denk bijvoorbeeld aan woonbehoeften die kunnen veranderen. De gebiedsvisie gaat daarbij vooral over het 'wat'. Wat willen we bereiken en realiseren in het gebied en met welke kwaliteit? In de verdere uitwerking zal het 'hoe' meer centraal komen te staan. Bijvoorbeeld de exacte bouwhoogte of de precieze uitwerking van woningbouw in kamers.

1.3 Leeswijzer

De gebiedsvisie laat zich als volgt lezen. Hoofdstuk 2 bevat een uitvoerige gebiedsanalyse van De Kemmer. Deze vatten we samen in een 'ingrediëntenkaart' die mede de basis is voor gebiedsvisie.

In hoofdstuk 3 staan we uitgebreid stil bij de zes ambities die sturend zijn voor de ontwikkeling van De Kemmer.

Hoofdstuk 4 bevat een uitvoerige beschrijving in kaart- en beeldmateriaal van de gebiedsvisie (fase 1+2). We beschrijven ondermeer de landschappelijke en ecologische hoofdstructuur, de verkeersstructuur en de mogelijkheden voor ontwikkeling van woningen in het gebied.

In hoofdstuk 5 worden de spelregels die horen bij de ontwikkeling van de zogenaamde 'woonkamers' toegelicht en verbeeld. In Hoofdstuk 6 is de gebiedsvisie tenslotte uitgewerkt in een proefverkaveling voor de eerste fase. Deze is verbeeld met onder andere een plankaart en doorsnedes. De gebiedsvisie wordt afgerond met een beschrijving van het vervolgproces.



1.4 Procesverantwoording

Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen onder verantwoordelijkheid van de gemeente na een intensief proces. In het proces hebben we gestreefd naar een open, eerlijke en transparante vorm van participatie en communicatie, zoals is vastgelegd in het communicatie- en participatieplan voor gebiedsontwikkeling De Kemmer (september 2022). Daarvoor hebben we op diverse manieren en momenten inspraak en feedback gefaciliteerd. Hierbij kun je denken aan individuele gesprekken met bewoners van De Kemmer, drie inloopavonden voor alle geïnteresseerden, het online participatie-platform Doe-Mee-Oirschot en gesprekken met professionele organisaties en bedrijven (zoals Waterschap De Dommel, Ministerie van Defensie, Netwerkbeheerder Enexis, Brabants Landschap, woningstichting 'thuis, Kalliste en gemeente Stedelijk Gebied Eindhoven). Een klankbordgroep met een aantal bewoners en belangenorganisaties heeft de gemeente Oirschot ondersteunt in het participatietraject. Hun rol was de bewaking van de uitgangspunten van het proces.

Uit het proces is veel waardevolle feedback gekomen. Zo zijn bijvoorbeeld de ambities voor De Kemmer samen met alle betrokkenen geëvalueerd en aangescherpt.

Bij inloopavonden kwam naar voren dat het landelijke karakter van De Kemmer, met veel groen, rust en ruimte, erg gewaardeerd wordt. De ambitie om het kamerlandschap te herstellen en te versterken sluit hier mooi op aan. Het gebied rondom De Oude Loop is aangemerkt als waardevolle groene omgeving. Er is aandacht gevraagd voor verkeer en mobiliteit. Voor wandelaars en fietsers is een snelle toegang tot het dorp noodzakelijk. Verder is ervoor gepleit dat de te bouwen woningen in De Kemmer betaalbaar zijn.

We hebben ernaar gestreefd om zoveel mogelijk feedback te verwerken in Gebiedsvisie De Kemmer. Zo is een stevig groen raamwerk de basis van de ontwikkeling en ligt rondom De Oude Loop een brede natuurlijke verbinding waar volop genoten kan worden van het landschap. Ook hebben we ruimte gevonden voor het antwoord op de vraag: 'Waar is het feest?' (Wat is de centrale plek van de wijk?). Er is een groene plek langs het Wilhelminakanaal ingericht als aantrekkelijke centrale locatie.







2. Analyse



2.1 Plangebied

2.1.1 Ligging

De Kemmer is een aaneengesloten, overwegend agrarisch gebied ten zuidoosten van de dorpskern van Oirschot. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door het Wilhelminakanaal en aan de zuidkant door de Eindhovensedijk, beide belangrijke lange landschappelijke structuren. Aan de westkant is de Kempenweg de grens van het plangebied.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 70 hectare. We onderscheiden daarbinnen een eerste en een tweede fase. De eerste fase is in het actieplan Woningbouw 2.0 aangewezen als ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Er kunnen hier, conform regionale afspraken, in deze eerste fase circa 400 woningen gebouwd worden.

In de regio is De Kemmer gunstig gelegen. Het historische centrum van Oirschot bevindt zich op slechts vijf minuten fietsen. Aaneengesloten bos- en heidegebieden liggen op loop- en fietsafstand ten zuiden van De Kemmer. Er zijn bovendien goede verbindingen via de Kempenweg en de A58 met de regio. Het centrum van Eindhoven ligt op fietsafstand van de Kemmer via de Eindhovensedijk



De Kemmer in grote schaal

2.1.2 De Kemmer in beeld

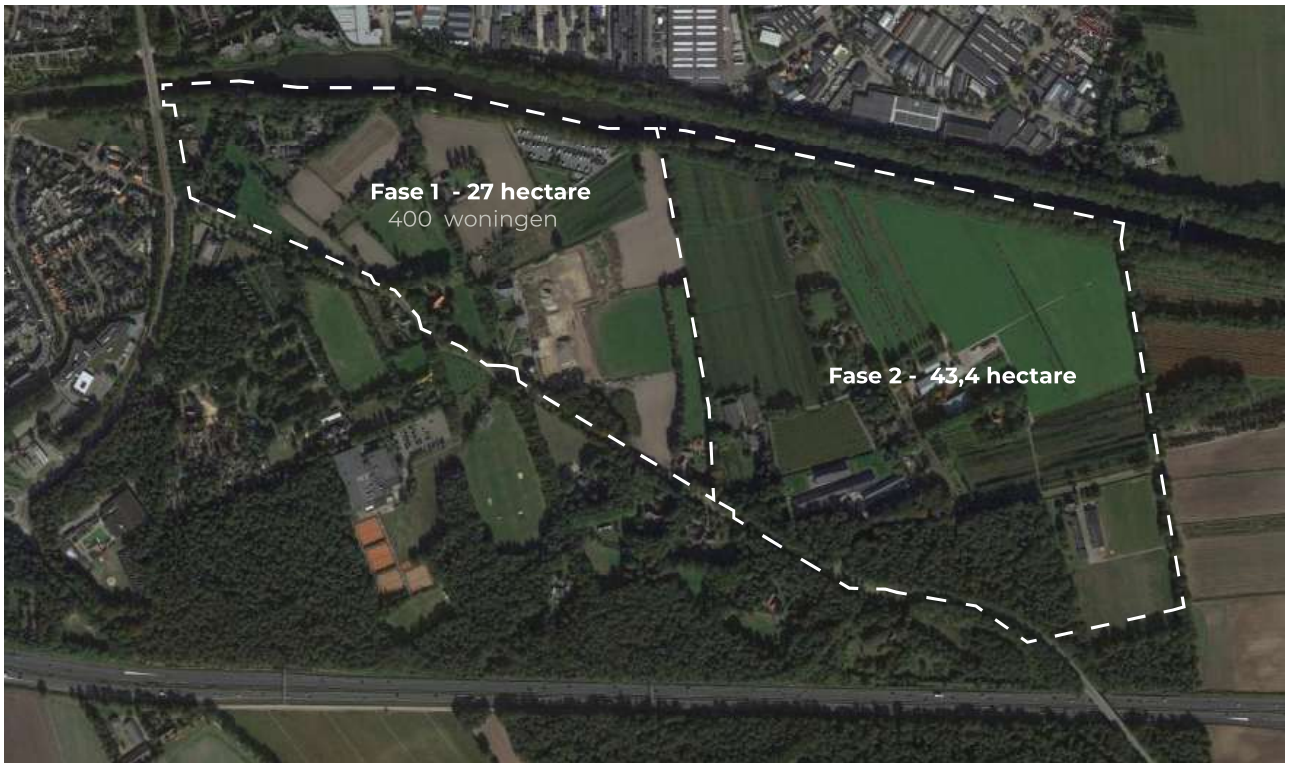
De Kemmer heeft een overwegend landelijk karakter, gekenmerkt door grote en kleine akkers, uitgestrekte kwekerijen en een veehouderij. Verspreid in het gebied bevinden zich ruime kavels met woon- en bedrijfsgebouwen. Hier en daar bevinden zich (dorpsrand) functies als een camperplaats, een woonwagenkamp en sportvoorzieningen.

De sfeer van De Kemmer brengt de bezoeker op enkele plaatsen nog terug naar het typische Brabantse kamerlandschap, een cultuurlandschap gekenmerkt door historische boerderijen en akkers, afgebakend door hout- en boswallen en heggen. Met name in het westelijk deel van De Kemmer is het kleinschalige landschap nog te beleven. In het oostelijk deel van het gebied zijn veel van de oorspronkelijke houtwallen en kamers verwijderd om ruimte te maken voor grotere akkers.

Belangrijk voor het karakter zijn ook de indrukwekkende lange lanen, veelal omzoomd door eiken. We vinden deze bijvoorbeeld aan de Bloemendaal, langs het Wilhelminakanaal en de Eindhovensedijk.

Het westelijke deel van De Kemmer ligt iets lager. Hier vinden we de Oude Loop; een kleine, rechtgetrokken waterloop waarlangs elzen en wilgen groeien.

De weinige wegen in het gebied passen bij het agrarische karakter, ze zijn smal en soms nog onverhard. Uitzondering is de Eindhovensedijk, die het gebied en de grote recreatieve functies zoals sportcentrum De Kemmer ontsluit.



Fase 1 + 2, luchtfoto van De Kemmer


8
4
7
6
2
0
100
200 m


5
1
3



Autoweg en fietspad langs het Wilhelminakanaal net ten westen van de Miekoeksebrug



Paardenveldje midden in De Kemmer, aangrenzend aan Eindhovensedijk 21



Eindhovensedijk met vrijliggend fietspad aan één kant



Typische Brabantse lang gevel boerderij aan de Eindhovensedijk



De Oude Loop in het westen van De Kemmer aan de slootkant natte boomsoorten zoals de Els



Bestaand wegprofiel met bomen aan weerszijde, in de foto is de Bloemendaal te zien



Impressie van agrarisch gebied in De Kemmer



Jachthaven in het Wilhelminakanaal met de 'Heren van Oirschot' in de achtergrond

2.1.3 Historie van De Kemmer

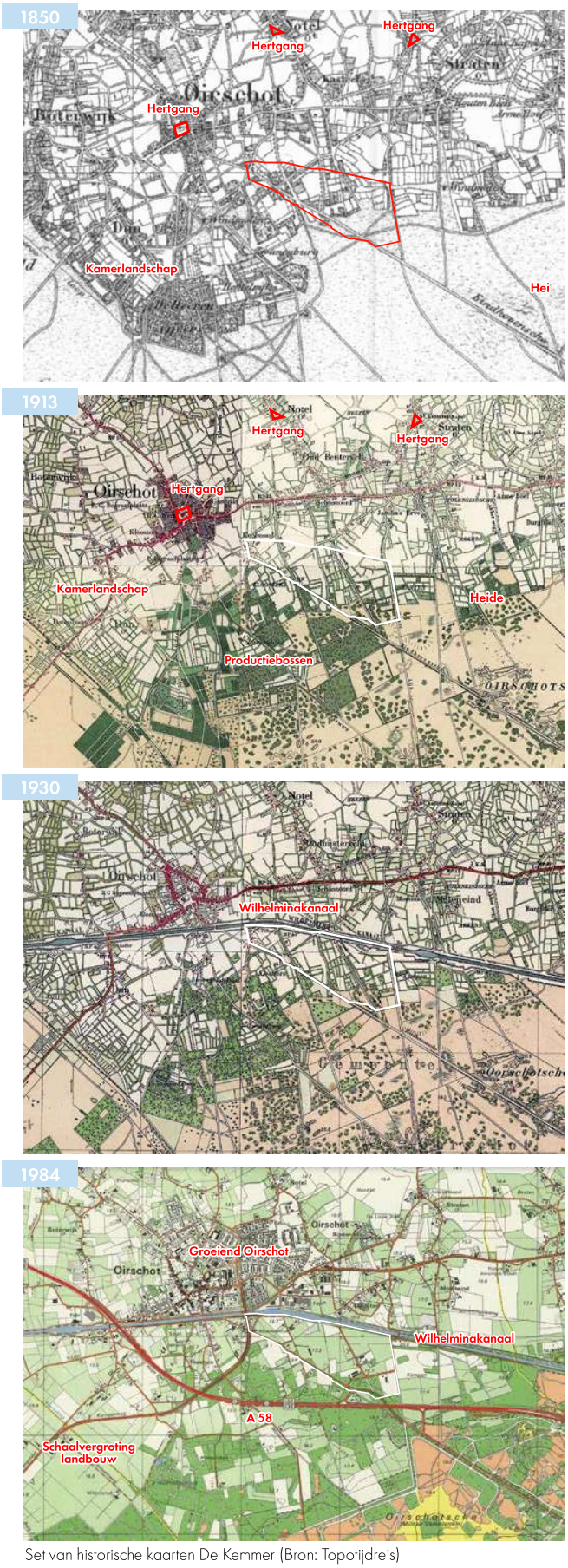
De Kemmer is historisch gelegen tussen de Oirschotse heide en de dorpskern van Oirschot. Het was eeuwenlang een agrarisch buitengebied met bomenlanen, houtwallen, akkers en sporadische bewoning.

De nederzettingen in de regio ontstonden rondom herdgangen: een buurtschap of een leefgemeenschap met de daaromheen gelegen gronden, waar bewoners het recht bezaten om een kudde met herder te laten grazen. Meestal ontstond een herdgang op een Y- of een T-splitsing.

Van 1910 tot 1923 werd het Wilhelminakanaal gegraven. Het kanaal doorsneed in een rechte lijn het plangebied en verbrak enkele historische laan- en dijkstructuren in de regio. Het kanaal scheidde bovendien De Kemmer af van de dorpskern van Oirschot. De Kemmer bleef mede daardoor lange tijd een agrarisch gebied.

Een ontwikkeling die een grote verandering teweeg bracht, was het gebruik van kunstmest in combinatie met de schaalvergroting van de landbouw. Hierdoor konden slechte gronden toch productief gemaakt worden. Ruilverkavelingen maakten het landschap geschikt voor grootschalige agrarische bedrijven. We zien op de kaart het kleinschalige landschap plaats maken voor grootschalige agrarische velden.

De laatste grote structurele verandering voor De Kemmer was de aanleg van de A58 in 1966 en de aanleg van de Kempenweg als verbinding met Oirschot. De snelweg doorsneed aaneengesloten bos- en heidegebieden ten zuiden van De Kemmer.



Set van historische kaarten De Kemmer (Bron: Topotijdreis)

2.1.4 Erfgoed

In De Kemmer vertelt het erfgoed een belangrijk verhaal. Hoewel er weinig officiële monumenten aanwezig zijn is de lange geschiedenis van het gebied nog steeds zichtbaar en beleefbaar, zowel in een aantal bouwwerken als in het landschap.

Een van de opmerkelijke relicten is het fundament van een oude luchtwachttoren aan het Wilhelminakanaal. De toren speelde een rol in oorlogstijden en maakte deel uit van een netwerk van 276 uitkijkposten verspreid over het land. Het Korps Luchtwachtdienst (KLD) gebruikte de toren om vijandelijke Russische vliegtuigen te spotten die lager vlogen dan de radar. Eind jaren 60 werd de markante toren gesloopt.

Huize Coolmont, een statige residentie in De Kemmer getuigt van een rijke geschiedenis. De oudst bekende vermelding van huize Coolmont dateert uit 1608. Dit historische gebouw heeft door de jaren heen vele transformaties ondergaan van landgoed tot woonhuis. De slotgracht en de oprijlaan gingen verloren maar het huis met zijn architectuur en omgeving is zeker onderdeel van het erfgoed van De Kemmer. Voor wielerliefhebbers en sportenthousiastelingen is de oude wielerbaan een bijzonder stukje erfgoed dat het sportieve verleden van De Kemmer belicht.

Meer nog dan de hierboven genoemde relicten is het in De Kemmer nog aanwezige kamerlandschap van cultuurhistorische betekenis. Dit traditionele landschapstype is het resultaat van eeuwenlange landbouwpraktijken en getuigt van een diepgewortelde verbinding tussen mens en natuur. Het kamerlandschap vertelt het verhaal van de agrarische geschiedenis van de streek en blijft een inspiratiebron voor duurzame landbouw en natuurbehoud. Als hoeksteen van ons erfgoed koesteren we het kamerlandschap als een bron van inspiratie voor toekomstige generaties.

In De Kemmer doorkruisen oude historische lanen het landschap. Deze lanen, omzoomd met statige bomen die zich lang hebben geworteld in de grond, ademen een sfeer van rust en grandeur. De oude historische lanen zijn niet alleen een eerbetoon aan het verleden, maar ook een symbool van continuïteit en verbondenheid met onze geschiedenis, waardoor ze een waardevol element zijn van ons erfgoed.

Al deze elementen zijn geen stille getuigen, maar levende herinneringen aan de mensen en gebeurtenissen die De Kemmer hebben gevormd tot wat het vandaag is.



Raatbouwtoren in Winschoten (Fotograaf: C.S. Booms)



Relict van de luchtmachttoren



Huize Coolmont (Cultuurhistorisch bureau Hüsken & Zoon)



Historische lanen van De Kemmer

2.2 Kaders

Voor de ontwikkeling van De Kemmer en voor het opstellen van de gebiedsvisie zijn een groot aantal beleids- en plankaders van belang. In deze paragraaf volstaan we met een overzicht en korte samenvatting van de meest relevante aspecten uit deze kaders.

Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant` hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe we hieraan willen werken.

De provincie gelooft dat we met elkaar moeten zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat we dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen) werken. Dat door het juiste samenspel - waarbij we streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

De omgevingsvisie is vastgesteld om-vooruitlopend op de Omgevingswet- kansen te benutten. Met ruimte voor handelen door te werken vanuit doelen in plaats vanuit instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen. Door meerwaarde-creatie als basis te hanteren in plaats van als uitzondering. En door vanuit casuïstiek te werken en het doel voorop te stellen.

Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030.

Bij het opstellen van visie voor De Kemmer is door 'diep', 'rond' en 'breed' te kijken aansluiting gezocht bij de doelen van de Brabantse omgevingsvisie.

Verordening ruimte (provincie)

De Interim omgevingsverordening (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening op grond van de Omgevingswet.

De IOV bevat instructieregels voor gemeenten. Bij het opstellen van deze visie zijn de instructieregels gevolgd.

Beleid Waterschap

Waterschap de Dommel Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving. Omschrijft de koers en de ambities van het waterschap voor de periode 2022 – 2027. De beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het WBP.

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur.

Regionale woonvisie

In 2019 is de visie op wonen voor het Stedelijk Gebied Eindhoven vastgesteld. Eén van de doelstellingen is het realiseren van een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. Plannen worden in de regio beoordeeld op de 'Brainport Principles'. Met de ontwikkeling van De Kemmer draagt Oirschot bij aan de realisatie van een onderscheidend woonmilieu en de realisatie van de regionale visie.

Woningbouwafspraken SGE

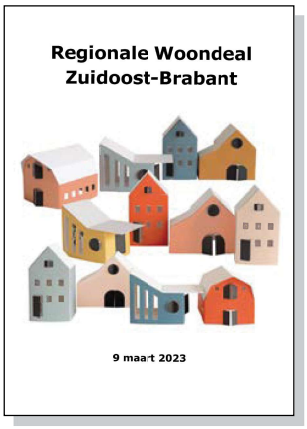
De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) maken onderling afspraken over de woningbouwproductie. In deze zogenaamde woningbouwafspraken is vastgelegd dat Oirschot de komende 10 jaar circa 400 woningen kan realiseren in dit gebied. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de realisatie van woningen in de tweede fase. Gezien de druk op de woningmarkt in de regio is de verwachting dat een tweede fase een belangrijke rol kan spelen in de noodzakelijke woningbouwproductie

Woondeal

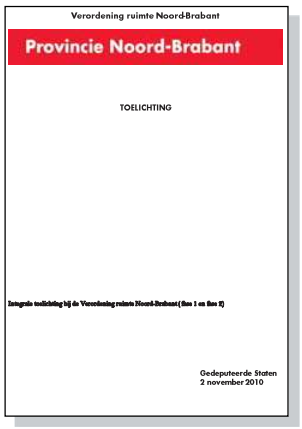
De regio Eindhoven, waarvan Oirschot onderdeel is, ervaart de gevolgen van het huidige woningtekort, de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid van de regio. Zoals in 2019 in de Woondeal is afgesproken, vraagt dit om een versnelling van de woningbouwproductie

en het wegnemen van belemmeringen. De gemeente Oirschot heeft daarom een Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 opgesteld, waarin onder andere haar bijdrage aan de benodigde versnelling is uitgewerkt. In het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 benadert de gemeente Oirschot haar woningbouwopgave integraal en koppelt zij deze aan andere maatschappelijke vraagstukken, zoals de kansen voor het wegnemen van veehouderijen, transformatie van bedrijventerreinen, herontwikkeling van cultureel erfgoed en duurzame vormen van mobiliteit. Via woningbouw wordt daarmee niet alleen voorzien in de woningbehoefte, maar worden ook mogelijkheden geboden om dergelijke opgaven financieel rond te krijgen.

In 2023 is aanvullend op de Woondeal voor het Stedelijk Gebied Eindhoven uit 2019 een woondeal voor de Metropoolregio Eindhoven gesloten (MRE). Daarin zijn afspraken gemaakt om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht. Daarom wordt landelijk en regionaal ingezet op het versneld realiseren van nieuwbouw met een focus op betaalbaar. Afgesproken is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Het programma voor De Kemmer voldoet aan deze afspraken.

















Greep uit geraadpleegde documenten voor de Kaders

Omgevingsvisie gemeente Oirschot

De Omgevingsvisie typeert Oirschot als 'monument in het groen en kwalitatief leven'. Drie ambities staan vervolgens centraal: een kwalitatieve groene omgeving, een gemeente die stuurt op samenhang met de omgeving en een zelfredzame samenleving. De kern van het kwalitatieve, groene Oirschot is een optimale balans tussen ontwikkeling en innovatie op allerlei gebied (wonen, leven, werken) en het behoud van karakteristieke, cultuurhistorische waarden (de monumenten en het groen). Deze balans tussen innovatie en koesteren van karakteristieke groene kwaliteiten is een belangrijke opgave in de gebiedsvisie.

Voor het buitengebied zijn ambities gesteld voor natuur, landschap, cultuurhistorie, landbouw en recreatie. Concrete opgaven zijn;

- De Groene Corridor: een aantrekkelijke stad-landverbinding tussen Eindhoven en Oirschot
- Nieuwe beheers-, onderhouds- en bekostigingsmodellen voor natuur , landschap en cultuurhistorie.
- De energietransitie en klimaatbestendigheid van het buitengebied

De ambities krijgen verder vorm in de gemeentelijke beleidskaders.

Landschapskwaliteitsplan

Het doel van het landschapskwaliteitsplan is het bieden van een integrale visie op het landschap van de toekomst. Een visie waarin ruimte is voor een veranderend gebruik en tegelijkertijd de cultuurhistorische kernwaarden worden bewaakt. Het landschapskwaliteitsplan beschrijft de ambities en gewenste ontwikkelrichting voor de komende twintig jaar. Oirschot ligt zowel in het hart van het Van Gogh Nationaal Park als ook in de Brabantse Kempen. De rijke cultuurhistorie en talrijke en diverse natuurgebieden zijn van groot belang voor de identiteit.

Bij toekomstige ontwikkelingen is het streven om de landschapstypen beter leesbaar te maken en de eigen, historische structuren te versterken. Dit kan door landschapselementen terug te brengen, bijvoorbeeld door de aanplant van elementen als elzensingels, houtwallen, populierenrijen, poelen, bloemrijke graslanden en rabattenbossen. Deze karakteristieke elementen maken het landschap aantrekkelijk en dragen bij aan de waardering en de herkenbaarheid van het landschap.

