

ruimtelijke denkers
WISSING

November 2024

Masterplan uitbreiding Ommel

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Wissing-1412-hb-Masterplan uitbreiding Ommel

Projectnaam:

Masterplan uitbreiding Ommel

Projectnummer:

1412

Auteur(s):

Hilke Batist
Daan de Wit

Opdrachtgever:

Gemeente Asten

Contactpersoon:

Peter Claassen/Linda Verheijen

Versie:

04

Status:

ter vaststelling

Wijzigingsdatum:

21 november 2024

Wissing B.V.
Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke denkers
wissing

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Analyse 6

3. SWOT 12

4. Lagenbenadering 18

5. Masterplan 32

Bijlage 1 Vakinformatie 38



1. Inleiding

Voor de uitbreiding van Ommel zijn 3 gebieden in beeld, ten noorden rondom de Kloosterstraat, ten noordwesten en ten noordoosten van Ommel. Om te komen tot een integrale uitbreiding van Ommel voor de langere termijn is een Masterplan gewenst. De uitbreiding zal gefaseerd plaatsvinden. Het Masterplan zorgt ervoor dat de verschillende fases samen een stedenbouwkundig geheel vormen en biedt inzicht in de mogelijke ontwikkelingsrichtingen.

De uitbreiding van Ommel moeten ervoor zorgen dat Ommel een aantrekkelijk dorp blijft om in te wonen en zorgt ervoor dat de bestaande voorzieningen behouden kunnen blijven.
Voor de percelen ten noorden, rondom de Kloosterstraat, vormen de eerste fase van dit Masterplan (6,1 HA).

Voor de verdere uitbreiding in de toekomst kan een ontwikkelingsrichting bepaald worden, verdere uitbreiding naar het westen of naar het oosten. Deze beide locaties zijn echter complexer en op de korte termijn nog niet benodigd.
De locatie ten noordoosten (10 HA) heeft te maken met meerdere eigenaren en milieu/hindercirkels.
De locatie ten noordwesten (5,6 HA) ligt buiten alle hindercirkels, maar heeft cultuurhistorische waarde vanwege de aanwezige bolle akker.

Voor dit Masterplan is een analyse, SWOT en visie gemaakt, met grote aandacht voor de verweving met de rest van het dorp en de meerwaarde die deze ontwikkelingen voor het dorp kunnen hebben.
We maken in dit Masterplan geen visie voor het bestaande dorp, maar kijken wel naar de ingrepen die nodig zijn voor een goede aanhechting en eventuele kansen voor de rest van het dorp voor bijvoorbeeld routes, ontmoeten en verblijven.