In het landschapkwaliteitsplan worden de randen van de dorpskernen, zoals De Kemmer aangewezen om de woningbouw te realiseren. De ontwikkeling aan de randen van de dorpskernen kunnen een natuurlijke overgang tussen dorp en landschap vormen. Woningbouw dient zo veel mogelijk in combinatie met natuurontwikkeling, waterberging en versterking van de cultuurhistorische beleving gerealiseerd te worden. Als onderdeel van de energietransitie moeten daken zoveel mogelijk voorzien worden van zonnepanelen.

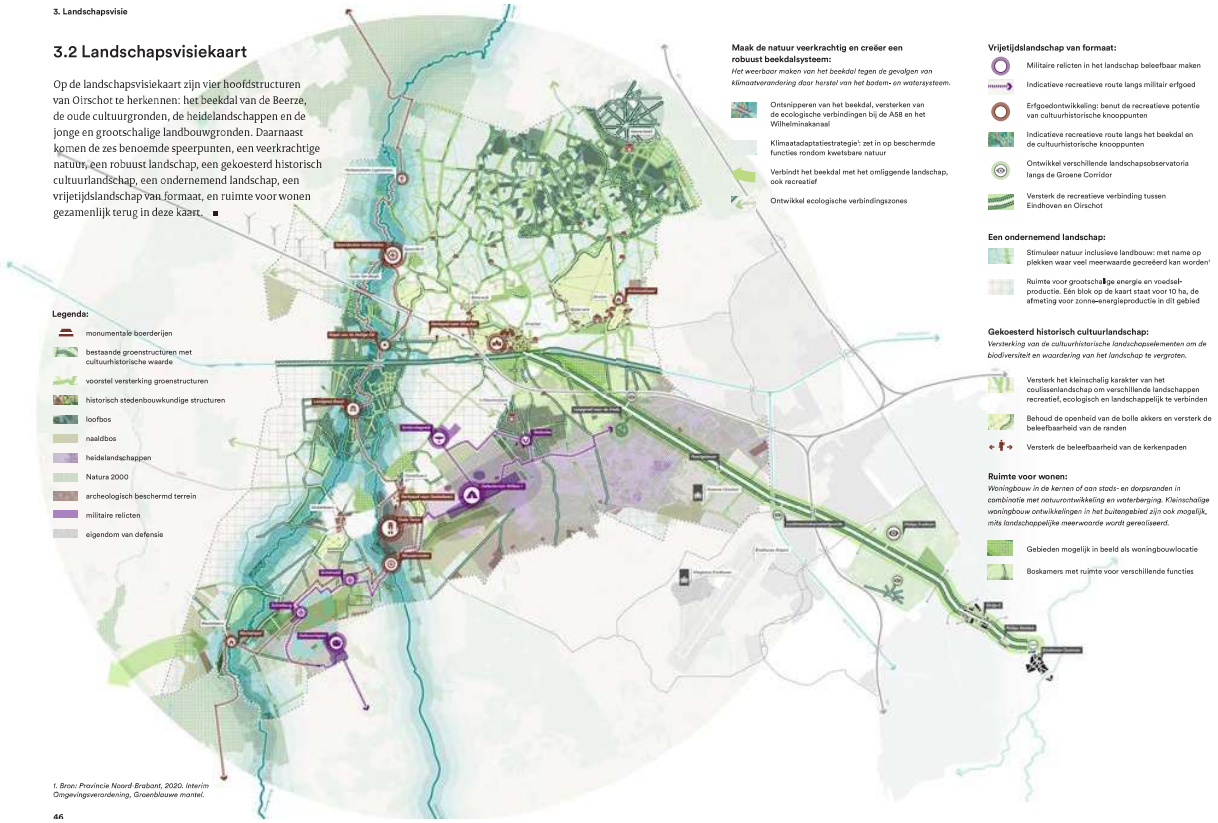
Belangrijke punten voor woningbouw en landschap:
- Vervlechting van dorp en landschap
- Klimaatadaptatie (waterretentie en groen)
- Oude coulissenlandschap herstellen en versterken
- Afkoppelen regenwatersysteem
- Energiezuinig bouwen – nul op de meter woning
- Mogelijkheden benutten van Biobased materialen

Woonbeleid/ Actieplan woningbouw

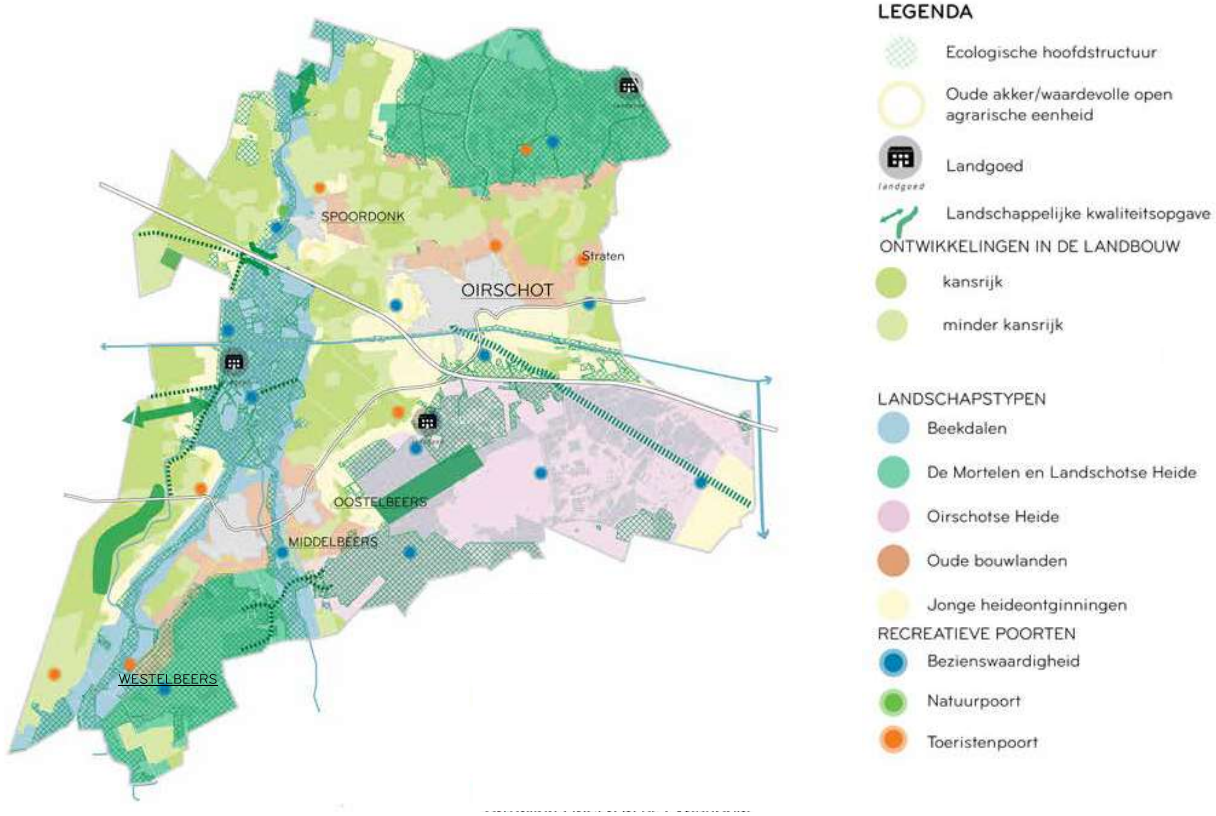
Het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 geeft richting aan kansen voor de woningbouw in Oirschot voor de komende 10 jaar. Het Actieplan is een aanvulling op de gemeentelijke Woonvisie (2018). Daarin is als doel opgenomen 'de huidige en toekomstige bewoners te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.'

Het Actieplan stelt de ambitieniveaus vast, waarborgt de kwaliteit (inhoud en proces) en geeft een ontwikkelrichting per kern aan. In het Actieplan staat over de ontwikkeling van De Kemmer: "……de integrale ontwikkeling van het gebied De Kemmer tot een uniek woongebied bijvoorbeeld als proeftuin voor biobased bouwen, in combinatie met de versterking van de landschappelijke waardes. Dit is mogelijk door ontwikkeling van boskamers en het benutten van de recreatieve kwaliteiten ('Groene Corridor' en 'Blauwe Corridor'). Dit gebied is door de provincie in de interim omgevingsverordening aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.

In het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 is een indicatieve opgave van 400 woningen voor fase 1 van de ontwikkeling van De Kemmer opgenomen.



Landschapvisiekaart, 2021 (landschapskwaliteitplan; Gemeente Oirschot & studiomarcovermeulen)



Buitengebied, 2017 (Omgevingsvisie Oirschot; Rho adviseurs & Gemeente Oirschot)

2.3 Gebiedsanalyse

Voor de gebiedsanalyse hebben we gebruik gemaakt van de Leefomgevingsfoto van Antea (2022), waar een sterke basis voor de analyse is gelegd.

2.3.1 Bodem

De bodem van De Kemmer bevindt zich op de plek van de overgang van twee verschillende bodemtypes.Hoger gelegen heidegebieden (landduinen) lopen over in lager gelegen beekdalen (dalvormige laagtes). De Kemmer ligt er tussenin. De ondergrond wordt gekenmerkt door 'dekzandwelvingen'. Deze welvingen in het landschap zijn nog te lezen in de AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) hoogtekaart, hieronder zichtbaar.

Het dominante bodemprofiel dat te vinden is in De Kemmer is dat van de Enkeerdgronden. Deze gronden komen voor op hogere zandgronden en zijn ontstaan in het pleistoceen. Zoals te zien is in het bodemprofiel bestaat de bodem uit een bruingekleurde laag grond bovenop een zandpakket. Deze gronden zijn ontstaan door het gebruik van bosstrooisel en graszoden om de zandgronden meer vruchtbaar te maken. De antropocene deklaag (bruine toplaag) is meestal 50 tot 80 cm diep.

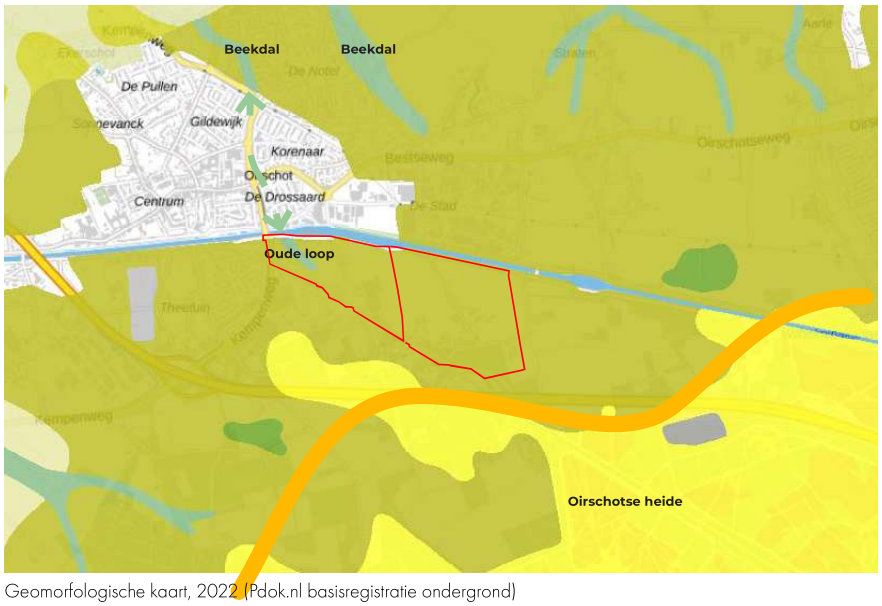
In het noordwesten van het plangebied is een laagte te vinden die het begin van een beekdal zou kunnen zijn geweest. Maar in de huidige situatie is deze onderbroken door Wilhelminakanaal en Oirschot (stad). Andere laagten in het gebied zijn niet natuurlijk, maar afgravingen voor de aanleg van de A58 ten zuiden van het plangebied.

Het grondwater volgt het bodemsysteem, de algemene regel, hoe lager hoe natter, zoals te zien in het grondwaterstandkaart hieronder. Er wordt verder ingegaan op het watersysteem in de volgende paragraaf.

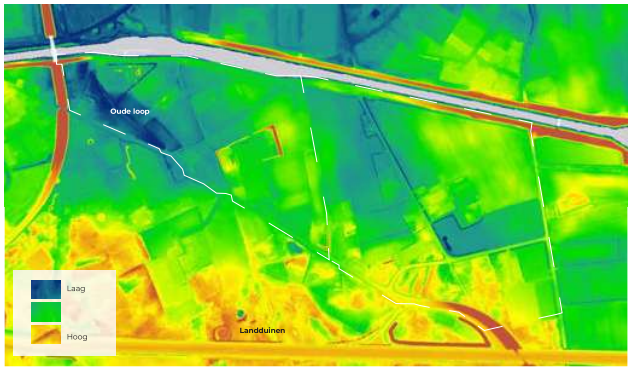


Enkeerdgrond
(foto van Heemtuin de Heimanshof)

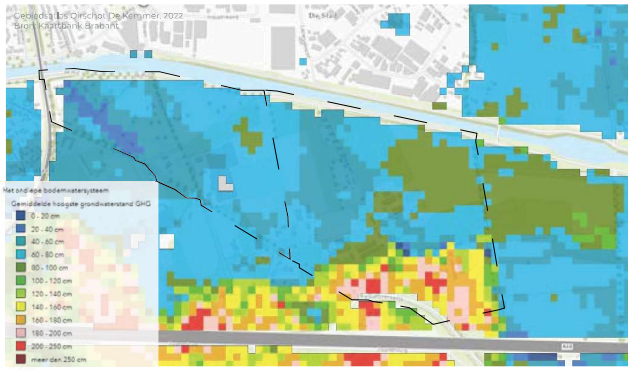
- Landduinen met bijbehorende vlakten en laagten
- Dekzandwelvingen
- Dekzandrug
- Dekzandvlakte
- Dalvormige laagte
- Laagte zonder randwal
- Laagte onstand door afgraving



Geomorfologische kaart, 2022 (Pdok.nl basisregistratie ondergrond)



AHN kaart De Kemmer (Antea leefomgevingsfoto)



Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) (Antea leefomgevingsfoto)

2.3.2 Water

Over het algemeen is De Kemmer droog, de grondwaterstanden zijn er relatief laag en er is weinig oppervlaktewater. Door de zandige ondergrond trekt het water snel de grond in. Ook wordt overvloedig water via sloten afgevoerd naar het Wilhelminakanaal.

Het watersysteem van De Kemmer bestaat uit twee watergangen die afwateren op het Wilhelminakanaal en uit een fijnmaziger netwerk van sloten dat aansluit op de twee hoofdwatergangen, aangegeven als A watergangen in de afbeelding hieronder. De watergang van de Oude Loop in het iets lager gelegen westen van het gebied is de enige die jaarrond watervoerend is.

Op twee punten is er een verbinding (afwatering) met het Wilhelminakanaal. (Op punt 1 en 3 in de kaart hieronder zichtbaar). Op deze punten staan de hoofdwatergangen door middel van duikers in verbinding met het kanaal. Bij hogere waterstanden binnen het gebied wateren ze af op het kanaal.

Bij hoge waterstanden in het kanaal komt het incidenteel voor dat er water vanuit het kanaal terugstroomt het gebied in. Dit zorgt voor een nattere omgeving rondom de Oude Loop. Door deze relatief natte condities verschilt dit gebied van de rest van De Kemmer en zorgt het voor een verrijking aan biodiversiteit.

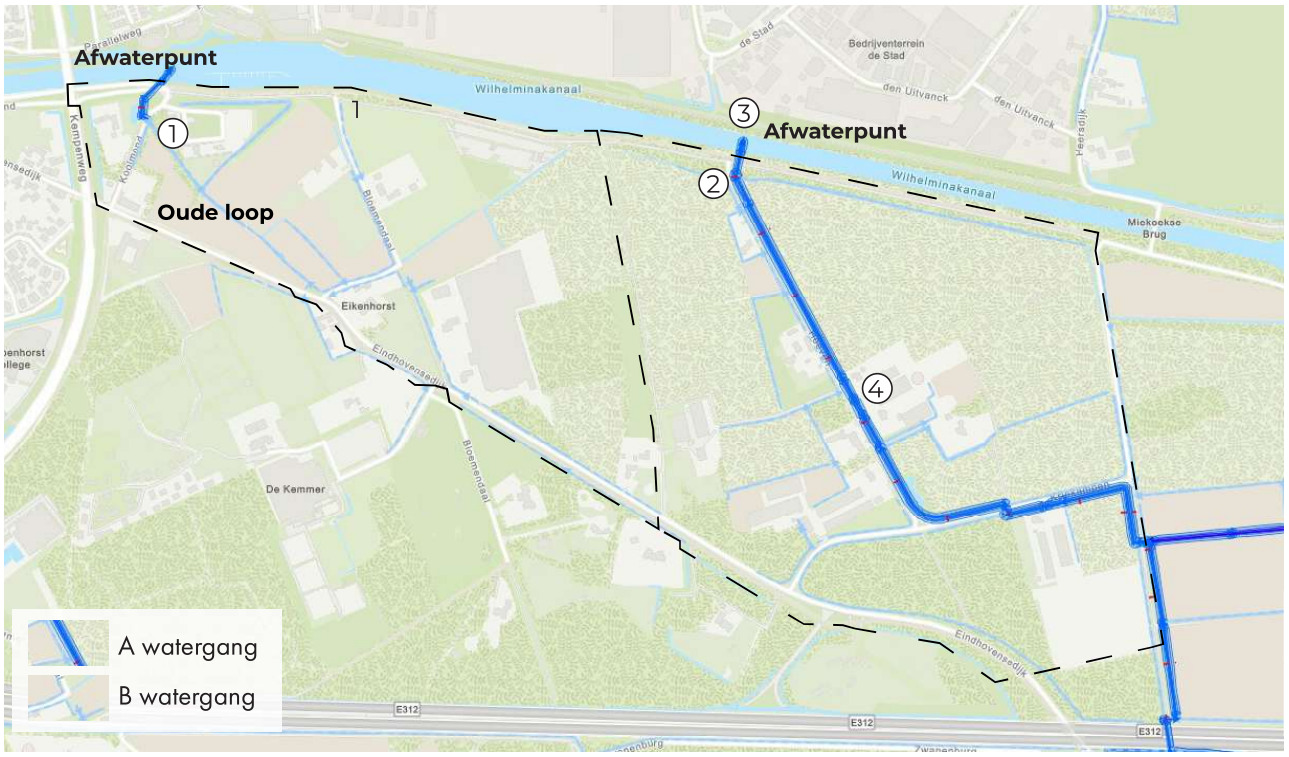
De waterstanden in het gebied zijn over het algemeen laag. De gemiddeld laagste grondwaterstand is meer dan 250 cm onder maaiveld, de gemiddeld hoogste grondwaterstand is 20-40 cm onder maaiveld. Veelal staan de aanwezige sloten in De Kemmer droog. Dit zorgt er mede voor dat gedurende droge perioden de watervoorziening niet altijd toereikend is.











Gebiedsatlas Oirschot De Kemmer, 2022 (Waterschap Dommel, leggerkaart)

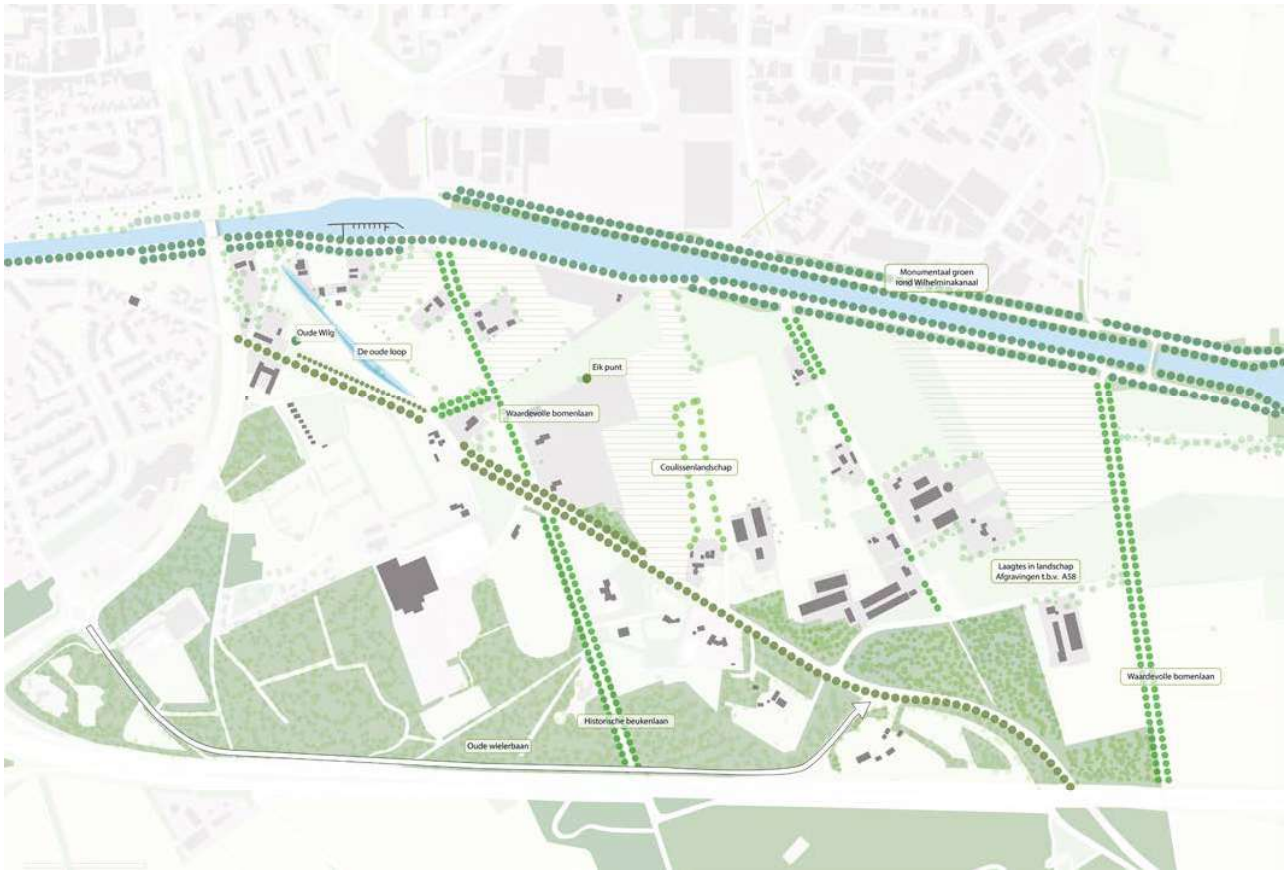
2.3.3 Landschappelijke structuur

In de kaart hieronder is de huidige landschappelijke structuur van De Kemmer te zien. Na een snelle eerste blik zie je de bosschages ten zuiden van het plangebied, onderbroken lange lanen, een boomstructuur langs het Wilhelminakanaal en de oude loop in het westen van het gebied. De afwisseling van deze verschillende groenstructuren in combinatie met open velden is waardevol voor de diversiteit van flora en fauna.

Twee grote groene verbindingen zijn de Eindhovensedijk en het Wilhelminakanaal. De QuickScan boomkwaliteit De Kemmer toont aan dat de boomstructuur langs het Kanaal een zeer waardevolle structuur is. De groenstructuur langs de Eindhovensedijk is meer versnipperd. In de toekomst wordt verwacht dat deze verbindingsweg gaat vergroenen, aangegeven als toekomstige groene corridor tussen Oirschot en Eindhoven.

Het voormalige kamerlandschap kan je herkennen aan enkele restanten van boomstructuren in het landschap, in de vorm van losse bomen of korte rijen bomen. Het kamerlandschap is van oorsprong een functioneel landschap. Zo was het de erfafscheiding, maar ook een natuurlijk hekwerk dat vee op een specifieke locatie vasthield. Hierdoor zijn restanten van het kamerlandschap vaak te vinden op erfafscheidingen.

Dit zijn vooral restanten van de lanen die van oudsher nog aanwezig zijn in het gebied en lopen in Noord-Zuidelijke richting, zoals de Bloemendaal en de Hoeven. De oudste bomen van het gebied staan dan ook in de overblijfselen van deze lanen. Het kleinschalige karakter van het kamerlandschap is vooral nog te herkennen in het westen van gebied De Kemmer, rondom de oude loop. De gebiedsvisie heeft als doel om de bestaande boomstructuren te behouden, herstellen en versterken.



Landschappelijke structuur De Kemmer

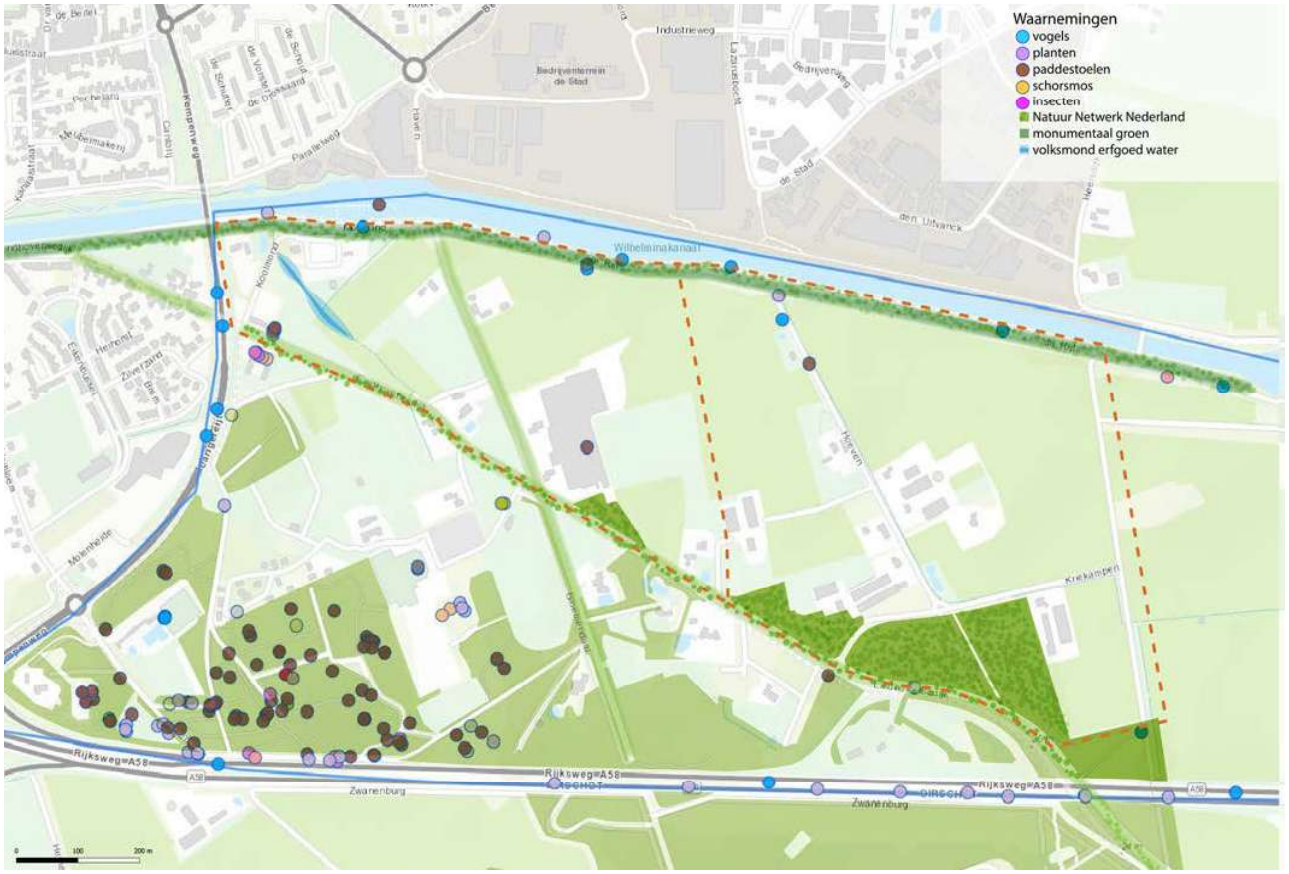
2.3.4 Ecologie

Het gevarieerde landschap van De Kemmer en omgeving biedt een groot leefgebied voor verschillende flora- en faunasoorten. Een deel van het Kemmerbos is daarom sinds 1987 aangewezen als vogelreservaat en andere bosgebieden maken deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Binnen het projectgebied van De Kemmer is tot nu toe weinig ecologisch onderzoek uitgevoerd. De Nationale Databank voor Flora en Fauna heeft een lijst samengesteld van beschermde soorten die tussen 2017 en 2022 zijn waargenomen binnen een straal van één km rond het projectgebied. Van de vogels zijn met name de zwarte specht, de grauwe vliegenvanger, de steenuil en de wespendief interessant. Van zoogdieren zijn bunzingen en steenmarters frequent te vinden in het gebied en sinds 2022 is ook de das hier te vinden. Een waterbuis onder de A58 verbindt het gebied met de Oirschotse Heide en zorgt voor enige continuïteit en verbinding voor landdieren.

Binnen het projectgebied maken enkele gebieden deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Deze gebieden zijn beschermd volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het 'nee, tenzij'-pricipe geld, wat betekent dat ze niet mogen worden aangetast tenzij er geen beter alternatief is. Bomenlanen zijn lineaire corridors voor vogels en vleermuizen.

Naast de NNN-gebieden zijn een paar bomen ecologisch en cultureel belangrijk. Een solitaire eik met een brede open kroon aan de grens van de voormalige varkenshouderij was een ijkpunt voor landmeten, en in het westen van het gebied groeit een grote schietwilg met een stamdiameter van circa vijf meter. Solitaire bomen met hun open kronen, structuurschors, dikke stammen en brede aftakkingen bieden veel nest- en voedselmogelijkheden voor een verscheidenheid aan vogels, insecten en kleine zoogdieren.



Waarnemingenkaart Flora en Fauna (Waarnemingen.nl)

Een studie naar de natuur en ecologie van De Kemmer is uitgevoerd door Anteagroup en is beschikbaar in het document "Leefomgevingfoto ontwikkeling De Kemmer". Een van de adviezen uit dit rapport is een versterkte ecologische verbinding te inrichten tussen de NNN gebieden.

2.3.5 Mobiliteit

De Kemmer heeft een wat geïsoleerde ligging als het gaat om de autobereikbaarheid. Opmerkelijke genoeg bevinden zich in de nabijheid van het gebied zowel de A58 (Tilburg-Eindhoven) als de Kempenweg, die aansluit op de dorpskern van Oirschot en Best. De aansluiting daarop vanuit het gebied vind plaats via op/afritten bij het Wilhelminakanaal (De Rijt - Moorland).

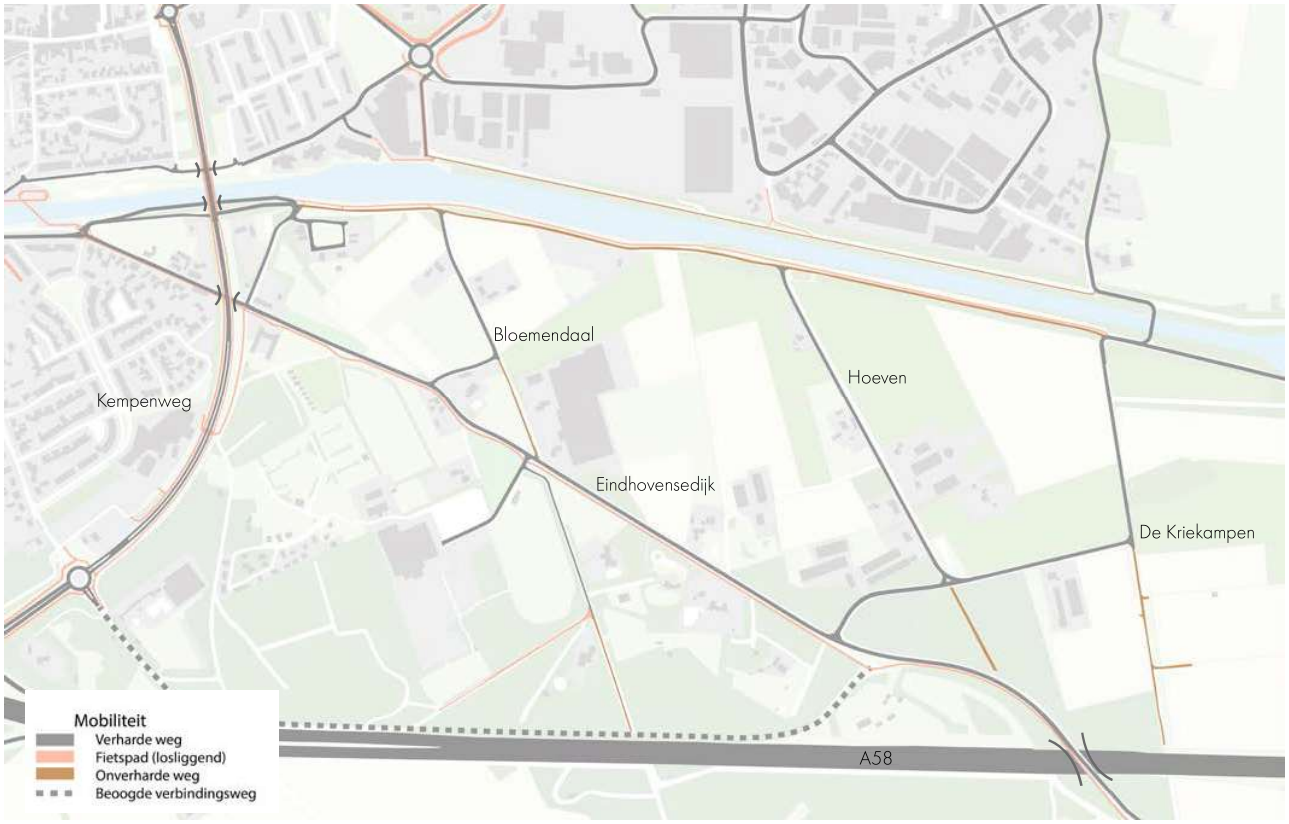
De Eindhovensedijk is de belangrijkste ontsluiting van De Kemmer en ook van de recreatieve voorzieningen ten zuiden van de weg. De Eindhovensedijk en de aansluitingen via Koolmond en Moorland zijn een alternatief voor autoverkeer bij oponthoud op de A58. Dit zorgt voor sluipverkeer in De Kemmer en Moorland.

Een verbindingsweg tussen de Kempenweg ter hoogte van Slingerbos en de Eindhovensedijk is in de voorbereidende fase. Daarmee vervalt de noodzaak voor sluipverkeer om gebruik te maken van de Eindhovensedijk.

In het plangebied is een bescheiden netwerk van wegen aanwezig. Bloemendaal, Hoeven, de Kriekampen zijn al lang in het gebied aanwezige (land)wegen waarop slechts bestemmingsverkeer een plek heeft. De wegen zijn zonder uitzondering smal en deels ook nog onverhard.

De bereikbaarheid voor fietsers is goed. De Eindhovensedijk is een snelle verbinding met de regio. Ook langs het Wilhelminakanaal is een doorgaande fietsroute. De kern van Oirschot is via de fietsbrug over het kanaal in circa vijf minuten te bereiken. Twee snelfietsverbindingen, de F58 langs het Wilhelminakanaal en de Groene Corridor langs de Eindhovensedijk zijn in een voorbereidende planfase. Een doel is het verbeteren van de fietsveiligheid vanaf De Kemmer naar Oirschot centrum.

Door het openbaar vervoer wordt De Kemmer niet goed bediend. De bus 142 rijdt over de Kempenweg en heeft daar een halte ter hoogte van het Kempenhorstcollege.



Huidige mobiliteitskaart De Kemmer inclusief beoogde verbindingsweg



2.3.6 Ingrediëntenkaart voor de Kemmer

Er zijn veel structuren en dragende elementen aanwezig in De Kemmer die belangrijk zijn om te behouden en/of te versterken. Deze belangrijke elementen voor de gebiedsvisie hebben we samengevat in een ingrediëntenkaart. Input voor deze kaart uit de analyse is verrijkt met andere informatie, onder andere uit gesprekken met bewoners.

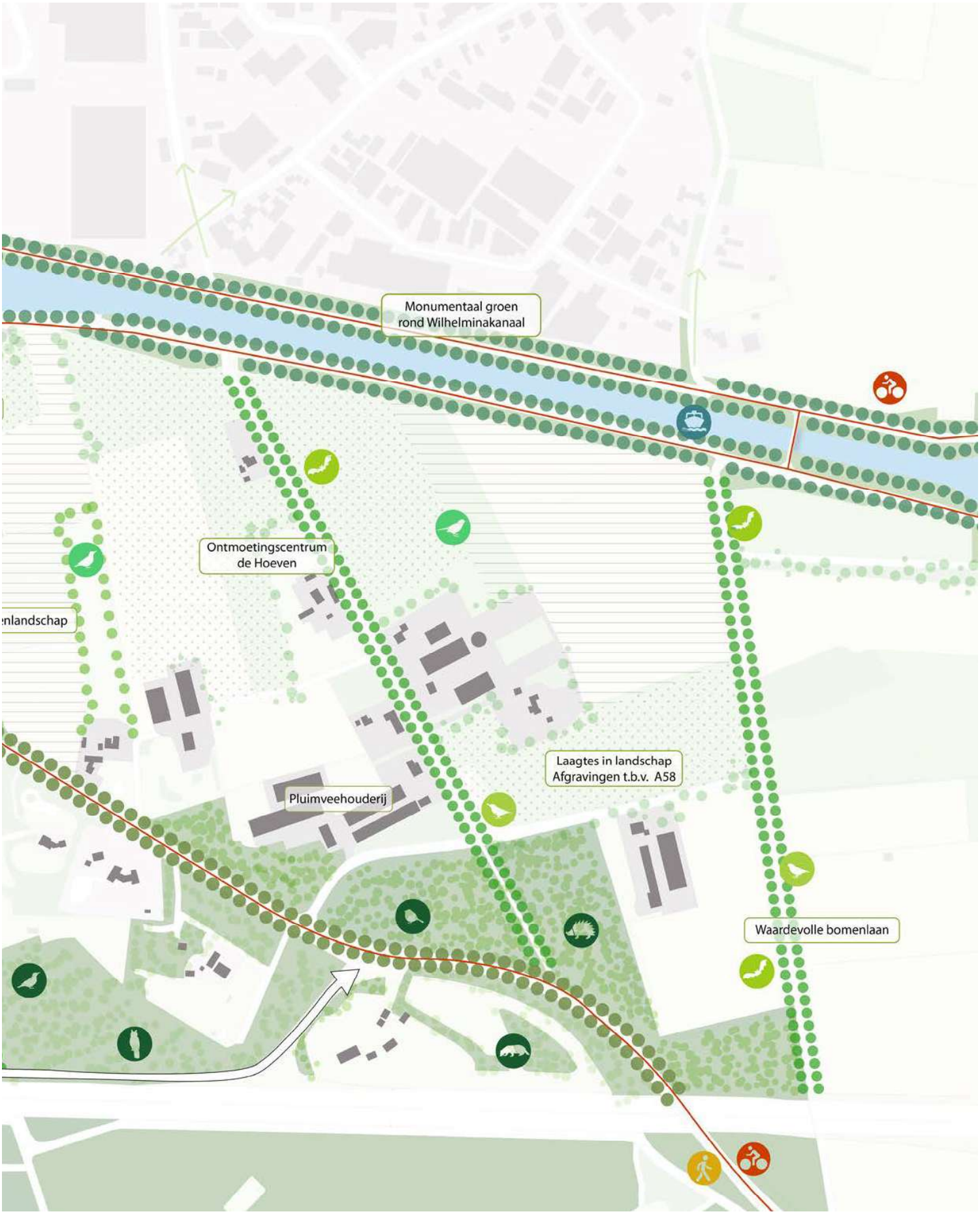
In de ingrediëntenkaart zijn allereerst de lange landschappelijke structuren (kanaal, dijk) en de historische lanen opgetekend. Maar ook nog aanwezige bos- en houtwallen, de Oude Loop en bospercelen en historisch groen zijn belangrijke elementen. Enkele van de lange lijnen zijn ook een belangrijk onderdeel van de infrastructuur die De Kemmer aansluit op de omgeving.

De diversiteit van het landschap zorgt voor een waardevolle afwisseling van biotopen. De open velden, de bospercelen, de bomenlanen en het water van Oude Loop en Wilhelminakanaal zorgt voor een rijke en diverse flora en fauna. Voor elke biotoop hebben we verschillende karakteristieke soorten benoemd.

Ook zijn er cultuurhistorische en sociale aanhakingspunten zoals slot Coolmont, de overblijfselen van de luchtmachttoren en de Oude Loop, maar ook sportcentrum De Kemmer en Scouting Oirschot.

Ingrediëntenkaart voor De Kemmer




Monumentaal groen
rond Wilhelminakanaal
Ontmoetingscentrum
de Hoeven
nlandschap
Laagtes in landschap
Afgravingen t.b.v. A58
Pluimveehouderij
Waardevolle bomenlaan

2.4 SWOT analyse De Kemmer

We besluiten het hoofdstuk met een analyse van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (SWOT-analyse). Deze analyse is gemaakt in samenwerking met de leden van de ambtelijke projectgroep en op basis van gesprekken met bewoners en belanghebbenden. De uitkomsten van deze analyse zijn weergegeven hieronder. Bij het opstellen van de gebiedsvisie is het van belang op de sterke kanten van het gebied te koesteren en in te zetten om kansen te benutten. Kansen kunnen benut worden om zwakke punten te verbeteren, door bedreigingen te onderkennen en "beet pakken" kunnen ze worden geëlimineerd in het planproces.



Sterktes

Gebiedseigen karakter van het landschap
- Oorspronkelijke structuren (kamerlandschap)
- Kleinschalig landschap
- Ecologisch rijk
- Afwisseling natte en droge delen
- Cultuurhistorische aanknopingspunten
- Groen en ruimte en vee
- Verkoeling (water – bos)

Klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling

Nabijheden / goed gelegen
- Nabij de kern van Oirschot
- Nabij Eindhoven
- Nabij voorzieningen

Goed wandelen en fietsen
- 'Groene' recreatieverbindingen
- Fijne wandelroutes (langs kanaal + door het gebied)

Lokale producenten en producten

Zwaktes

Geïsoleerde ligging
- Ingesloten gebied (A58 en kanaal)
- Slecht bereikbaar
- Geen OV – autoafhankelijk

Gefragmenteerd landschap
- Losse enclaves (bv kamp – camperplaats)
- Uitgewoond agrarisch bodemlandschap

Geluid- en geuroverlast
- Geluidoverlast A58
- Geuroverlast van pluimveebedrijf

Gebrek aan voorzieningen

Gevaarlijk verkeersgedrag (Eindhovensedijk)

Kansen

Regeneratie van het landschap
- Groen behouden en nieuw groen toevoegen
- Eigentijdse interpretatie van wortels/DNA
- Sturen van overgang prive-openbaar en vormen gemeenschappelijk cultuurlandschap

Proeftuin voor biobased wonen
- Gezond leven en bouwen
- Integraal biobased bouwen en aanleggen in samenhang met landschap
- Natuurwaarden versterken – voor leefbaarheid en welbevinden

Mogelijkheid van kleinschalig en gemeenschappelijk wonen
- Gedifferentieerd woonmilieu (jong & oud)
- Versterken sociale cohesie
- Aanhaken op trend 'menselijke maat'
- Hoge vraag naar woningen

Verbeteren en aantrekkelijk maken van verbindingen
- Fiets- en wandelroutes
- Verkeersontsluiting noordwaarts

Meer activiteiten in het gebied e. o.
- Koppeling met recreatieve voorzieningen
- Versterken sociale cohesie – buurthuis

Hoge betrokkenenheid vanuit het gebied
- Koppelen lokale ondernemingen en buurtontwikkeling

Bedreigingen

Aantasten van het landschap
- Afzwakken natuurwaarden
- Groen wordt rood – groen wordt grijs
- Bedreiging bomenstructuren door toekomstige ontwikkelingen
- Alle boeren uitgekocht

Toename van verkeer
- Veel extra verharding voor verkeer en parkeren
- Hoge parkeernorm

Biobased bouwen
- Hoge bouwkosten & GREX
- Betaalbaarheid van de woningen
- Doelgroep biobased ontbreekt in 'stadse fratsen'

Traditionalisme
- Beeld-gebruik-programma-bewoners
- Conservatieve bouwkolom

Klimaatverandering
- Droogte en hittestress

Sportaanbod sluit niet aan bij de wijk

Geïsoleerde ligging
- Mobiliteit
- Ondergrondse infrastructuur

Bekostigen van ontwikkeling, boven- en ondergrondse infrastructuur





3. Ambities



3.1 Ambities

Deze gebiedsvisie is een eerste stap in een meerjarige ontwikkeling van De Kemmer. Het is daarom belangrijk om op dit moment in de gebiedsontwikkeling de ambities vast te leggen, voor zowel fase 1 als 2. Deze ambities zijn richtinggevend voor het vervolg en de beoordeling van de uitwerking van de plannen.

We hebben voor de ontwikkeling van De Kemmer zes ambities geformuleerd. In opvolgende paragrafen lichten wij deze ambities nader toe.

1. Integrale ontwikkeling van De Kemmer tot een uniek woonlandschap



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



3. Het versterken van het kamerlandschap is de basis voor de gebiedsontwikkeling



4. Gevarieerde en kleinschalige woonmilieus die geworteld zijn in het landschap



5. De Kemmer ontwikkelt zich biobased



6. Stimuleren van wandelen, fietsen en 'slimme'mobiliteit





3.1.1 Integrale ontwikkeling van De Kemmer tot een uniek woonlandschap

We streven naar de integrale ontwikkeling van De Kemmer tot een uniek woonlandschap. Hierbij zijn bodem, water en landschap sturend. Een woonlandschap betekent een balans tussen de ruimtelijke beleving van het (kamer) landschap en de bewoning ervan. Een harmonieuze integratie van bebouwing in het omliggende landschap.

Een integrale ontwikkeling betekent dat naast de woningbouwopgave ook andere thema's, zoals; klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit, sociale cohesie, biobased bouwen geïntegreerd worden.





Tuinimpressie van de Groene Mient (foto's Groene Mient)



Provinciaal domein Kessel (foto provincie Vlaams-Brabant)



Le Bourg Dwellings (foto Sergio Grazia)



Tuinimpressie van de Groene Mient (foto's Groene Mient)

3.1.2 Gevarieerde en kleinschalige woonmilieus die geworteld zijn in het landschap



We streven naar gevarieerde en relatief kleine woongemeenschappen die geworteld zijn in het landschap. Daarbij is er volop ruimte voor een bewuste manier van leven samen met en in de natuur. Dat is de sociale voedingsbodem voor een 'biobased cultuur'. In deze woonmilieus is plaats voor bewoners van alle leeftijden, sociale, economische en religieuze achtergrond. Een betrokken gemeenschap is een goede basis om te delen; van bezit naar gebruik en naar delen . Dat is milieuvriendelijk, schept ruimte en bespaart vaak geld.

Bewoners verbinden zich aan de plek en dragen daar samen de zorg voor. Dat verschaft zingeving en brengt geluk. Beide aspecten -geworteld en kleinschalige woonmilieus- zijn belangrijk bij de ontwikkeling van De Kemmer.



Groene specht (foto Vilda, Rollin Verlinde)



Vleermuistoren (foto Ants of the Prairie)



Geintegreerde vogelnestkast (foto Bird Brick Houses Ltd)



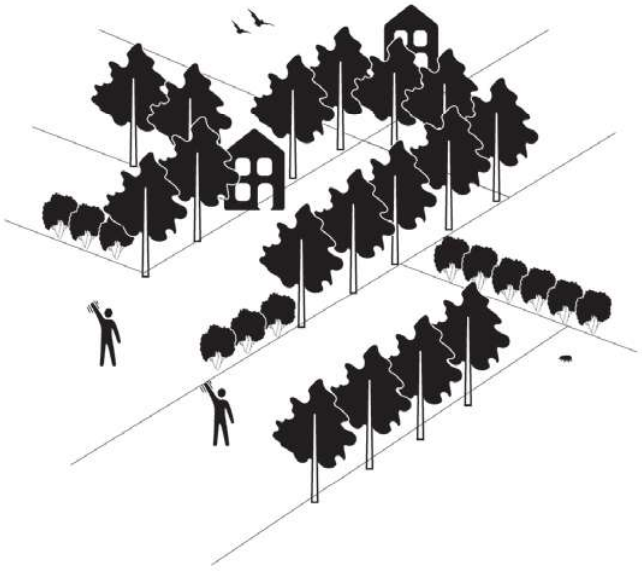
Kerckebosch in Zeist (foto BDP)



Buurtbewoners in Voedseltuin Overvecht (foto Voedseltuin Overvecht 2023)

3.1.3 Het versterken van het kamerlandschap is de basis voor de gebiedsontwikkeling

Het kamerlandschap is het kenmerkende landschap. We willen dit karakteristieke landschap van lanen, bos- en houtwallen en heggen behouden, herstellen en versterken. Binnen dit robuuste raamwerk kunnen 'kamers' zich op verschillende manieren ontwikkelen.