2. Analyse

Dorpsvisie Ommel 1000+

Identiteit

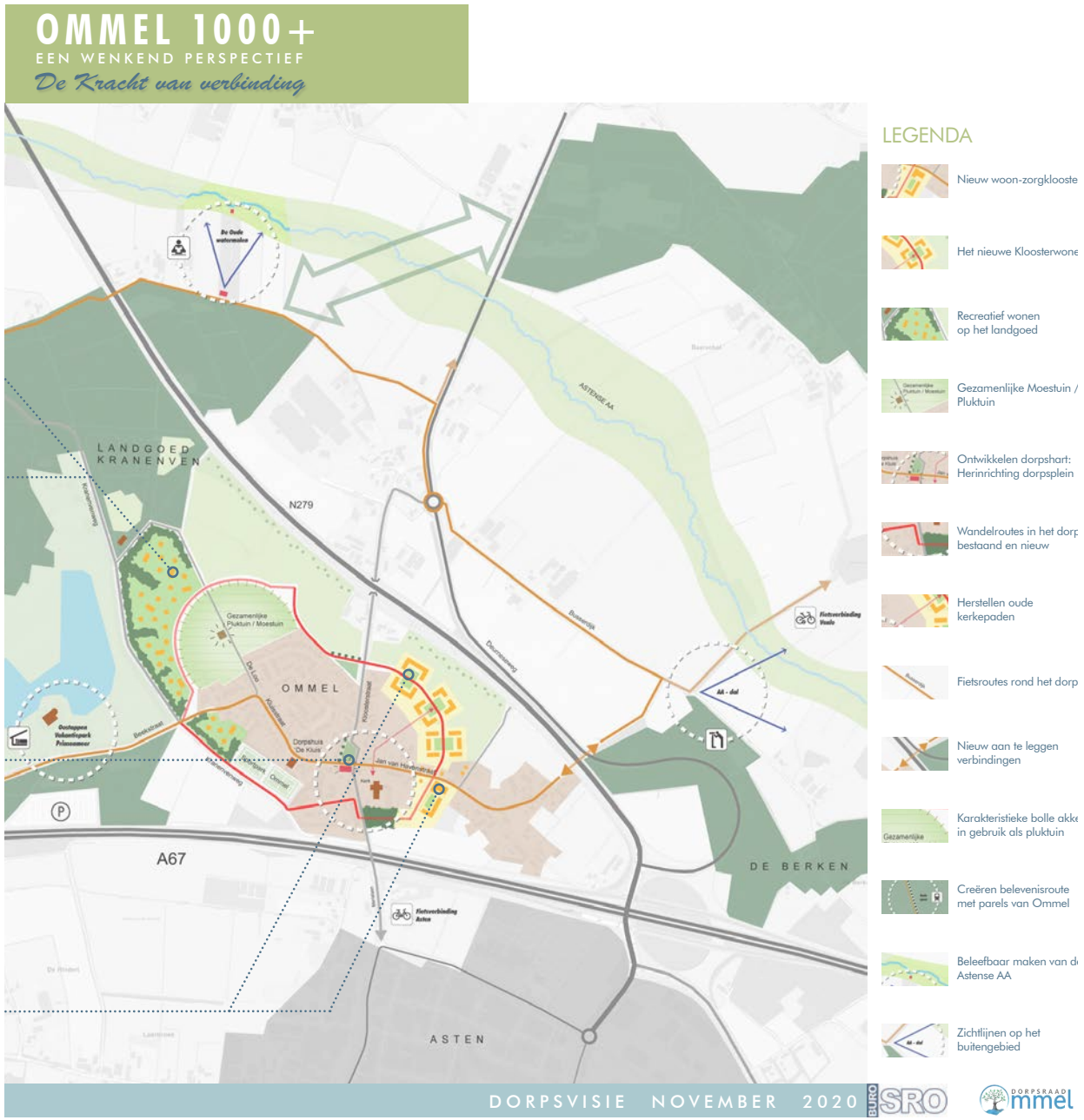
- Ommel is een warm nest, we zijn een gastvrij dorp, iedereen is welkom
- 1000+ is goed voor het verenigingsleven, dus ook een + voor de sociale cohesie (gemeenschapszin)
- Vernieuwd dorpshart voor ontmoeten/evenementen
- Aantrekkelijk voor alle geledingen
- Niet in problemen denken maar in kansen
- Ommel zit in het hart, wij zijn trots op onze saamhorigheid en daadkracht,
- "We regelen het zelf wel"
- We staan voor elkaar klaar
- Vernieuwd dorpshart
- Dorpsraad en werkgroep van Ommel meenemen in het proces.

Wonen in Ommel

- Alle basisvoorzieningen op fietsafstand
- Wonen in een groene omgeving
- Gemeenschappen onder de bewoners
- Kinderen kunnen echt spelen
- Parkeren is gratis en kan overal
- Diversiteit, goede mix jong en oud
- Mix van woningen, waarbij eerst betaalbare starterswoningen (meer huurwoningen)
- Verwijzing naar het klooster verleden
- Duurzame woningen
- Bereikbaar via de verschillende hoofdwegen

Natuur en landschap

- Inventariseren en in kaart brengen van wat er is
- De Berken wordt gezien als dé parel van Ommel, betere verbinding maken
- Beginnen vanuit de dorpskern
- Natuur en cultuur in Ommel, bereikbaar, beleefbaar en zichtbaar maken.



Geschiedenis van het dorp

Bij archeologische onderzoek zijn sporen uit de de romeinse tijd gevonden. Ook zijn sporen uit de middeleeuwen gevonden. De bolle akker ten noordwesten van het dorp bevestigd bewoning in de middeleeuwen (de meeste bolleakkers zijn ontstaan in de late middeleeuwen rond de 15e eeuw, op diverse historische kaarten is de bolle akker duidelijk zichtbaar aangegeven).
In 1539 is in het dorp het Franciscanessenklooster opgericht. De kapel en het klooster stonden op de plaats van het huidige Onze Lieve Vrouweplein. In 1743 werd het klooster particulier bezit.