Houtwal in De Kemmer



Houtwal Glimmeres (foto Albert-Erik de Winter)



Takkenril (foto Lars Soenink via Vildaphoto)



Bospad (foto Geertje Maagdenberg)



Bospad (foto Margherita Ghini)

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

We streven naar een leefomgeving in De Kemmer, waar zowel mens als dier zich thuis voelt. Deze natuurinclusieve ambitie betekent dat er in de ontwikkeling rekening wordt gehouden met zowel de wensen van mensen als van dieren. Dieren vragen om een leefomgeving met voldoende voedsel, veiligheid en mogelijkheden voor voortplanting en verplaatsing.





Buurtactiviteiten in EVA-Lanxmeer (foto Marleen Kaptien)



Hof van Heden (foto Atelier GroenBlauw)



Tuin EVA-Lanxmeer (foto EVA- Lanxmeer)

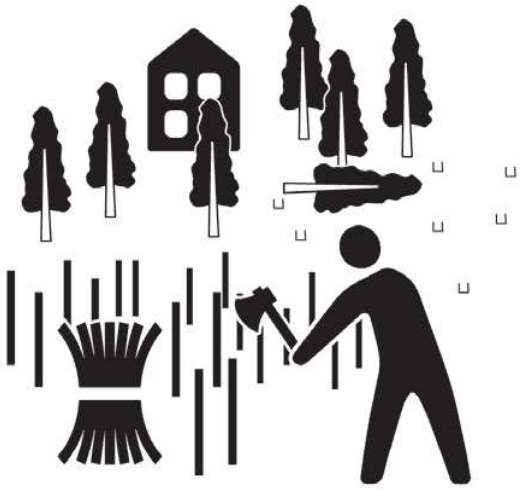


Buurtschap te Veld (foto: Angelina Nikolayeva & Tom van Tuijn)

3.1.5 De Kemmer ontwikkelt zich biobased

De ambitie is De Kemmer biobased te ontwikkelen. Dat betekent, dat de woningen gebouwd worden met biobased materialen, die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt kunnen worden.

Naast biobased bouwen willen we de transitie naar duurzame en circulaire praktijken stimuleren, waarbij hernieuwbare materialen, groene energiebronnen en innovatieve technologieën worden ingezet.





Pad tussen knotwilgen



Carnisse grienden Biobased productie (foto Ceinturion)



Rietkraag (foto Neil Bowman)



Mellor Primary school (foto Sarah Wigglesworth Architects)



Buurtschap te Veld (foto: Angelina Nikolayeva & Tom van Tuijn)

3.1.6 Stimuleren van wandelen, fietsen en ‘slimme’ mobiliteit

In De Kemmer willen we wandelen, fietsen en slimme mobiliteit stimuleren. Dat betekent een infrastructuur die veilig en aantrekkelijk is voor wandelaars en fietsers. Die De Kemmer verbindt met voorzieningen, natuur en omliggende dorpen en steden. Daarnaast willen we slimme (collectieve) mobiliteitsoplossingen integreren, zoals elektrisch vervoer en deelconcepten, om duurzaam transport te bevorderen. Door actieve mobiliteit te stimuleren, streven we naar een gezondere levensstijl, verminderde verkeersdruk en een grotere waardering voor de prachtige omgeving van De Kemmer.





Wandelen (foto Marc van Zuijlen)



Elektrische deelauto's (foto leaseplan)



Wandelen (foto Margherita Ghini)



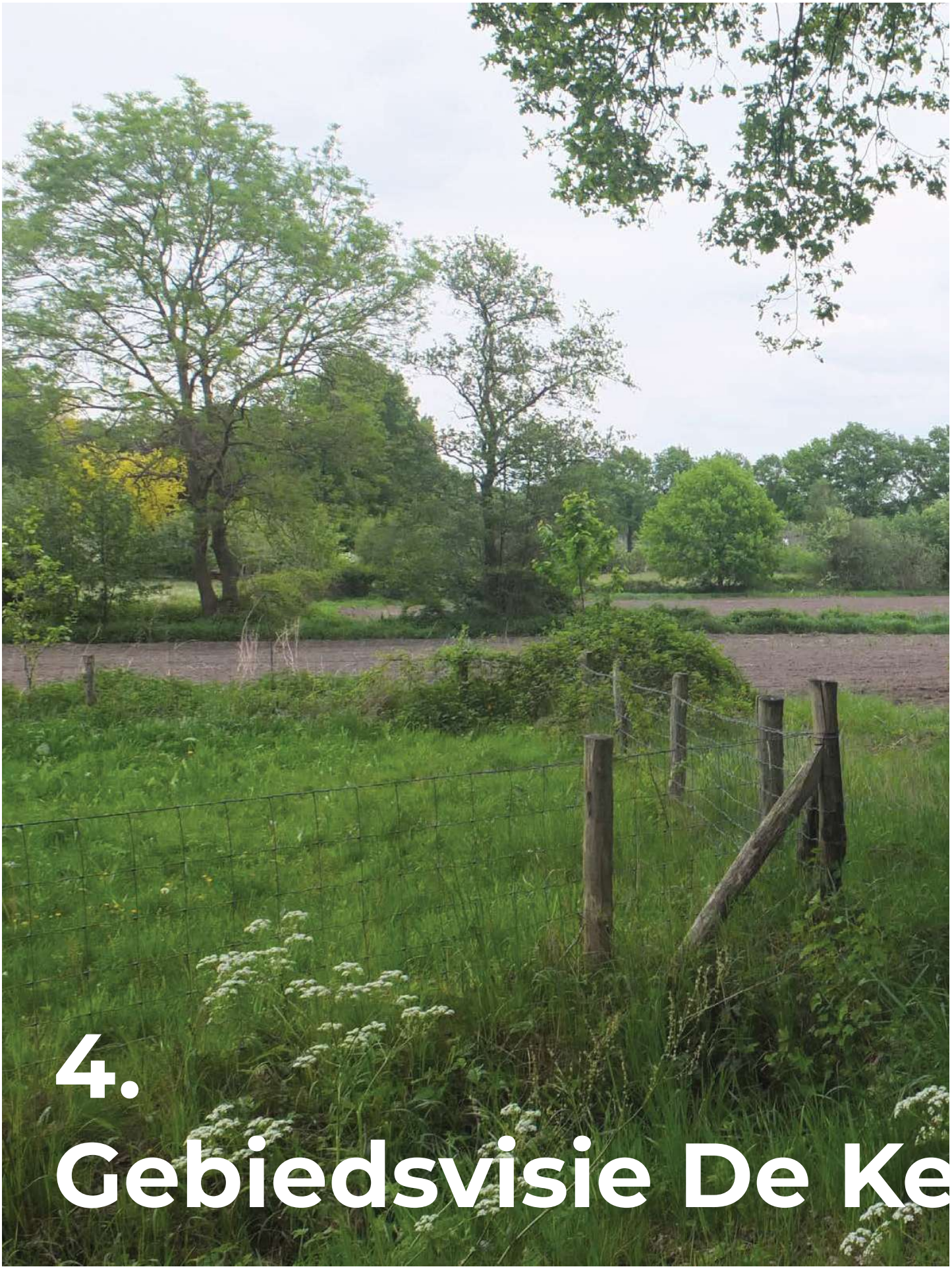
Wilhelminakanaal



Fietsen (foto natuurmonumenten)







4. Gebiedsvisie De Ke



emmer

4. Gebiedsvisie De Kemmer

4.1 Drie principes voor de ruimtelijke ontwikkeling

Bij het toekomstperspectief voor De Kemmer onderscheiden wij drie belangrijke principes voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Het eerste principe is het plek bieden aan biobased gemeenschappen. Deze manier van leven en wonen ontstaat door het besef dat mensen een intrinsiek onderdeel zijn van de natuur en er niet los van staan. Om het welzijn van de gemeenschap te bevorderen, is het essentieel om de band met de natuur te herstellen en flora en fauna toe te laten in de leefomgeving. Een biobased gemeenschap streeft naar een bewuste manier van leven in harmonie met de natuur, met de nadruk op een positieve nalatenschap voor de aarde. Dit impliceert dat bewoners zich binden aan de plek en samen zorg dragen voor het behoud en de ontwikkeling ervan.

Het tweede principe in de gebiedsvisie is het versterken en onderhouden van het kamerlandschap. Hierbij is bodem en water sturend, waarbij het landschap als basis dient voor de toekomstige ontwikkeling. Het Brabantse kamerlandschap, een ecologisch rijk en waardevol landschapstype, wordt als inspiratiebron genomen. Het kamerlandschap fungeert als een stevige dragende structuur, waarbinnen ruimte is voor verschillende inrichtingen en programma's.

Het derde principe is kleinschalig wonen. In kleinschalige woonmilieus kennen mensen elkaar, wonen ze samen, leren ze van elkaar en delen ze voorzieningen. Door het bundelen van krachten en het delen ontstaat er een hechte gemeenschap die de basis is voor de gebiedsontwikkeling.



Biobased gemeenschap

+



Onderdeel van het kamerlandschap

+



Kleinschalig wonen









GEBIEDSVISIE DE KEMMER

Hoofdstructuur





4.2 Landschappelijke hoofdstructuur

4.2.1 De dragende landschappelijke structuren

In de gebiedsvisie zetten we allereerst in op het behouden, herstellen en uitbreiden van de landschappelijke structuren die samen het kamerlandschap vormen. Dit landschappelijk raamwerk is de basis voor de ontwikkelingen binnen de door het landschap gevormde kamers.

We onderscheiden een tweetal grote en waardevolle landschappelijke structuren: het Wilhelminakanaal en de Eindhovensedijk. Het Wilhelminakanaal is een zeer waardevolle groenblauwe structuur met onder meer indrukwekkende zomereiken en waardevolle onderbeplanting. We treffen er ook houtwallen/houtsingels met berk, ratelpopulier, enkele Amerikaanse eiken, lijsterbes en krent. Behouden en beheren van deze structuur is belangrijk.

De tweede lange groenstructuur is de Eindhovensedijk met een doorgaande laanbeplanting. We vinden er een grotere diversiteit aan boomsoorten en ook de leeftijd en kwaliteit loopt uiteen. Het is een waardevolle structuur, die wel vraagt om aanvulling en goed beheer.

In de noord-zuidrichting (tussen dijk en kanaal) onderscheiden we een aantal historische lanen; de Bloemendaal, Hoeven, Kriekampen. Ook hier treffen we al stevige en waardevolle groenstructuren aan, die kunnen worden aangevuld en beheerd. De lanen hebben een smalle weg in het midden.


Oude loop


Wilhelminakanaal


Houtwal


Eindhovensedijk

Een tree lager in de hiërarchie van het kamerlandschap onderscheiden we de wegen. Deze zijn nog niet als zodanig aanwezig in het landschap en worden nieuw aangelegd. Deze structuren zijn gepositioneerd op basis van oude kaarten en kavelgrenzen. Ook de wegen zijn voorzien van een doorgaande groenstructuur van bomen en houtwallen.

Een kleinschaliger structuur van paden (fietsen en/of wandelen) zorgt voor een verdere indeling van de kamers. De paden worden begeleid door houtwallen, boerenhagen en bomen. Ook deze paden zijn veelal nog niet aanwezig en moeten worden aangelegd.

Tot slot is er nog een fijnmaziger structuur van hout- en boswallen. Deze complementeren de landschappelijke structuur van het kamerlandschap.



Dragende landschappelijke structuur De Kemmer

4.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur valt goeddeels samen met de landschappelijke hoofdstructuur. De ten zuiden van De Kemmer gelegen bosgebieden en heide zijn een biodivers en waardevol kerngebied voor veel flora en fauna. De andere ecologische hoofdstructuur is die van het Wilhelminakanaal, waar de combinatie van water, oeverbeplanting en een volgroeide bomenstructuur zorgt voor een habitat voor vissen, kleine zoogdieren, vogels en insecten.

De lanen zijn de belangrijke ecologische verbindingen tussen bosgebieden en kanaal en foerageergebieden voor bijvoorbeeld vleermuizen en kleine zoogdieren.

Een bijzondere plek is de Oude Loop, een watergang met een relatief natte omgeving. Er groeien onder andere wilgen en elzen. Het is een biotoop voor bijvoorbeeld amfibieën en aan water gebonden insecten en vogels.

Het kleinere raamwerk van bos- en houtwallen, maar ook het groen langs de fiets- en wandelstructuren vormt een fijnmazig netwerk voor zoogdieren en insecten. De diverse waterlopen, poelen en greppels vormen de verblijfsplekken voor amfibieën. Samen vormen de verschillende biotopen de ideale combinatie voor verblijf, verplaatsen, voedselvoorziening en voortplanting.



Bos



Oude Loop



Lanen



Kanaal

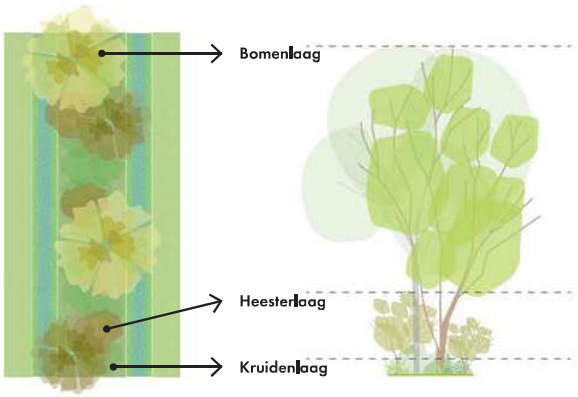
De bosgebieden ten zuiden van de Eindhovensedijk zijn onderdeel van Natuur Netwerk Nederland (NNN) en de historische groenverbinding langs het Wilheminakanaal is onderdeel van Natuurnetwerk Brabant. Door middel van de nieuwe landschappelijke structuur die we voorstellen in De Kemmer trekken we deze groenverbindingen het plangebied in en verbinden we deze gebieden met elkaar.



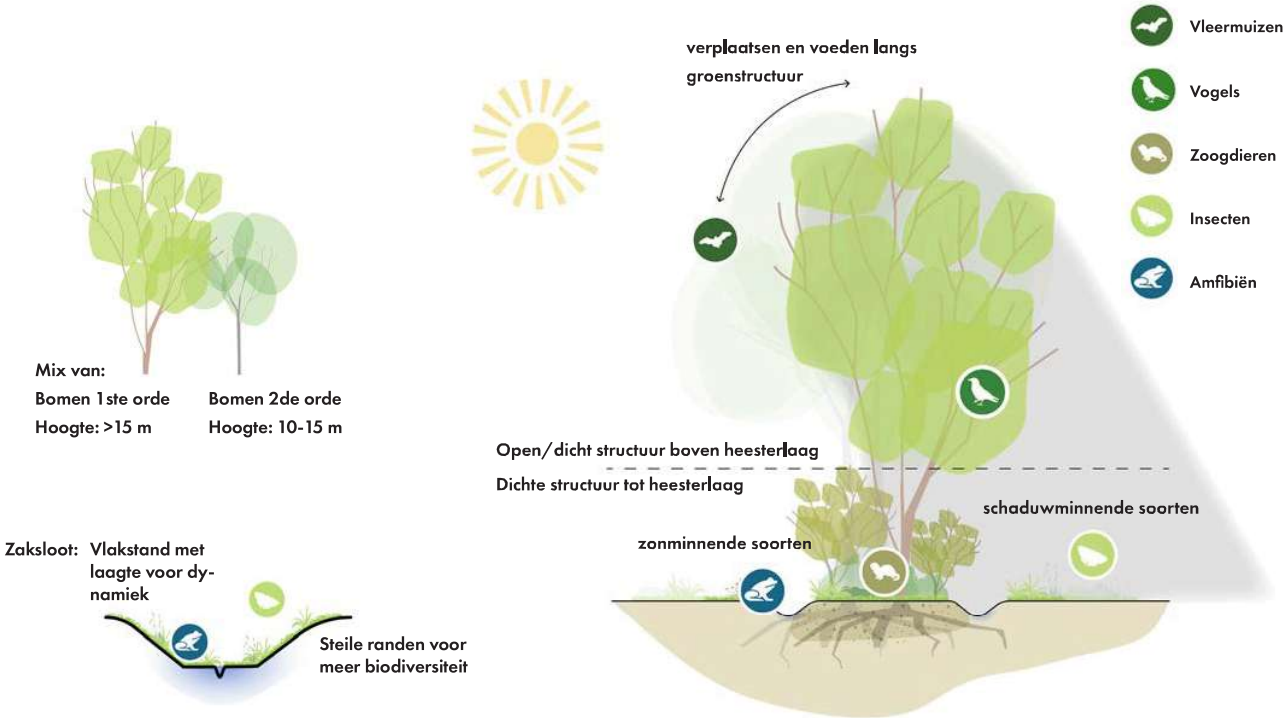
Ecologische hoofdstructuur De Kemmer

4.2.3 De Landschappelijke profielen

De verschillende structuren in het landschap hebben elk een eigen (hoofd)functie maar dienen allemaal een gezamenlijk ecologisch doel. Elke structuur draagt op eigen wijze bij aan de versterking van het ecologische netwerk. Waar mogelijk worden de structuren opgebouwd uit drie lagen; kruiden, heesters en bomen. Elke laag biedt plek aan verschillende flora en fauna. Een vierde laag kan gevonden worden in naastgelegen zaksloten. Een plas/dras situatie waarin diverse insecten en amfibieën hun veilige haven en voedsel vinden.

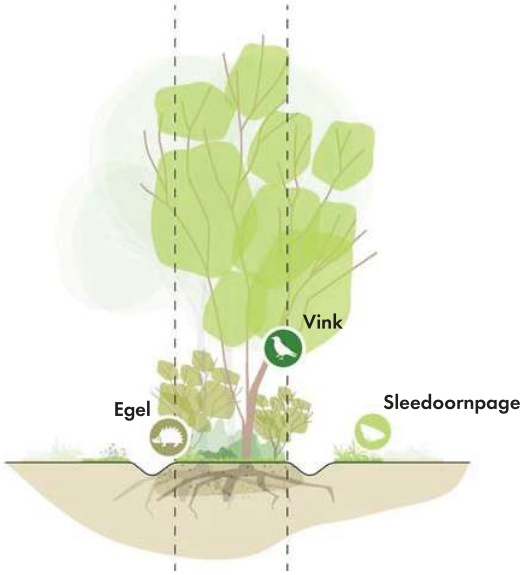


Samen vormt dit het ideale natuurplaatje met ruimte voor verplaatsen, verblijven, voedsel en voortplanten. Binnen de structuren zit een mix van bomen van 1e en 2e grootte, verschillende soorten dragen bij aan de biodiversiteit van de plek en is ook toekomstbestendiger dan wanneer voor één soort wordt gekozen.



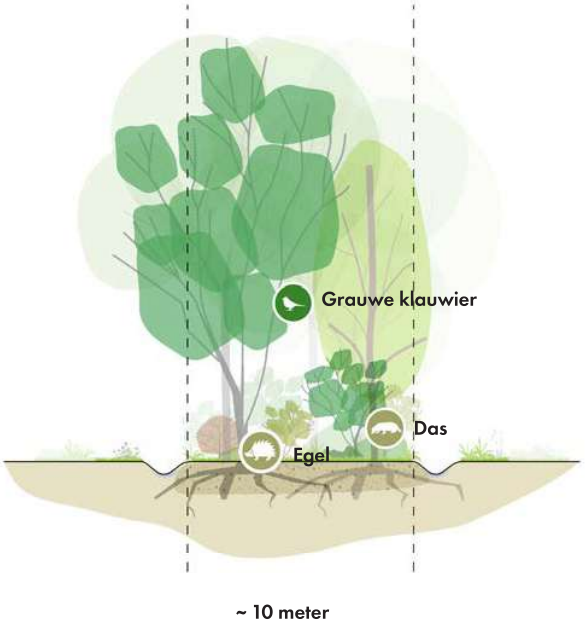
Houtwal

De houtwal is een karakteristieke groenstructuur, die de kamers in het gebied van elkaar scheidt door begroeiing op verschillende niveaus. Een houtwal bestaat uit een kruidenlaag, dichte heesterlaag en een afwisselend open en gesloten bomenstructuur met bomen van de 2e grootte aangevuld met enkele bomen van de 1e grootte. Een kleine greppel langs de houtwal biedt een vochtig milieu dat de ecologische kwaliteiten aanvult. De houtwal is in de basis een structuur die puur bijdraagt aan het ecologische raamwerk in het gebied.



Boswal

De boswal is een brede groenstructuur die de kamers van elkaar scheidt met als hoofdfunctie een ecologische verbinding tot stand te brengen binnen het raamwerk in het gebied. De eigenschappen zijn gelijk aan die van een houtwal, maar de boswal is breder in opzet waardoor er meer variatie in bomen kan worden toegevoegd. In een boswal komen meer bomen van de 1e grootte voor. De boswal dient ook als verblijfsgebied door de grotere zoogdieren, het bredere profiel biedt bescherming. Ook langs de boswal zorgen de greppels langs zijde voor een vochtig milieu die de ecologische kwaliteiten aanvult.




Meidoorn boswal (foto vdBerk Boomkwekerijen)


Zaksloot impressie

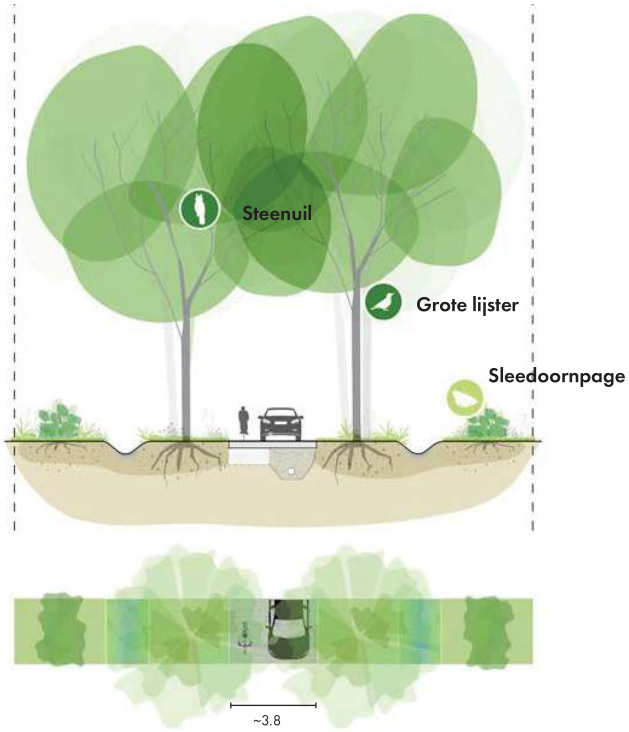

Grauwe klauwier (roots magazine)


Das (foto dierenpark Amersfoort 2023)

Laan

De laan is meestal onderdeel van de bestaande (infra) structuur in het gebied. Het is zowel ecologisch als qua vervoer een belangrijke verbinding. Een laan is altijd een aaneengesloten bomenstructuur die de infrastructuur begeleidt. Aan weerszijden wordt de laan voorzien van een greppel voor het ecologisch aantrekkelijke vochtige milieu, én de nodige waterafvoer in het gebied. Langs de greppel worden lage heesters/ hagen toegepast bestaande uit diverse soorten. Deze scheiden de kamers van de hoofdstructuren en bieden daarin een vorm van privacy. Ook dragen de hagen bij aan de ervaring van het landelijk karakter van het gebied. De laan is een belangrijke plek voor diverse vogelsoorten en een begeleidende structuur voor onder andere vleermuizen.

Zoals eerder kort genoemd wordt het huidige profiel van de wegen behouden op de Bloemendaal en de Hoeven, zo kan bestaande groenvoorziening behouden blijven. Ook de nieuwe lanen en wegen zullen dit (smalle) profiel hebben. Dit profiel laat eenrichtingsverkeer voor auto's en tweerichtingsverkeer voor fietsen toe. Aan weerszijde van de weg kan een verstevigde groene berm ervoor zorgen dat er incidenteel uitgeweken kan worden.




Steenuil (foto Glenn Vermeersch)


Grote lijster (foto Rico Otten)

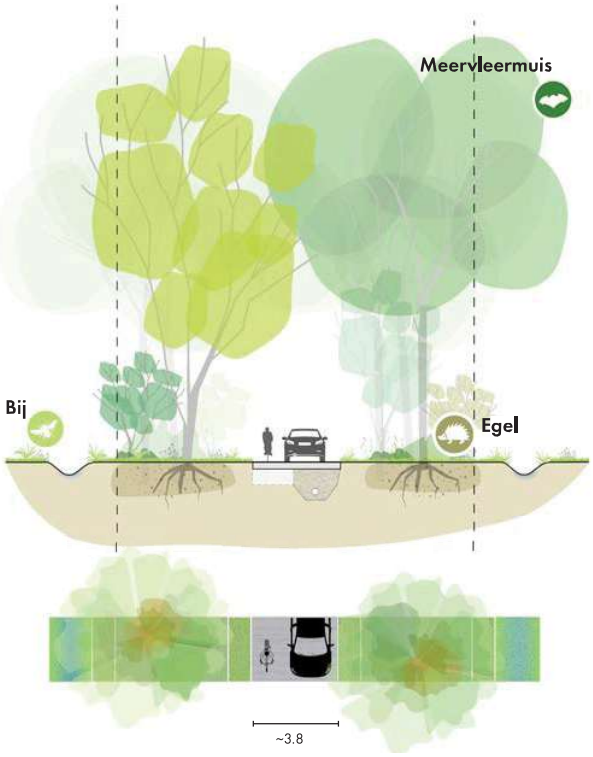

Sleedoornpage (foto ecopedia)


Laan impressie (foto Froukje Zoom)


Kruidenrijk grasland (foto Jan van Ginkel)

Weg

De weg is een nieuw toegevoegde structuur in het gebied. De weg wordt aan weerszijden begeleidt met bomen, diverse soorten die de diversiteit in het gebied versterken. De aaneengesloten bomenstructuur dient als begeleiding voor vleermuizen en is nestgelegenheid voor vogels. Onder de bomen wordt voorzien in heesters, die afwisselen open en besloten zijn. Langs deze structuur komt een greppel die voorziet in een waardevolle vochtige plek.




Zandbij (foto Jan Den Dekker)


Egel (foto Istock)


Meervleermuis (foto Rob Koelman)

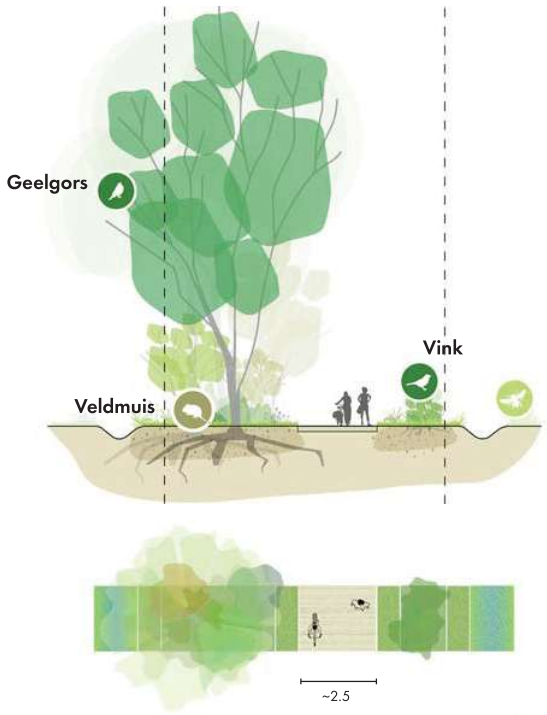

Weg impressie (T.w. Van Urk)


Houtwal (foto T. Pealinck)

Wandel- en fietspad

De wandel- en fietspaden zijn nieuwe structuren die de lijnen van het oorspronkelijke agrarische landschap volgen. De paden zijn een combinatie van een houtwal en een infrastructuur voor langzaam verkeer. De paden worden aan één zijde ingericht als houtwal, de andere zijde is ingericht als boerenhaag die afwisselend open en besloten is. Zo wordt bijgedragen aan het gevoel van veiligheid en verbinding met de wijk. Er ontstaat er een relatief rustige maar stevige groenstructuur die een belangrijke functie heeft in het ecologische raamwerk.

Naast lanen en wegen is er een fijnmaziger netwerk van wandelen en fietsen door het gebied. Dit zijn onverharde paden die volledig los liggen van een auto-netwerk. Een pad voor wandelaars en fietsers heeft een breder profiel dan een pad alleen bestemd voor wandelaars.




Boerenzwaluw (foto Jo de Pauw)


Egel (foto Istock)

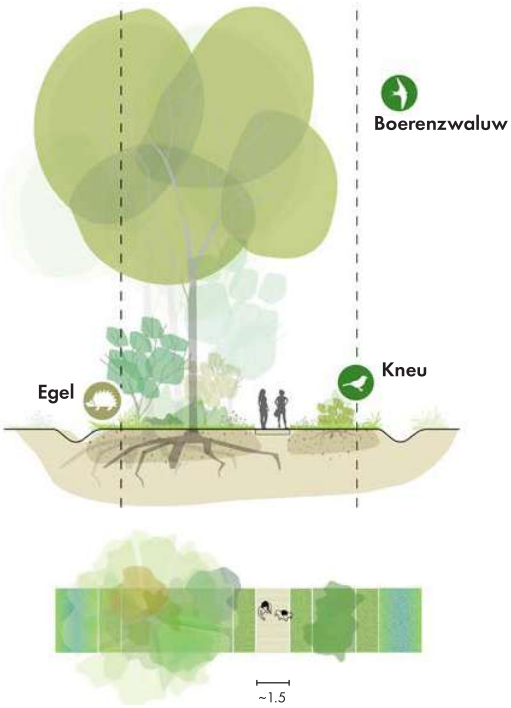

Kneu (foto Franky Monte)


Kruidenrijk grasland (foto Jan van Ginkel)


Heg impressie(foto Den Mulder)

Wandelpad

Is qua inrichtingsprincipe gelijk aan wandel- en fietspad maar door het smallere pad en de inrichting als onverhard pad sluit dit nog meer aan bij de ecologische waarde van het gebied.




Geelgors (foto Malene Thyssen)


Veldmuis (foto Rollin Verlinde)


Vink (foto Veluwezoom in beeld)

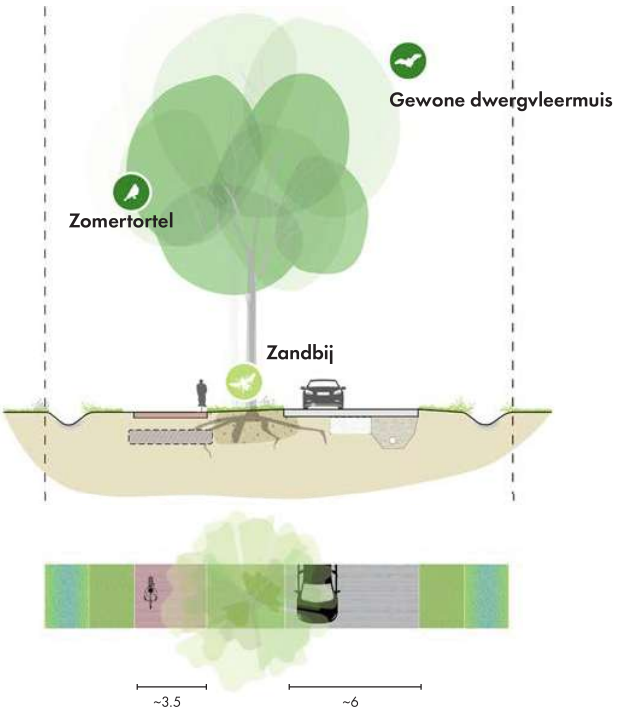

Fiets/wandel verbinding impressie (foto Jolinda van kindseropuit)


Landschappelijke haag

Eindhovensedijk

De bestaande structuur van de Eindhovensedijk met een doorgaande bomenrij zal worden behouden, maar ook aangevuld worden met nieuwe bomen en onder begroeiing. Kenmerkend is de openheid richting het omliggende gebied. Door juist bomen tussen het fietspad en de weg te plaatsen blijft deze karakteristiek in stand. Het fietspad zal in de toekomst worden vormgegeven als snelfietsroute en vormt daarmee een belangrijke oost-west verbinding.

In het profiel van de Eindhovensedijk ligt een tweerichtingsverkeer ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en aan de zuidzijde een losliggend fietspad. De Eindhovensedijk is voor autoverkeer geen doorlopende verbinding maar loopt dood ter hoogte van de onderdoorgang met de Kempenweg, voor fietsverkeer blijft deze onderdoorgang wel bruikbaar. Centraal staat het behouden en versterken van huidige groenstructuren als transformatie naar groene corridor.




Zandbij (foto Jan Den Dekker)


Zomertortel (foto Rob Buiter)


Gewone dwergvleermuis (foto Peter Huygens)

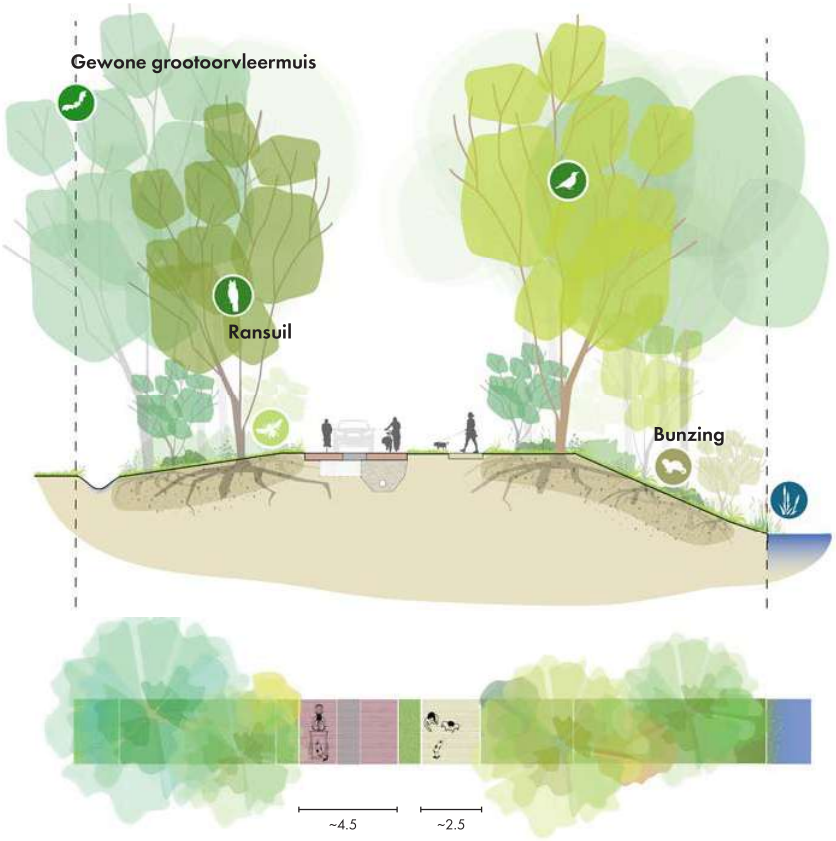

Eindhovensedijk


Kruidenrijk grasland (foto Jan van Ginkel)

Wilhelminakanaal

De bestaande structuur van het Wilhelminakanaal met karakteristieke en volgroeide bomen (zoals de zomereik) zal worden behouden en beheerd. De zone langs het kanaal is ingericht als boswal met een afwisselend open en besloten onder begroeiing van heesters en kruidenrijk gras. Richting het water wordt op geschikte plekken een natuurlijke oever toegepast. Het kanaal is een waardevolle habitat voor kleine zoogdieren, vogels en insecten die er zowel voedsel als veiligheid en nestelgelegenheid vinden.

Het Wilhelminakanaal krijgt een profiel waarbij het behoud van de huidige groenstructuren centraal staat. Ter hoogte van De Kemmer combineren we de ontsluiting voor bestemmingsverkeer (in 1 richting) met een doorgaande fietsroute. Dit kan bijvoorbeeld in een fietsstraatprofiel.




Gewone grootoorvleermuis (foto Paul van Hoof)

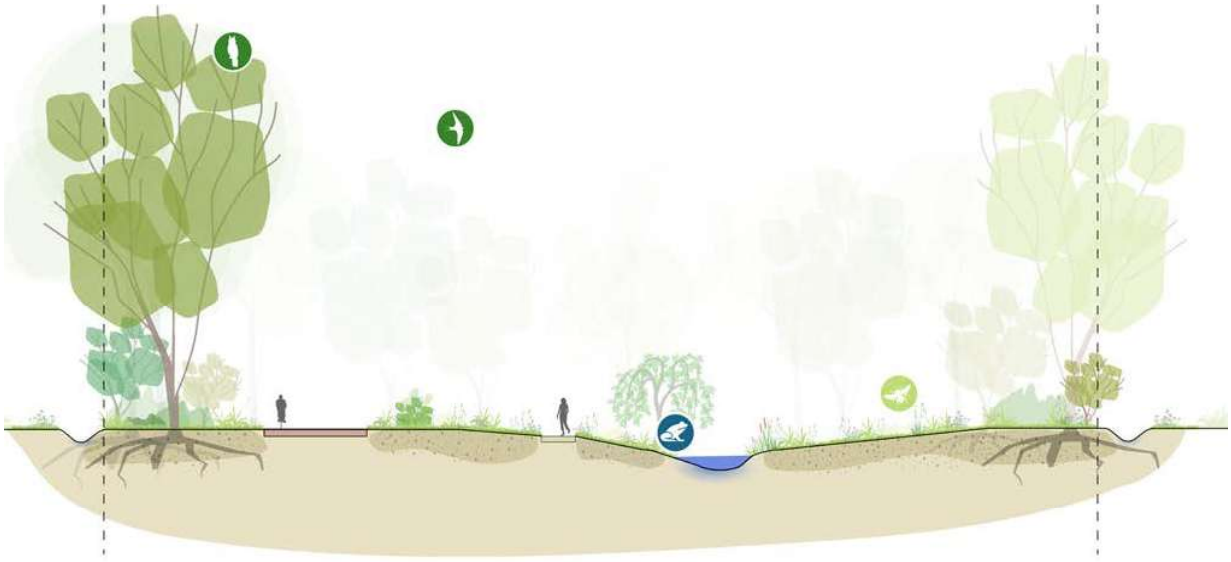

Ransuil (foto Rollin Verlinde)


Kade Wilhelminakanaal (foto Copijn)


Natuurlijke oever (foto Rijkswaterstaat)

Oude Loop

De Oude Loop is de meeste natte zone van het gebied. De Oude Loop krijgt meer ruimte en wordt ingericht als ecologische zone met een bescheiden recreatieve nevenfunctie. In de zone wordt een variatie in gelaagdheid gerealiseerd van water naar kruidenrijk gras, heesters en bomen die de optimale situatie bieden voor ecologie om bij te floreren. Wandelaars kunnen van dit gebied gebruik maken, binnen de daarvoor gebaande paden. Het wandelpad wordt op een aantrekkelijke manier vormgegeven zodat alle natuurlijke aspecten die in het gebied voorkomen ook daadwerkelijk beleefd kunnen worden.





Boerenzwaluw (foto Jo de Pauw)



Boomkikker (foto ecopedia)



Sleedoornpage (foto ecopedia)



Els



4.2.4 Watersysteem

Het is belangrijk om het watersysteem robuust te maken voor lange periodes van droogte maar ook voor een teveel aan water. Daarbij hanteren wij de strategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Daarvoor is het nodig om het in het gebied al aanwezige watersysteem van (zak)sloten en watergangen aan te vullen met lokale maatregelen die overtollig (regen)water vasthouden en bergen en/of hergebruiken. Een ondergrondse hemelwaterafvoer (HWA) is principe niet noodzakelijk voor het afvoeren van overtollig water.

Het aangepaste watersysteem is erop ingericht dat zoveel mogelijk water in het gebied zelf wordt opgevangen en kan infiltreren. Wij noemen dat de 'hemelwatercascade'. Deze start binnen de kamers waarbij het water wordt opgevangen en vastgehouden op en rond de gebouwen. Dat kan bijvoorbeeld in voorzieningen als een regenton, een watertank, een regentuin en een retentievijver en infiltratievoorzieningen. Het gedeelde erf binnen een kamer biedt daarvoor alle ruimte. Het water kan daarna gebruikt worden voor bewatering van de beplanting. Ook is er de mogelijkheid van hergebruik in huis (bv doorspoelen toilet).

Bij een teveel aan neerslag kan het overtollige water vertraagd zijn weg vinden naar het stelsel van zaksloten (greppels) rondom kamers en langs de wegen. In de zaksloten kan het water langzaam infiltreren. Pas wanneer de zaksloten gevuld zijn zal water worden afgevoerd naar de watervoerende sloten. Deze voeren het water uiteindelijk af naar het Wilhelminakanaal.

Door het water zo lang mogelijk vast te houden in het gebied kan er meer water infiltreren waardoor de kans op problematiek door droogte wordt verkleind. Bovendien bieden alle vochtige milieus die hierdoor ontstaan waardevolle aanvulling voor ecologische doelsoorten zoals amfibieën en insecten.

1. Vasthouden / bergen op het erf
2. Vertraagde afvoer naar zaksloot
3. Afvoer naar waterlopen
4. Afvoer naar Wilhelninakanaal



Cascaderend watersysteem De Kemmer



Impressie vasthouden op erf (foto Jim Janssens)

Vasthouden / bergen op het erf



Vertraagde afvoer naar sloot

Afvoer naar waterlopen



Afvoer naar Wilhelninakanaal



4.3 Mobiliteit

4.3.1 Bereikbaarheid op schaal van de regio

In overeenstemming met de gebiedsambities is het mobiliteitsplan ingericht om duurzame en actieve mobiliteit te bevorderen en te stimuleren. Een nieuwe verbindingsweg parallel aan de A58 verbindt in de nabije toekomst de Eindhovensedijk met de Kempenweg. De Kempenweg sluit vervolgens aan op de A58. Deze verbindingsweg is in een fase van planvoorbereiding. Op de langere termijn kan de verbindingsweg vanaf de Eindhovensedijk mogelijk doorgetrokken worden voorbij de Kriekampen richting de Bestseweg.

De verbindingsweg maakt het mogelijk om de ontsluiting van De Kemmer en Moorland te herzien en in te richten voor slechts bestemmingsverkeer. Er wordt nader gekeken naar of de oprit vanaf Koolmond naar de Kempenweg kan komen te vervallen. De afrit vanaf de Kempenweg naar Moorland blijft alleen open voor langzaam verkeer. Er wordt een knip in de Eindhovensedijk aangebracht om doorgaand verkeer tussen Moorland en De Kemmer tegen te gaan. De Eindhovensedijk kan ingericht worden als lokale ontsluitingsweg voor aanliggende bestemmingen.

Het regionale fietsnetwerk verbindt De Kemmer goed met zijn omgeving. Het fietspad langs het Wilhelminakanaal wordt opgewaardeerd tot fietssnelweg (F58). De Eindhovensedijk is als 'groene corridor' een directe verbinding van Oirschot naar Eindhoven en omliggende bos- en heidegebieden. De groene corridor wordt geschikt gemaakt als snelle fietsroute. Daarvoor worden bestaande fietspaden verbreedt en verkeersluwe delen van de Eindhovensedijk kunnen worden ingericht als fietsstraat. Centrum Eindhoven en Tilburg liggen op een goed te overbruggen afstand voor de elektrische fiets. Het centrum van Oirschot is te bereiken via de Eindhovensedijk en de fietsbrug over het Wilhelminakanaal. De Kempenweg krijgt een fietspad in twee richtingen aan de westzijde.

De Kemmer is slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. Het dichtstbijzijnde treinstation is in Best en er rijden weinig bussen. Bus 142 stopt op de Kempenweg en verbindt Tilburg, Hilvarenbeek, Middelbeers, het centrum van Oirschot en Best. Momenteel zijn er geen plannen om het openbaar vervoer te verbeteren. Om het gebruik van privéauto's in de toekomst te verminderen, zou het interessant zijn om mogelijkheden te onderzoeken hoe in de toekomst, in combinatie met mobiliteitshubs, deze locatie ook voor openbaar of collectief vervoer beter ontsloten kan worden.



Mobiliteit (toekomstig) De Kemmer

4.3.2 Hoofdstructuur / ontsluiting

De Eindhovensedijk is de belangrijkste ontsluiting voor De Kemmer. Hierop sluit een netwerk van lokale wegen en paden aan, dat het plangebied en de daarin te ontwikkelen woningen bereikbaar maakt voor alle verkeer. Dit netwerk van lanen, wegen en paden valt samen met de landschappelijke structuur van De Kemmer.

De ontsluiting maakt allereerst gebruik van de bestaande wegen en lanen, zoals de Bloemendaal en de Hoeven. Dit zijn smalle wegprofielen met waardevolle boomstructuren die slechts eenrichtingverkeer toelaten. Ook de nieuwe lanen en wegen van De Kemmer krijgen dit smalle profiel, waarbij uiteraard ruimte is voor redvoertuigen en wandelen en fietsen in twee richtingen. De specifieke rijrichting van de nieuwe ontsluiting ligt nog niet vast.

Naast deze lanen en wegen is een fijnmaziger netwerk van wandel- en fietspaden voorzien, dat voor langzaam verkeer een alternatief is voor de smalle wegen. Deze paden zijn eveneens onderdeel van de landschappelijke structuur van houtwallen en hagen.



Bestaande lang gevel boerderij aan de Eindhovensedijk De Kemmer


Parkeerschuur
Gemeenschappelijk erf
Boerenhaag



al profiel met uitwijk-
mogelijkheden

4.4 Ruimte voor ontwikkeling

Een belangrijke karakteristiek van het kamerlandschap is het afwisselende grondgebruik dat kan plaatsvinden binnen de door landschappelijke structuren gevormde kamers. Deze landschapskamers hebben een oppervlakte die uiteenloopt van circa 2.5 hectare tot 10 hectare. Deze kamergrootte maakt het mogelijk de kamers te ontwikkelen voor relatief kleinschalige woningbouw rondom een gedeeld erf (zie ook paragraaf 4.8).

Niet alle kamers worden ontwikkeld voor woningbouw. Juist de afwisseling met open landschapskamers maakt het landschap aantrekkelijk. Daarom is er binnen het kamerlandschap blijvend ruimte gereserveerd voor agrarische activiteiten, bij voorkeur voor teelten die ook bijdragen aan het herstel van bodem en die ecologisch verantwoord zijn. Daarnaast voorzien we in het kamerlandschap ook in openbare ruimtes, bijvoorbeeld een toegankelijk landschap langs de Oude Loop, een plek voor kleine evenementen aan het Wilhelminakanaal en ook enkele open en nader in te vullen kamers binnen het plangebied (bijvoorbeeld natuurspeeltuin, speel- en sportveldje).

De kaart hieronder toont de afwisseling van 'woonkamers' en 'open kamers'. Het is door deze variatie dat De Kemmer zich kan ontwikkelen tot een aantrekkelijk woonlandschap waar natuur, landbouw en wonen elkaar afwisselen. Bestaande en te behouden woon- of bedrijfskavels blijven onderdeel van kamerlandschap.

Er is nog flexibiliteit binnen het landschappelijk raamwerk. Open en bebouwde velden kunnen deels uitgewisseld worden.



Impressie erf moestuin (foto Orga architect)



Ruimte voor ontwikkeling, kamer en open erven

4.4.1 Kleinschalige woonmilieus in het kamerlandschap van De Kemmer

Het kamerlandschap is de basis voor de ontwikkeling van zogenaamde 'woonkamers'. De ambitie van deze woonkamers is dat hier ruimte is voor de ontwikkeling van kleine(re) woongemeenschappen die geworteld zijn in het landschap. Binnen de 'woonkamers' is naast de private ruimte van de woning veel ruimte beschikbaar voor gedeeld en gezamenlijk gebruik.

Het gaat bijvoorbeeld over het delen van het erf, bijvoorbeeld in de vorm van een grote moestuin, een boomgaard of speelveld. Het stallen van auto's en fietsen kan in een collectieve parkeervoorziening. Ook gedeelde berging voor spullen en gereedschap behoort tot de mogelijkheden. Tot slot zijn er mogelijk voordelen in gemeenschappelijke afvalinzameling, hemelwateropvang en energievoorziening. Meer informatie over collectiviteit, eigendom en beheer is te vinden op pagina 89. Op pagina 78-80 zijn 'infoboxes' opgenomen waar drie inspiratie-projecten kort worden toegelicht op grond van samenstelling, organisatie en beheer.

Binnen het landschappelijk raamwerk is er in een kamer veelal plek voor ongeveer 20 - 30 woningen. Dit zorgt voor een kleinschalig woonmilieu waar iedereen z'n buren kent. Er is nog flexibiliteit binnen de kamers. We streven naar woonvormen waarbij gemeenschappelijkheid en delen in plaats van hebben belangrijke waardes zijn. Maar dit is geen dogma. Per kamer kan de invulling van gemeenschappelijkheid verschillen. Er zijn zowel grotere als kleinere woonkamers met meer of minder wooneenheden. De ontwikkeling in kamers maakt het ook mogelijk één of meer kamers in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) te ontwikkelen. In de proefverkaveling voor fase 1 (hoofdstuk 5) zijn deze woonkamers verder uitgewerkt.

4.4.2 Woontypologieën + programma

Sociaal	**30%**
Aftoppingsgrens < €693,60	Minimaal 20%
Liberalisatiegrens < €808.06	Maximaal 10%
Betaalbaar / middelduur (€220.000 - €370.000)	**45%**
Binnen deze categorie een zoveel mogelijk gelijkmatige segmentering naar lage middeldure koop (€ 220.000-€ 265.000), midden middeldure koop (€ 265.000-€ 305.000) en hoge middeldure koop (€ 305.000-€ 370.000). Een deel van de koopwoningen mag als middeldure huur (liberalisatiegrens - € 1.000) worden gerealiseerd met een max. van 20% van het totaal aantal woningen.	
Dure koop (> €370.000)	**25%**

In het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 (Addendum 2023 *) zijn de uitgangspunten voor het woonprogramma van De Kemmer opgenomen. Deze zijn in lijn met de in 2023 gesloten Woondeal tussen regio en rijk. Zoals weergegeven in de tabel is 30% van de toekomstige woningen sociale huur. Het middeldure segment van de ontwikkeling bestrijkt 45% van het aantal woningen en dure koop 25%.

In de eerste fase van de ontwikkeling is een woningaantal van 400 richtinggevend.

*Het Addendum is in december 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin is de woningbouwprogrammering aangepast naar de huidige inzichten en afspraken.



Impressie langhuis (impressie van LoD)

De woningen en andere opstallen die een plek hebben in het plangebied zijn typologisch geworteld in de Brabantse (bouw)cultuur en vertaald naar het eigentijdse varianten. Zij lenen zich uitstekend voor een biobased materialisering.

De boerderij en het langhuis zijn de basistypologieën die we gebruiken. Het zijn grondgebonden woningen met een private buitenruimte in de vorm van een terras, veranda of kleine tuin, grenzend aan het erf. Hierin wordt gewoond en (thuis)gewerkt. Het langhuis kan vergeleken worden met de historische langgevelboerderij die op veel plaatsen in Brabant kan worden gevonden. In het langhuis kunnen rijwoningen, appartementen en studio's zitten. De programmatische invulling van deze typologie is dus zeer flexibel.

De boerderij is te vergelijken met een twee onder één kap woning, maar kan ook worden ingericht als een vrijstaande woning of een grondgebonden complex met meerdere kleine woningen (studio's).

Daarnaast onderscheiden we de barrier, verwijzend naar een pleisterplaats en een ander woord voor herberg. Het zijn markante en wat steviger gebouwen met mogelijk (deels) publieke functies op de begane grond. De barrier is

De Kemmers versie van een appartementengebouw, hierin kunnen verschillende grootte appartementen en studio's zitten. Hoewel de hoogte van de barrier hoger is dan de overige gebouwen behoudt het altijd een relatie met het omliggende landschap. De indicatieve hoogte van de barriers bedraagt vier woonlagen.

Deze drie gebouwtypologiëen zijn de basis voor de gebiedsvisie. Ze bieden alle ruimte voor verdere invulling en uitwerking in latere fases van het proces.

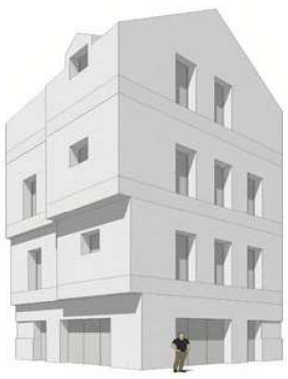
En tot slot is er de schuur, de plaats voor parkeren en mogelijk voor een gedeelde berging en het opwekken en opslaan van energie.



Langhuis
Rijwoningen / appartementen / studio's



Boerderij
Twee onder 1 kap / Villa



Barrier
Appartementen / studio's

4.4.3 Biobased wonen

Biobased huizen zijn geworteld in de natuur. Ze worden letterlijk gemaakt van wat de aarde ons te bieden heeft. Dit vergt een andere manier van bouwen en zelfs een andere blik op produceren.

Biobased bouwen gaat over het gebruik van bouwmaterialen. Biobased bouwmaterialen zijn gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden. Deze duurzame bouwmethode maakt gebruik van hernieuwbare bronnen met aanzienlijke voordelen voor mens en milieu.

Biobased materialen hebben uitstekende thermische eigenschappen, waardoor gebouwen energiezuiniger zijn en een comfortabel binnenklimaat bieden. Bovendien bevorderen ze een gezonder leefklimaat, door bij te dragen aan een betere luchtkwaliteit. Biobased bouwen speelt daarmee een cruciale rol in het bevorderen van duurzaamheid en het verminderen van de milieu-impact van de bouwsector en gezondheid van mensen.

In De Kemmer is het uitgangspunt om biobased te bouwen. De ontwikkelingen in de bouwsector op dit gebied gaan snel waardoor de verwachting is dat in de toekomst snel, goedkoop en duurzaam biobased gebouwd kan worden.



Biobased opbouw van woningen (bouwmaterialen en natuurinclusieve maatregelen) (beelden van ORGA)

Voorbeeldproject: EVA-Lanxmeer

Hoe onderhoud je een gemeenschappelijk hof, wie doet het beheer en wie is er eindverantwoordelijk? Hoe zitten de juridische structuren in elkaar en hoe zorg je ervoor dat dit stand houdt? Om al deze vragen te beantwoorden hebben we gekeken naar een paar voorbeeldprojecten.

Openbare ruimte

In EVA Lanxmeer wordt de openbare ruimte onderhouden in een samenwerking tussen een werkgroep (Terra Bella) en de gemeente. Deze twee partijen stellen elk jaar samen een beheerplan op, het budget voor dit beheerplan wordt evenredig verdeeld. De gemeente blijft eindverantwoordelijk en doet daarom twee keer per jaar een controle.

Gemeenschappelijke hoven

De hoven in EVA-Lanxmeer zijn mede-eigendom van bewoners rondom het hof, dit houdt in dat woningeigenaren tevens ook eigenaar worden van het mandelig gebied (ongeveer 55m^2 per huishouden). Dit is een vorm van mede-eigendom vastgelegd in de wet. Huurders worden geen mandelig eigenaar, maar hebben wel stemrecht over beheer en onderhoud van het mandelige gebied.

Het gemeenschappelijke hof wordt onderhouden door de bewoners van het hof, een beheerplan kan samen met de



Werkgroep van bewonersvereniging Eva Lanxmeer (BEL)

werkgroep worden opgesteld maar dit is geen verplichting. Het pad dat over het hof loopt is wel in eigendom van de gemeente. Bij aanleg van de hoven werd er door de gemeente een aanlegbudget van 30.000 gulden (13.600 euro) per hof beschikbaar gesteld.

Per hof is er vaak ook een VVE, daarin worden afspraken gemaakt over betrokkenheid en rol van de bewoners. Binnen de hof-VVE kunnen dan ook weer verschillende werkgroepen zijn, met een verschillende focus.

Continuïteit

Een voorwaarde voor een actieve rol is dat bewoners zich aangesproken voelen door de ambities in het plan. Instandhouding vraagt om blijvende organisatorische en materiele betrokkenheid. Om dit te kunnen waarborgen moeten potentiele kopers en huurders in EVA-Lanxmeer een bewoners-/gebruikersovereenkomst tekenen en op de hoogte zijn van de intenties van de 'beheerorganisatie EVA-project'.



Luchtfoto EVA Lanxmeer (foto [redacted] en [redacted]

Voorbeeldproject Ecodorp Zuiderveld

Ecodorp Zuiderveld bestaat uit een groter hof van 46 woningen, er zijn eengezinswoningen, appartementen en studios. Alle woningen vallen onder sociale huur.

Zuiderveld heeft ook een VVE, hierin zijn alle regels van beheer en gezamelijkheid openomen. Het besluitvormingsproces gaat via een sociocratisch kringmodel en er is weinig hierarchie. Wel wordt er actieve inzet van bewoners gevraagd met een gemiddelde inzet van acht uur per week in minimaal één kring of werkgroep.

Het project is opgezet door de Vereniging Ecodorpen Gelderland (CVEG). Om te mogen wonen in Ecodorp Zuiderveld moet je interesse tonen en een aspirant-lidmaatschap aan gaan. Zo kan je gedurende een half jaar kijken of wonen in dit ecodorp iets voor jou is. Daarna kom je op de wachtlijst.



Drie hoofdkringen van ecodorp Zuiderveld

CVEG is van mening dat gemeenschappen zich niet vanzelf vormen, daarom trainen ze leden in gemeenschapsvorming met zogeheten CLIPS trainingen. Dit is een trainingsprogramma dat ontwikkeld is door een groter netwerk van ecodorpen. Deze trainingen zijn gebaseerd op de ervaring van andere ecodorpen en zo wordt er geleerd van de kennis en vaardigheden van diegenen die voorgingen.



Impressie Zuiderveld (Fotograaf: [redacted] FOTOwerk)

Voorbeeldproject Geworteld wonen Rijswijk

Geworteld wonen is een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ontwikkeling. 27 eengezinswoningen, 20 appartementen en één gezamelijke schuur vormen op een oppervlakte van 15.000 m2 dit project.

Van de 1,5 hectare grond is 8000m2 collectieve buitenruimte. In die buitenruimte zit naast de moestuin ook een boomgaard en een speelplek voor kinderen. De moestuin heeft een gemeenschappelijk deel, maar ook is er ruimte voor kopers om zelf wat te experimenteren.

Middels 20 warmtepompen worden de appartementen op een duurzame en energiezuinige manier verwarmd en gekoeld. Iedereen draagt bij aan het onderhoud van de tuin. Er is twee keer per maand een gezamelijke tuinwerkdag, waar ook de grote klussen worden aangepakt.

In CPO bouwen werkt een kopersvereniging aan een collectief plan. Toekomstige bewoners hebben voortdurend inzicht en inspraak op bouwsystemen en ontwerp. Als CPO vereniging ben je volledig risicodragend als projectontwikkelaar.

De huishoudens zijn elk voor 1/47 deel eigenaar van de gemeenschappelijke tuin, welke in erfpacht is uitgegeven door de gemeente Rijswijk. Dit is niet juridisch vastgelegd. Bij verkoop in de toekomst wordt in het verdrachtsdocumenten het aandeel in de gemeenschappelijke tuin geregeld en wordt de koper automatisch lid van de Vereniging Geworteld Wonen.



Impressie Geworteld wonen (Fotograaf: [redacted])




Parkeerveld
Collectieve pluktuin
Gemaaid pad


Collectieve moestuin
Privé tuinen gericht
naar gedeeld erf



5. Principes voor ontw

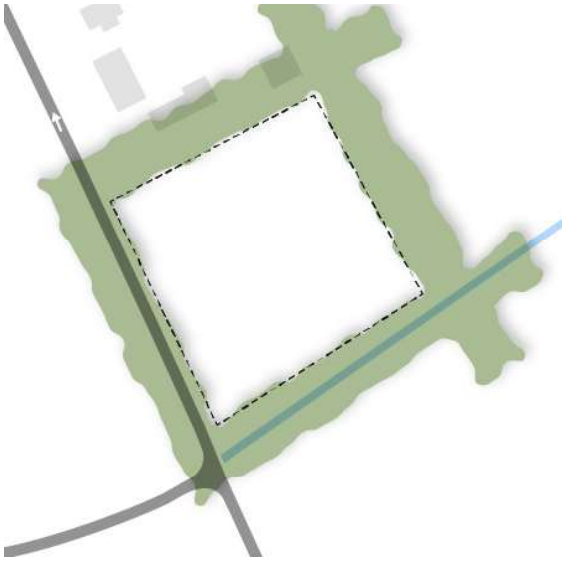


wikkeling kamers

Principes voor ontwikkeling binnen de kamers

In dit hoofdstuk zijn de principes voor de woonkamers verder uitwerkt. Op de schaal van een kamer laten we zien hoe de kamers georganiseerd kunnen worden. We staan ondermeer stil bij de landschappelijke kaders, de ruimtelijke organisatie van gebouwen en erf, mobiliteit en energie en water.

Aan de hand van een voorbeeld kamer leggen we de landschappelijke principes uit. Deze voorbeeld kamer heeft een oppervlakte van circa 4500 meter, waar ongeveer 20 woningen en 30 parkeerplaatsen ingepast worden.



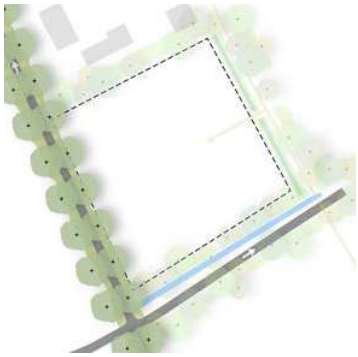
Landschappelijke omlijning
Een kamer wordt landschappelijk omlijst. De voorbeeld kamer heeft aan elke kant een andere landschappelijke structuur, maar dat hoeft niet zo te zijn voor elke kamer. De opbouw van de landschappelijke structuur bepaalt hoe afgesloten de kamer is van de omgeving. Hoe dikker en dichter de structuur, hoe meer privé.

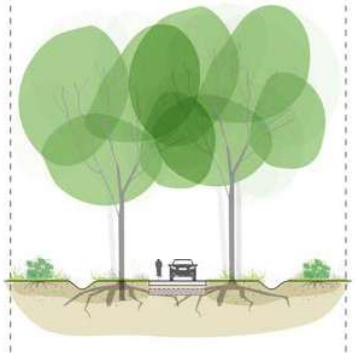


Landschappelijke structuur fase 1 De Kemmer

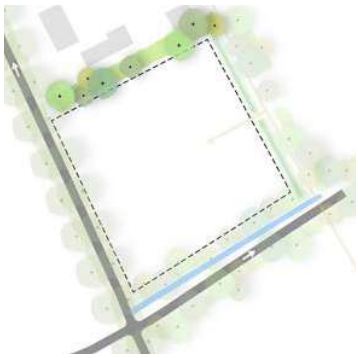
5.1 Landschappelijke omlijning

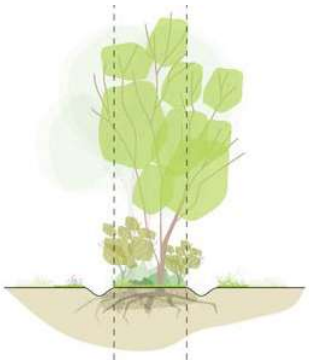
Laan



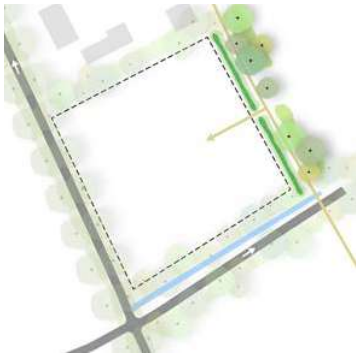


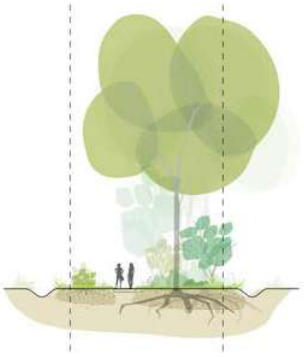
Houtwal



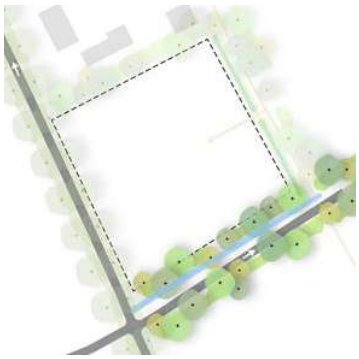


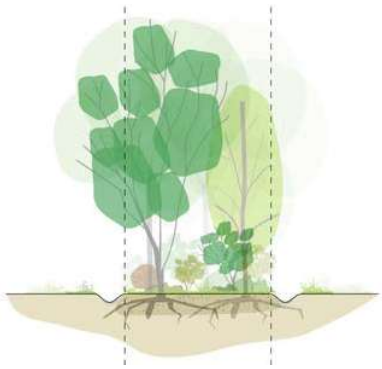
Houtwal + heg





Dubbele houtwal





5.2 Ruimtelijke configuratie

Bebouwing kan op verschillende manieren op een erf gepositioneerd zijn. Afhankelijk van hoe de gebouwen op het erf staan ontstaat er een andere vorm erf. We hebben drie verschillende varianten van bebouwing op een erf gemaakt. In elke variant hebben de woningen een eigen privé buitenruimte. Deze ruimte kan verdeeld worden aan de voor en/of achterkant van de woning.

Centraal erf
In 'centraal erf' ligt de gemeenschappelijke ruimte in het midden van de kamer. De rest van de bebouwing, inclusief de parkeergelegenheid ligt hieromheen. Deze configuratie zorgt voor een naar binnen gekeerde kamer, waar een grote collectieve ruimte in het midden ligt.

Erf aan de weg
In 'erf aan de weg' ligt de bebouwing ook rondom de gemeenschappelijke ruimte, maar in deze variant ligt de gemeenschappelijke ruimte aan de weg. Hierdoor ontstaat er een meer open relatie met de omgeving/ontsluiting grenzen aan de kamer.

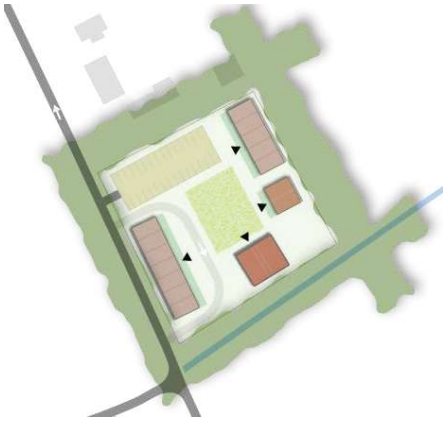
Groot erf
In 'groot erf' zijn de woningen wat losser in een erf geplaatst. Hierdoor ontstaat er niet één groot centraal erf maar ontstaan er op meerdere plekken gemeenschappelijke ruimtes. Het landschap vloeit tussen de gebouwen door.


Impressie centraal erf (info oozo.nl)

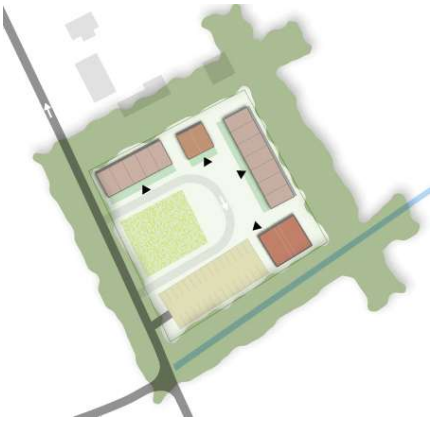

Impressie groot erf (foto van Wijnen)


Impressie erf aan de weg (foto hoveniersbedrijf de Bosboom)

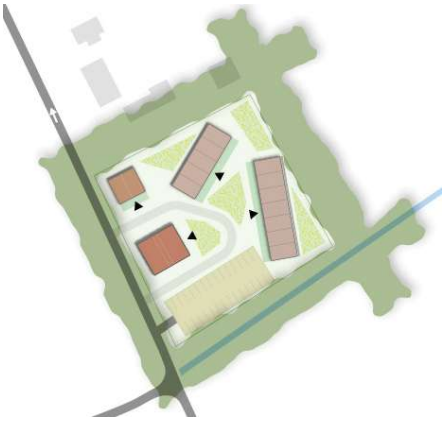
Centraal erf



Erf aan de weg



Groot erf



5.3 Kleinschalige woonmilieus

Bij het introduceren van een nieuw onderscheidend woonmilieu als in deze gebiedsvisie ontstaan er vragen over collectiviteit, eigendom en beheer.

Collectiviteit
We hebben binnen de kamers zoveel mogelijk gezocht naar ruimte. Dit biedt voordelen in het ruimtegebruik en zorgt voor betrokkenheid, maar er zijn verschillende varianten en gradaties denkbaar.

Zo kan er op de eerste plaats het erf en de parkeergelegenheid collectief worden ingericht. Dit betekent dat iedere woning naast een privé buitenruimte ook nog het gemeenschappelijke erf met andere bewoners deelt. Zo kan je wel genieten van een grote tuin. De auto's kunnen in een centrale parkeervoorziening dichtbij huis geparkeerd worden, hierdoor blijft het erf autovrij.

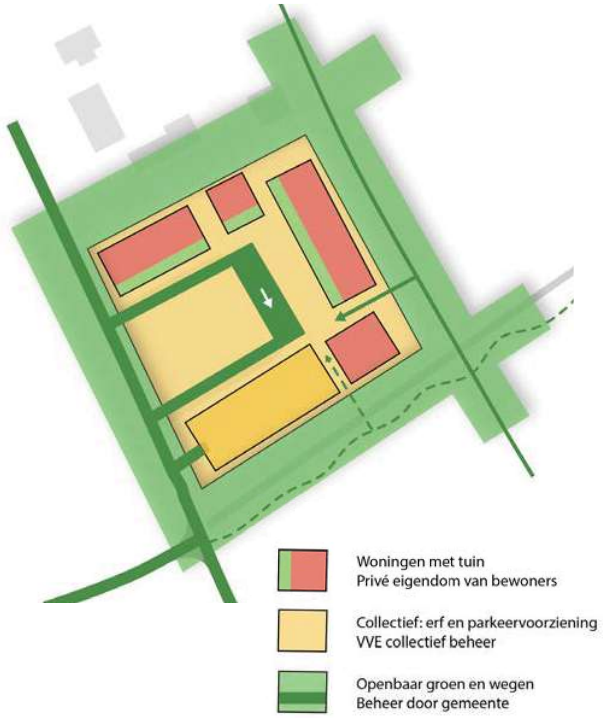
Het op het niveau van de kamer als geheel organiseren van hemelwateropvang en -afvoer en ook de opwekking en opslag van energie biedt eveneens voordelen. In veel wooncollectieven deelt men ook de berging of schuur. Er zijn ook voorbeelden van een gedeelde logeerkamer.

Heb je geen boor maar moet er wel geboord worden, leen er eentje van je buurman of pak hem uit de gemeenschappelijke gereedschap-berging.

Eigendom en beheer
Door collectiviteit binnen de kamers ontstaat er ook een nieuwe vorm van eigendom en beheer. Naast privaat (woning en buitenruimte), en openbaar (kamerbegrenzing en wegen) is er een derde eigendomsvorm; het collectief. In het getoonde schema zijn dit het erf en de parkeergelegenheid. Maar het kan ook in meer of mindere mate binnen een kamer voorkomen.

Het collectieve deel van de binnen kamer wordt in principe beheerd door de bewoners van het erf. Zij zijn daarvoor georganiseerd, meestal in een Vereniging van Eigenaren. Vaak zijn regels voor beheer en onderhoud vastgelegd in een reglement.

Het openbare gebied, zoals de landschappelijke omlijning en de wegen op en rond het erf worden beheerd door de gemeente. De mate van collectiviteit heeft invloed op het eigendom en beheer binnen een kamer en kan dus ook verschillen per kamer.



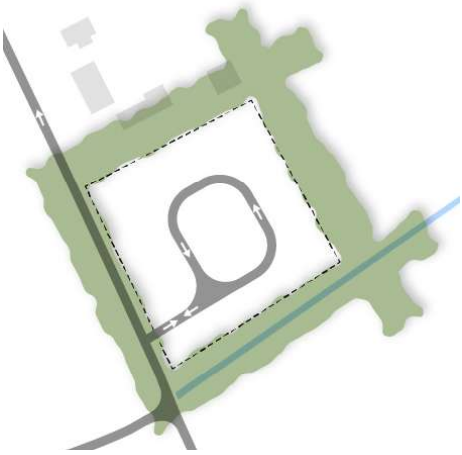

Bouw van gedeelde pizza oven (foto Groene Mient)

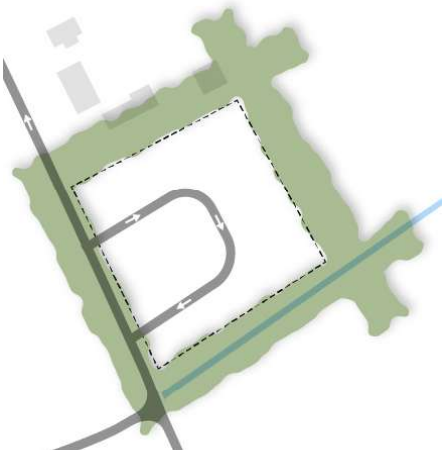

Muziek in de tuin (foto Groene Mient)

5.4 Mobiliteit

Parkeren op het erf wordt geclusterd op een centrale plek binnen een kamer. Dit zorgt ervoor dat alle bewoners wel dichtbij huis kunnen parkeren, maar geparkeerde auto's niet overal op het erf geparkeerd staan. Alle woningen zijn wel bereikbaar via een interne ontsluiting op het erf. Zo kan je wel even snel de auto voor de deur zetten om bijvoorbeeld de boodschappen uit te laden.

Door de eenrichtingsverkeerlussen in het mobiliteitsconcept moet er altijd worden terug bewogen naar dezelfde ontsluiting vanaf de kamer. Hieronder staan twee verschillende voorbeelden van hoe dit voor kan komen in een kamer.





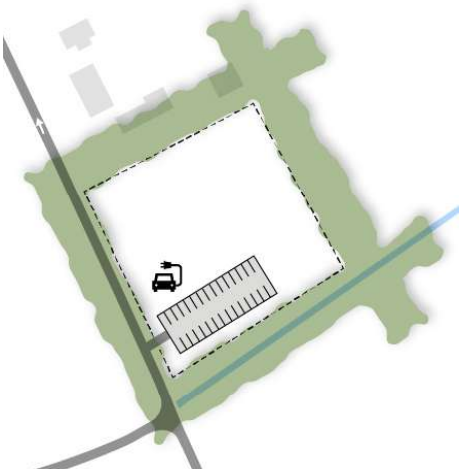
Parkeren

Parkeren in de kamer wordt geclusterd in één centrale parkeergelegenheid. Een deel van deze parkeergelegenheid wordt (bij voorkeur en waar mogelijk) overkapt, hierdoor kan op het dak van deze zogeheten schuur zonne-energie worden opgewekt en kunnen auto's overdekt geparkeerd worden. Ook is er in deze schuur mogelijk plek voor gedeelde bergingen. Bij een gedeelde overdekking van de parkeergelegenheid is de rest een open parkeerveld.

In De Kemmer willen we zo veel mogelijk de rol van de auto beperken passend in het landelijke kamerlandschap. Ook hebben we, samen met bewoners en professionele partners, de ambitie: 'stimuleren van wandelen, fietsen en slimme mobiliteit' aan het begin van het gebiedsvisie-proces vastgesteld. Deelconcepten voor auto's, maar ook voor scooters en (elektrische) fietsen kunnen hierin een rol spelen. In de uitwerking van het plan zal het mobiliteitsconcept verder worden uitgewerkt en kan bijvoorbeeld concreter kunnen worden aangegeven welke parkeernorm passend is.



Impressie parkeerschuur (foto Vechtdal Bouwsystemen)



Redvoertuigen en reststromen

Er is ruimte nodig voor noodvoertuigen en reststromen. Daarom moet de ontsluiting over de kamer voldoen aan breedtes en draaicirkels voor redvoertuigen en moet er op een centrale plek op het erf een opstelplaats voor noodvoertuigen zijn. Reststromen zoals afval worden verzameld en opgehaald op en centrale plek, deze plekken liggen altijd langs de hoofdontsluiting. De parkeerschuur kan hiervoor de plek zijn.

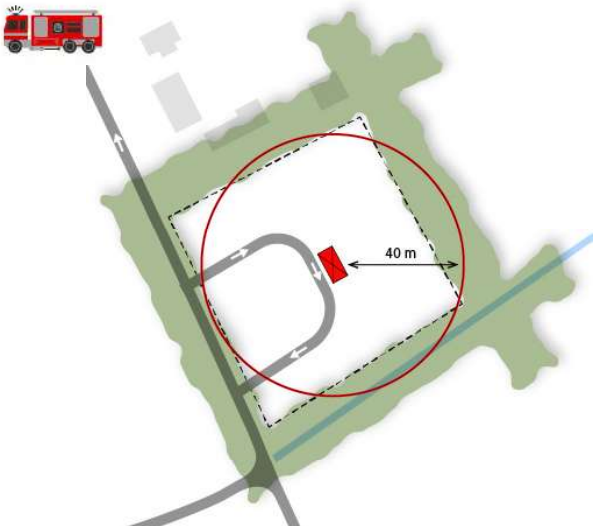


Afvalinzameling op collectieve plek (foto [redacted]



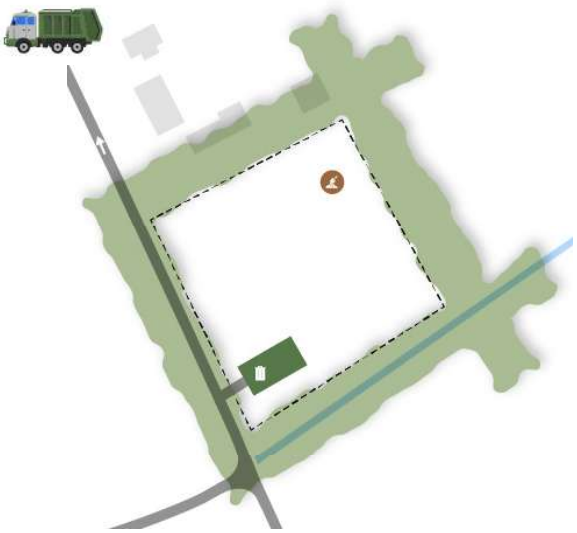
Compostering (foto [redacted]

Redvoertuigen



Opstelplaats brandweer 10 x 5 m

Afvalinzameling



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

Compostering

Wandelen en fietsen

Naast de ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer is er een ontsluiting voor wandelaars en fietsers. Dit is een informelere ontsluiting en kan op meerdere plekken de kamer doorkruisen of ingaan.

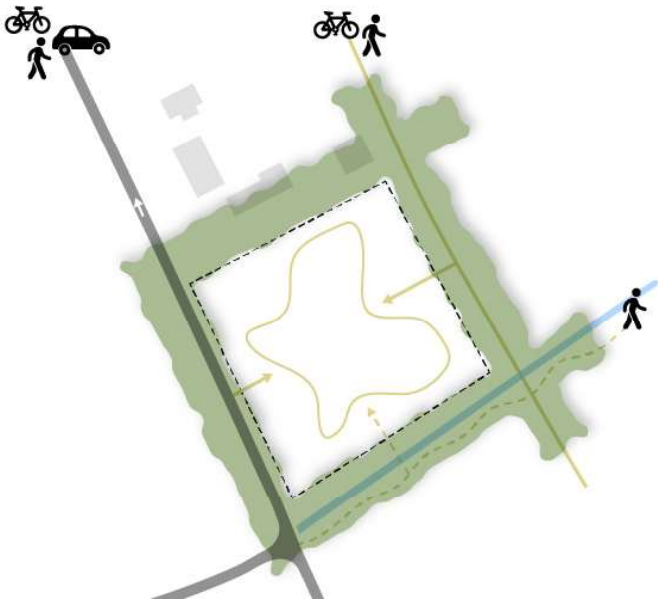


Paden op het erf (beeld Hoogte 2 Architecten)

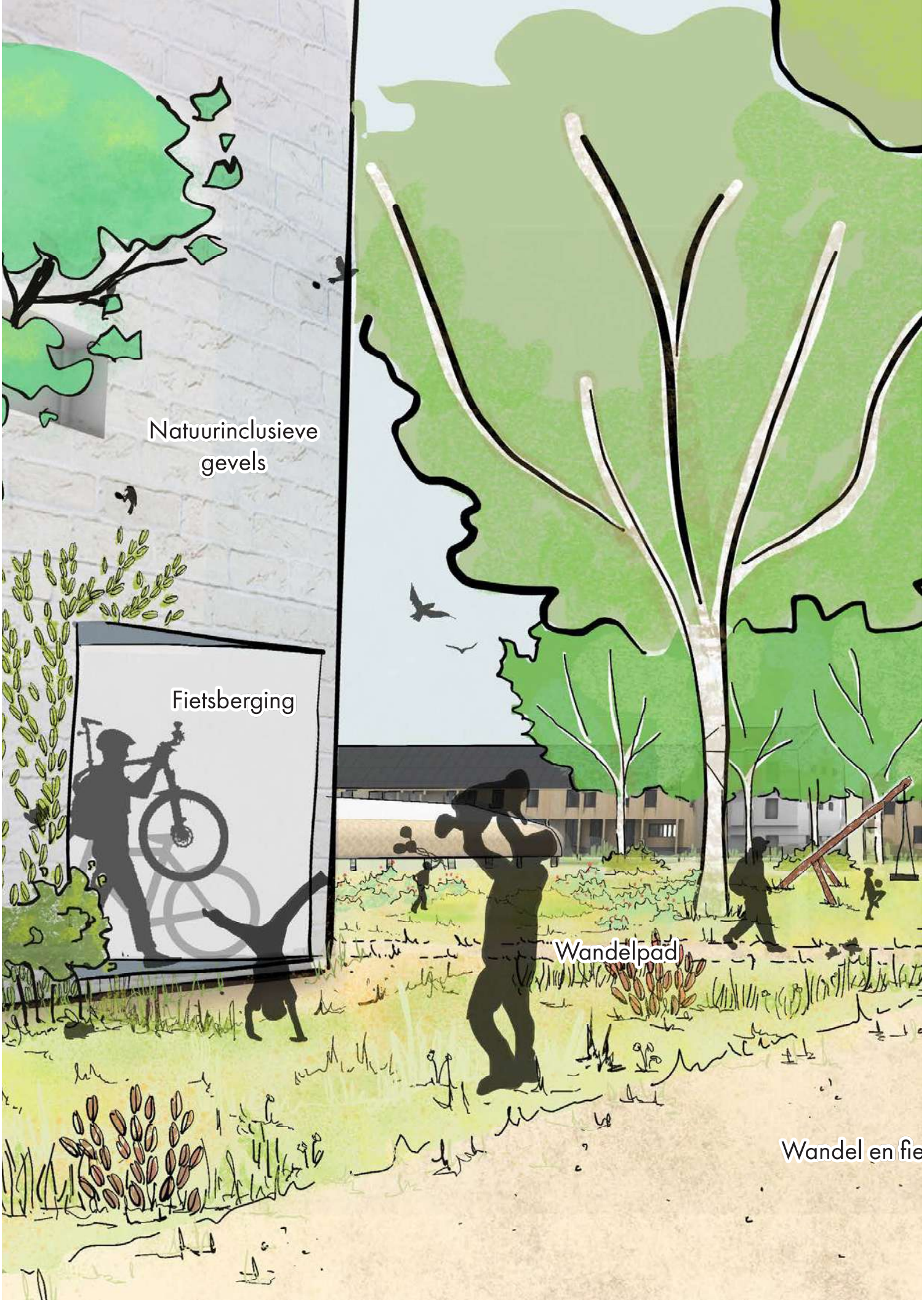


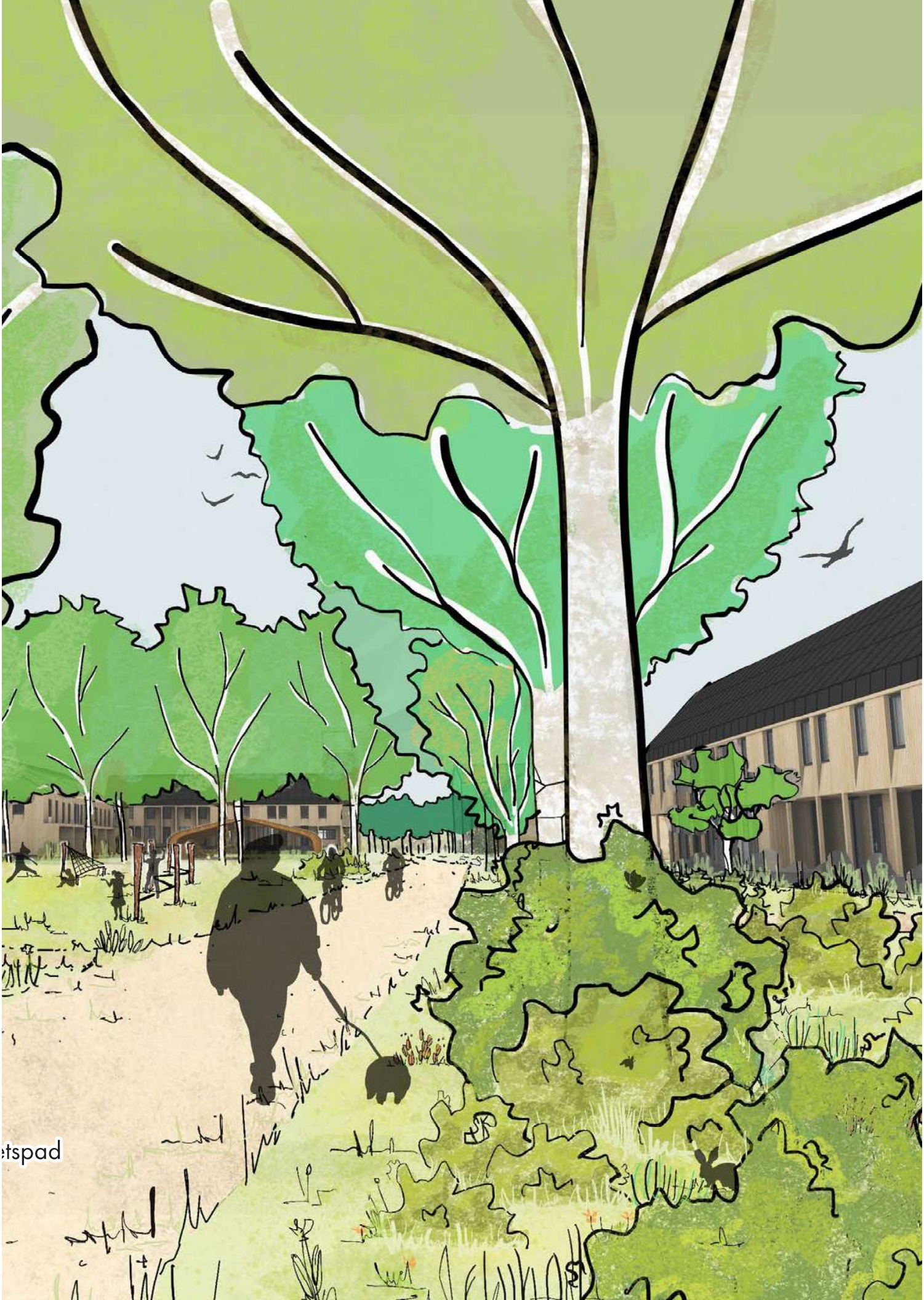
Fiets- en wandelpaden (foto [redacted]

Wandelen en fietsen






Natuurinclusieve gevels
Fietsberging
Wandelpad
Wandel en fie



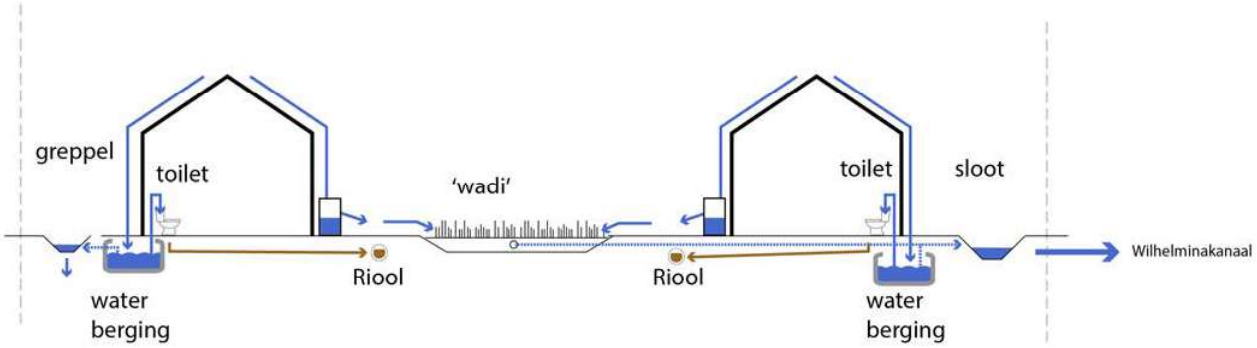
etspad

5.5 Hemelwater

Op schaal van de gebiedsvisie (fase 1 en 2) is er een cascaderend watersysteem, maar ook binnen de kamers is er een cascaderend systeem. Zo wordt water opgevangen vanaf bebouwing en afgevoerd naar een regenton, wadistructuur of greppel, zo kan water plaatselijk infiltreren. Waar nodig wordt water afgevoerd naar de sloten en uiteindelijk naar het Wilhelminakanaal.



Hemelwatercascade





Impressies wadi's en infiltratiezones (foto Robert Bray associates)



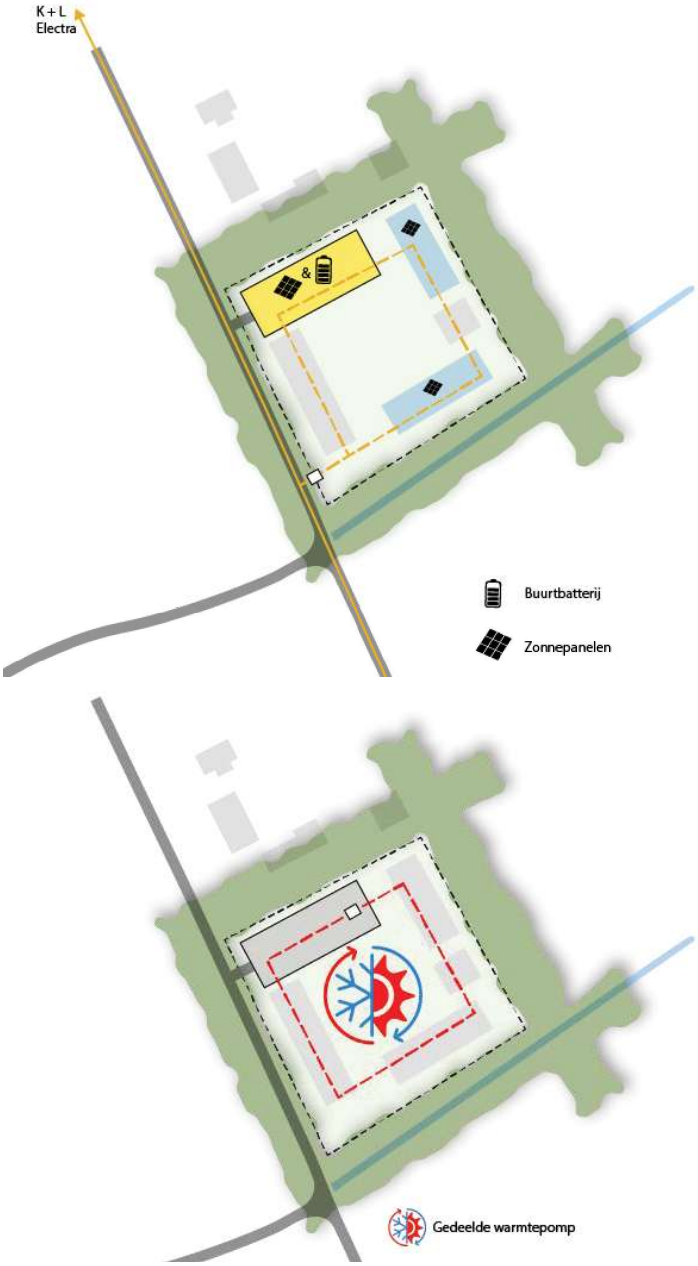
Impressies wadi's en infiltratiezones (foto Jim Janssens)

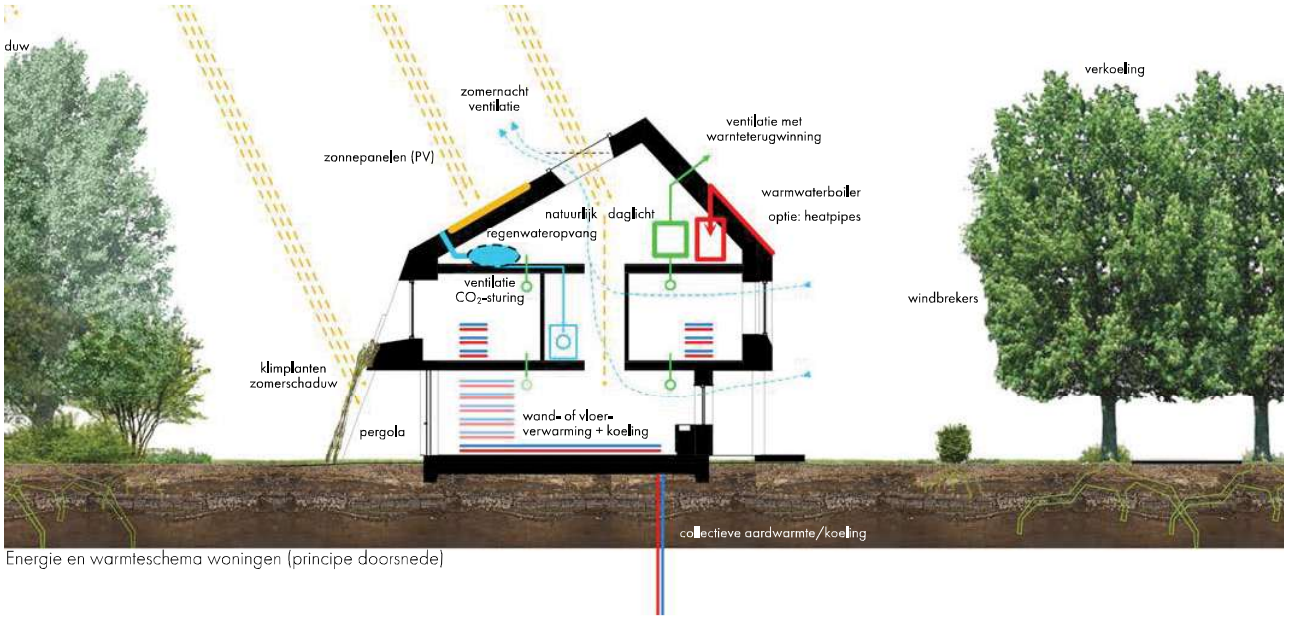
5.6 Energie en warmte

Er is onderzocht of een energie- en warmtesysteem op gebiedsniveau mogelijk is. Dit blijkt niet haalbaar. Daarom zal in de uitwerking van de plannen en verdere studies worden verkend en onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor collectieve energiesystemen op kamerniveau en/of individuele systemen.

We streven naar een gedeelde energie- en warmtenvoorziening per kamer. Op het dak van de centrale parkeerschuur kan energie opgewekt en mogelijk ook opgeslagen worden. Een gemeenschappelijke WKO is een goede mogelijkheid.

Bij de positionering van de gebouwen en in het bijzonder van de PV panelen op de gebouwen is het belangrijk rekening te houden met de oriëntatie en schaduw van de boswal.

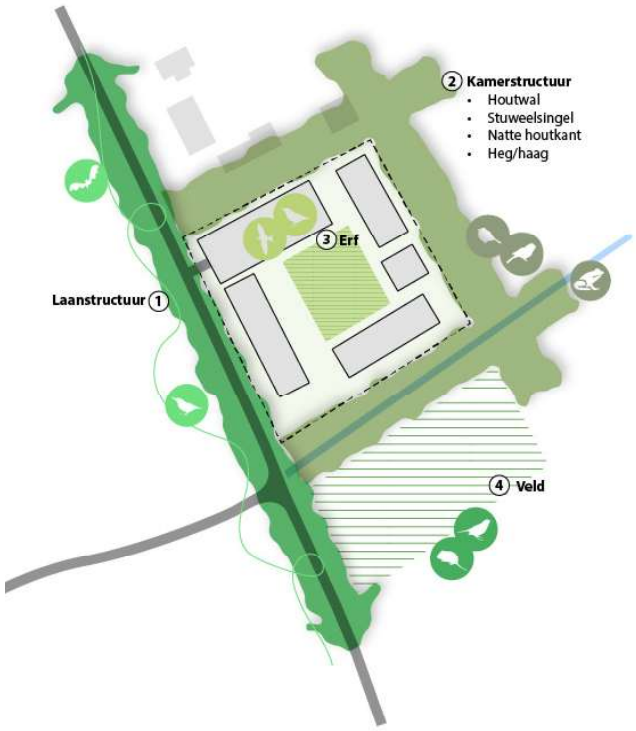


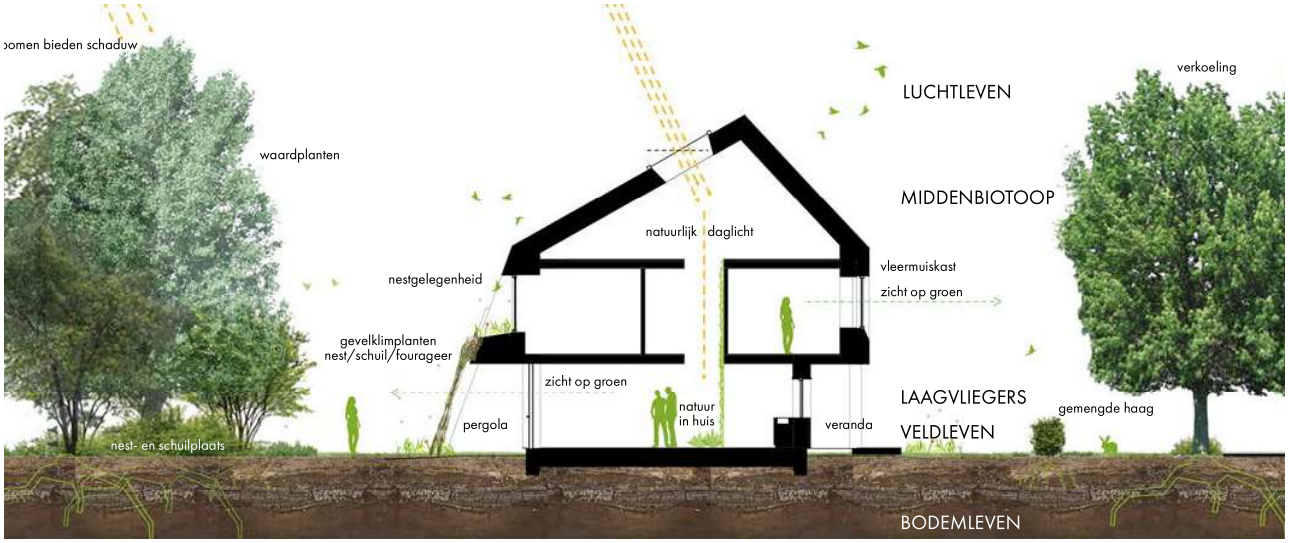


Energie en warmteschema woningen (principe doorsnede)

5.7 Natuurinclusief wonen

In De Kemmer maken we niet alleen een woonplek voor mensen maar ook voor dieren. Hiervoor willen we ook ontwerpen. Voorbeelden hiervan zijn geïntegreerde nestkasten, groene daken en weinig verharding. Maar ook door de diversiteit aan landschappelijke profielen rondom de kamer ontstaan er verschillende biotopen waar specifieke soorten een plek kunnen vinden. Vleermuizen houden van de lineaire boomstructuren die te vinden zijn in de laan, maar de natte houtkant verwelkomt dan weer allerlei soorten amfibieën zoals salamanders en kikkers.





Natuurinclusieve bouw (principe doorsnede)




Natuurin
onderde
Natte natuur langs
Oude Loop
Wandelpad


clusieve nestkasten
eel van woningen
Wonen aan de
Oude Loop
Natuurlijke oevers
bevorderen biodiversiteit
Rust en ruimte
URBANISTEN



6. Proefverkaveling fa



ase 1

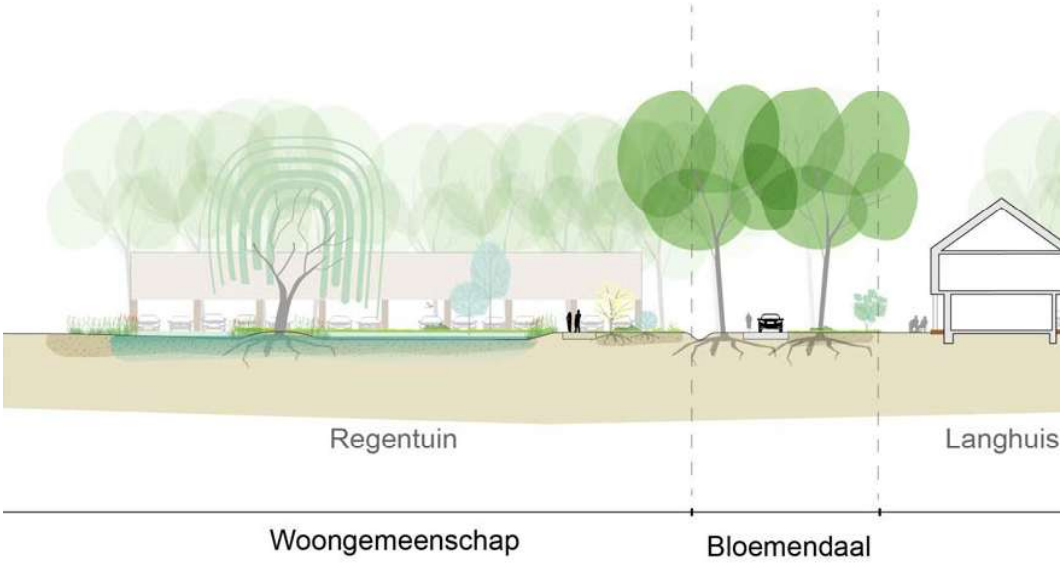
Proefverkaveling



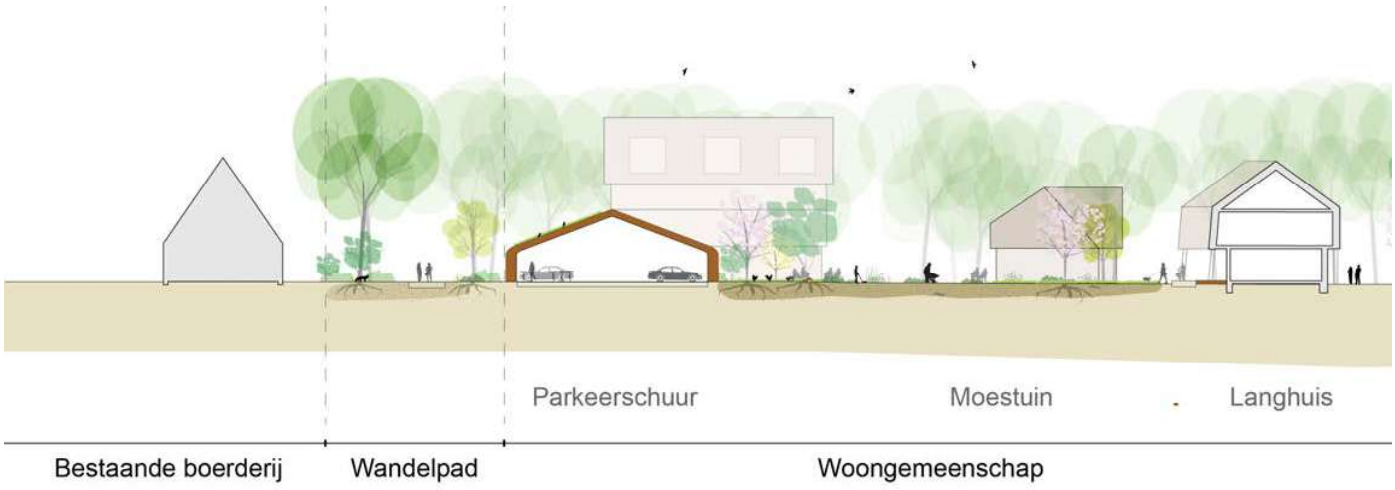


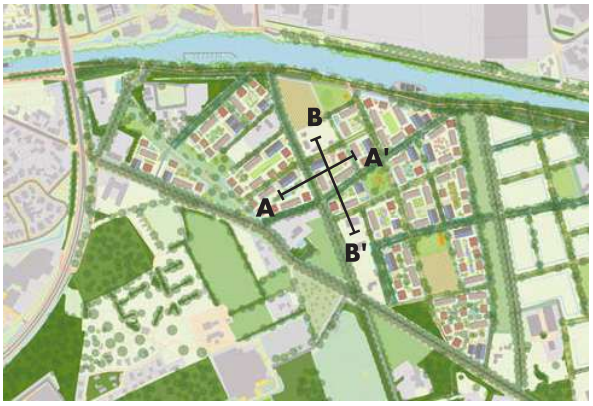
Doorsnedes

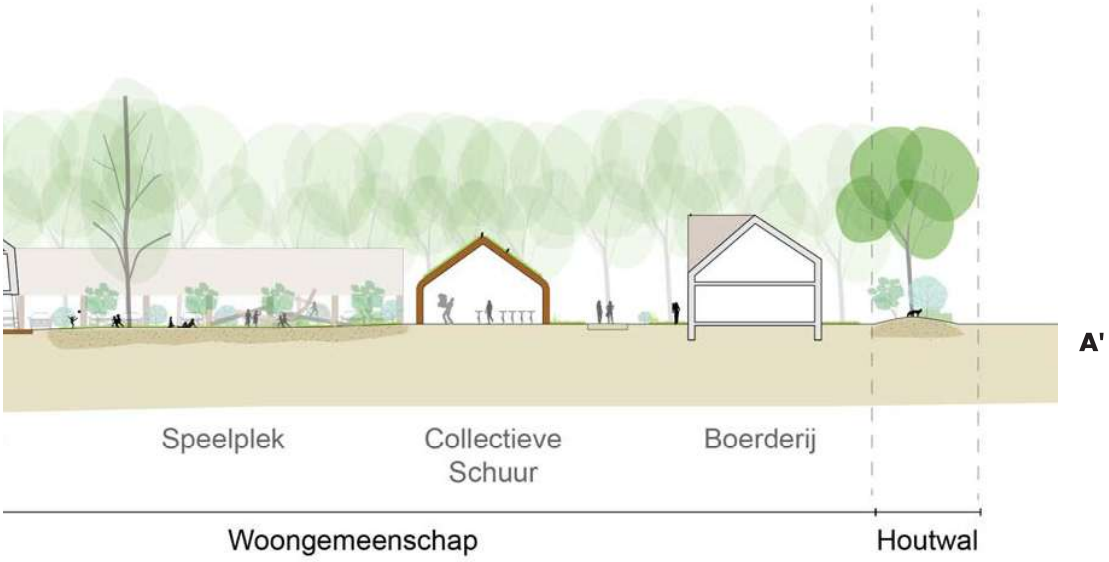
A

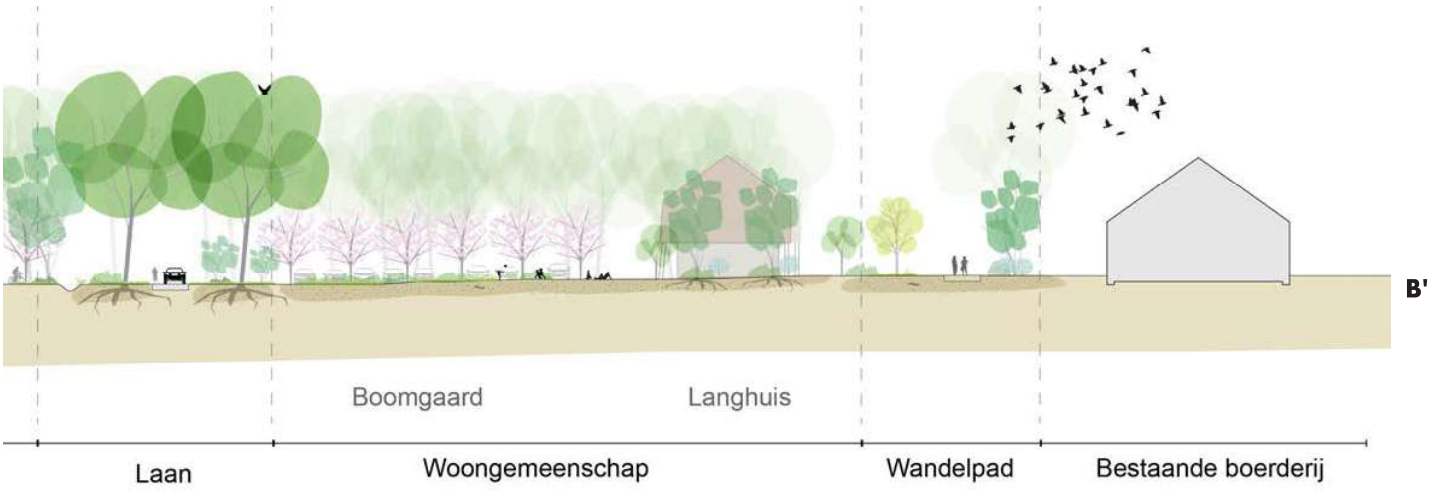


B




B
A'
A
B'


A'
Speelplek
Collectieve Schuur
Boerderij
Woongemeenschap
Houtwal


B'
Boomgaard
Langhuis
Laan
Woongemeenschap
Wandelpad
Bestaande boerderij

6.1 Proefverkaveling

Voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling van De Kemmer is op basis van de landschappelijke hoofdstructuur, de infrastructuur en het daarbij horende open en te ontwikkelen kamers onderzocht op welke manier circa 400 woningen een plek kunnen krijgen in dit deel van De Kemmer.

Voor de proefverkaveling zijn een aantal uitgangspunten belangrijk. Allereerst is het uitgangpunt dat er in alle kamers sprake is van een mix van verschillende woontypologieën. Dus geen woonkamers met uitsluitend langhuizen (grondgebonden rijwoningen) of alleen boerderijen. Daarmee is er per kamer ook sprake van variatie in potentiële bewoners.

Een tweede belangrijk uitgangspunt is de situering van de woningen op of rondom een gemeenschappelijk erf. Dit erf heeft in de proefverkaveling steeds andere afmetingen, maar alle erven zijn ruim genoeg voor meerdere vormen van gemeenschappelijk gebruik (bijvoorbeeld spelen, tuinieren, gemeenschappelijke verblijf) en voor de ontsluiting van alle woningen. In de proefverkaveling is deze verscheidenheid goed te zien.

Alle woonkamers worden vanaf een laan of weg direct ontsloten. Elke kamer heeft op eigen terrein een gedeelde parkeervoorziening die (deels) gebouwd is als schuur. Voor redvoertuigen is het mogelijk om ook via het erf dichtbij de woningen te komen.

Een belangrijk uitgangspunt bij de proefverkaveling is het open houden van landschappen en kamers. In de proefverkaveling onderscheiden we openbare gebieden en kamers die in gebruik zijn en blijven voor landbouw. Daarbij horen ook de in het gebied al aanwezige bedrijfs- en woonkavels.

De openbare kamers zijn een aanvulling op de al aanwezige voorzieningen, zoals de scouting en sportcentrum De Kemmer. De programmering van de nieuwe openbare kamers is gericht op openluchtactiviteiten. De verschillende openbare ruimten hebben allen een eigen karakter. Er zijn ook open velden die niet openbaar zijn, bijvoorbeeld over de agrarische velden. Invulling van deze velden is aan de eigenaren.

Het grootste openbaar groen is het gebied rondom De Oude Loop, waar vooral natuurbeleving centraal staat. Dit zal de perfecte plek zijn voor een wandeling, flora en fauna te ontdekken of te picknicken met familie en vrienden. De openbare ruimte langs het kanaal zou zich goed kunnen lenen voor het organiseren van kleine evenementen of lokale horeca. Deze plek leent zich ook voor het introduceren van een 'landmark', een accent en speeltoestel of object als de markering van deze centrale plek. De specifieke invulling van deze plek volgt later. Om het waterfront meer te activeren zou de kleine haven ook een aanmeerplaats voor kano's en roeiboten kunnen zijn.

De andere openbare velden in het plan kunnen een divers programma krijgen. Zo is een centraal groen open veld een goede plek voor een natuurspeeltuin, gemakkelijk bereikbaar voor de meeste gezinnen in de buurt, zonder afhankelijk te zijn van een auto. Het meest zuidelijke openbare groen kan een grote moestuin worden voor gezamenlijk tuinieren met een sociaal, educatief en collectief doel.

Indicatief programma

In de voorgestelde proefverkaveling zitten 400 wooneenheden. De onderlinge verdeling van woontypologien is als volgt:

Barrier (appartementen)	100
Langhuis (rijwoningen)	232
Boerderij (twee onder een kap)	68

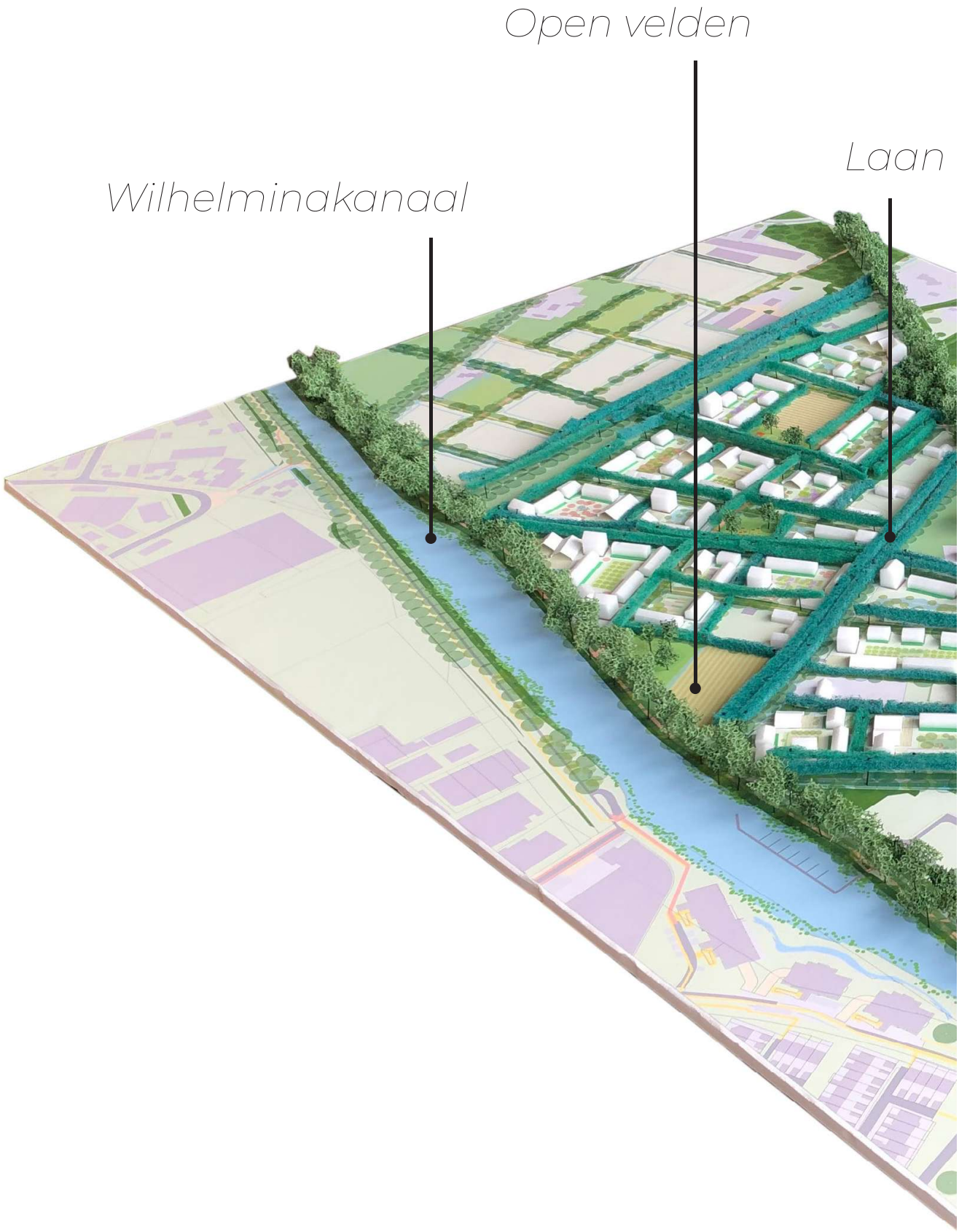


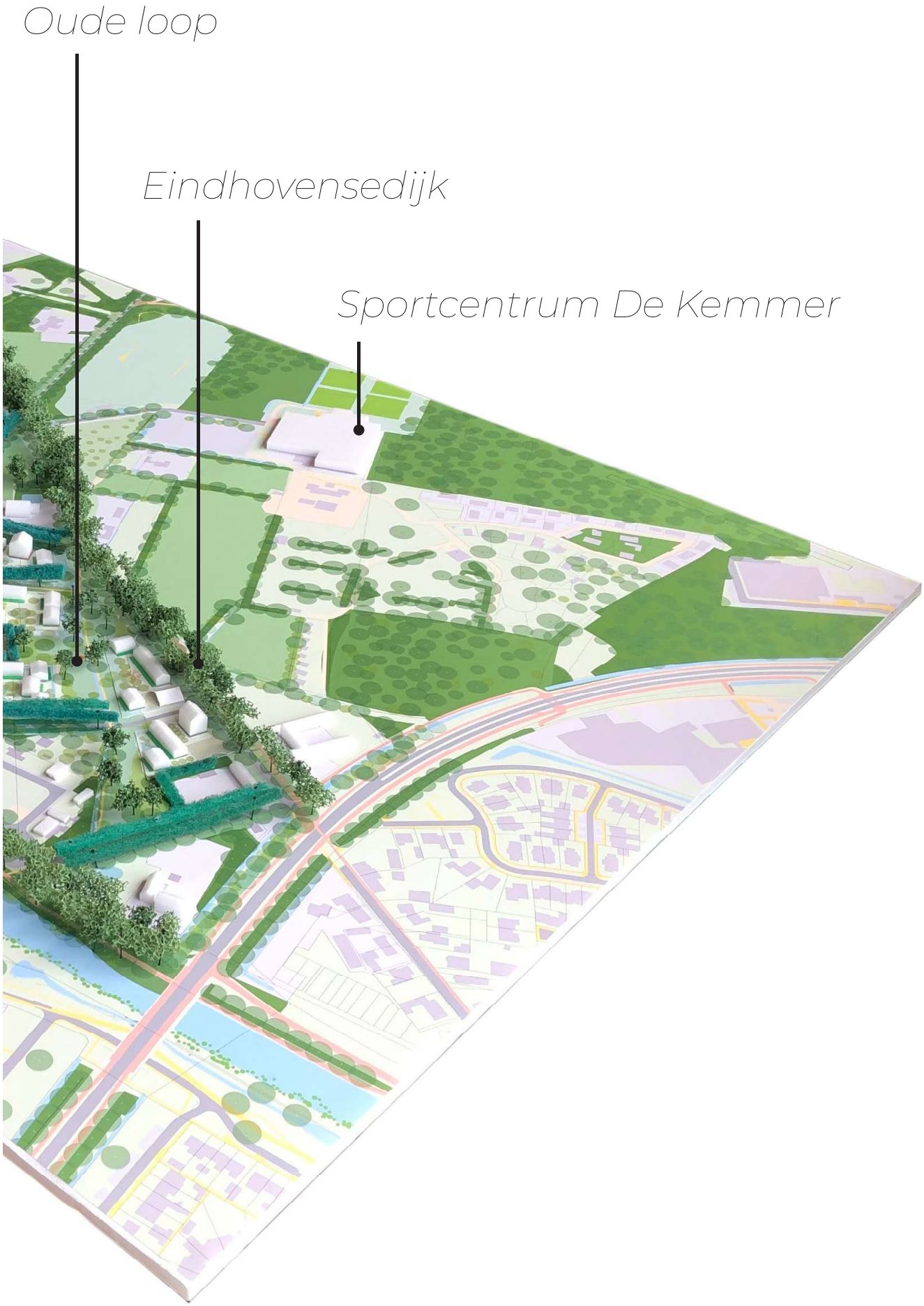


Voorbeelden programmering open kamers: kleine evenementen (foto cmystyleevents.com) en natuurspelen (foto avonturensparen.nl)



Activiteitenkaart De Kemmer


Open velden
Laan
Wilhelminakanaal


Oude loop
Eindhovensedijk
Sportcentrum De Kemmer



Impressie (beeld van A2 studio)



Colofon

Deze gebiedsvisie is opgesteld in opdracht van Gemeente Oirschot door De Urbanisten in samenwerking met Copijn, ORGA architects en Level of Detail Architecten.

De Urbanisten hebben hun best gedaan om alle rechthebbenden met betrekking tot (foto-) materiaal in deze gebiedsvisie te achterhalen. Eenieder die meent dat zijn/haar materiaal zonder voorafgaande toestemming hier is gebruikt, verzoeken wij om contact met ons op te nemen.

De Urbanisten
Keilestraat 9F
3029 BP Rotterdam
+31(0)650 201 080
info@urbanisten.nl

www.urbanisten.nl