1850
- Ontstaan dorpskern

1900
- Processiepark 'Mariaoord'

1950
- Uitbreiding van het dorp
- Onze-Lieve-Vrouw-Presentatiekerk (1962)
- Maria dankkapelletje (1945)

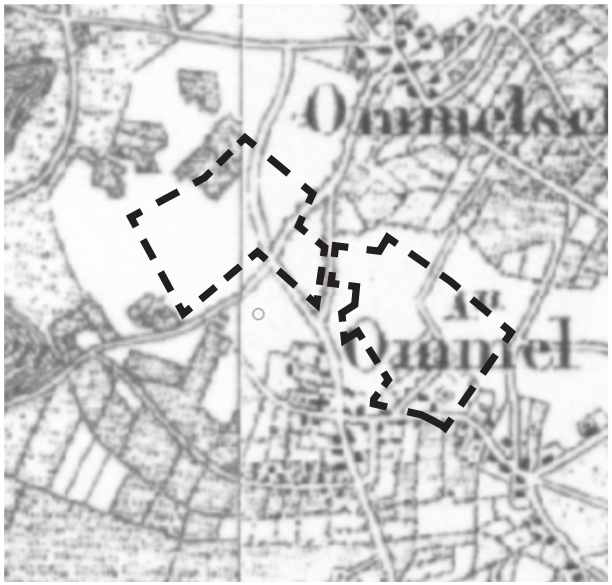


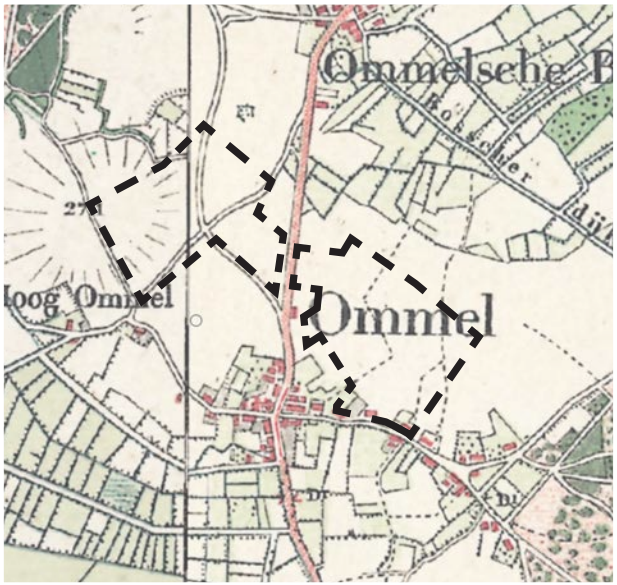
1980
- Kerk op terp (Pad achter kerk langs)
- Aanleg snelweg
- Aanleg recreatie park

Rijksmonumenten:
1. (element op begraafplaats) Ivoren reliëf en kruisbeeld, Marialaan 16
2. Processiepark, Marialaan bij nr. 16 -> Ommel is bekend om zijn processies

Gemeentelijke monumenten:
3. Voormalige kerk Ommel, Kloosterstraat 30
4. Pastorie Ommel, Marialaan 20

Het kloosterverleden kan een inspiratie zijn voor de ontwikkelingen in Ommel en historische routes kunnen worden teruggebracht.









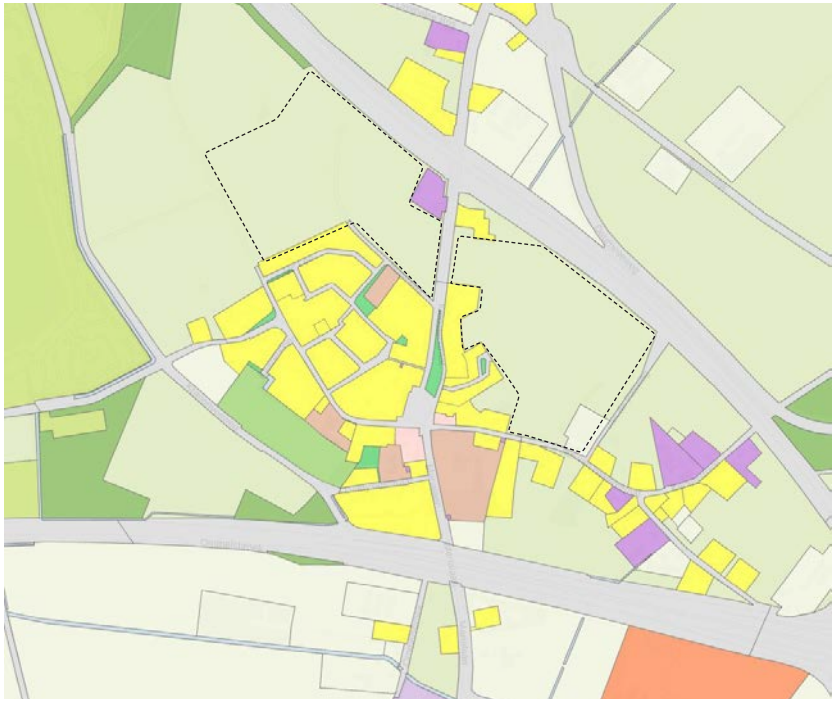
Bestemmingsplan

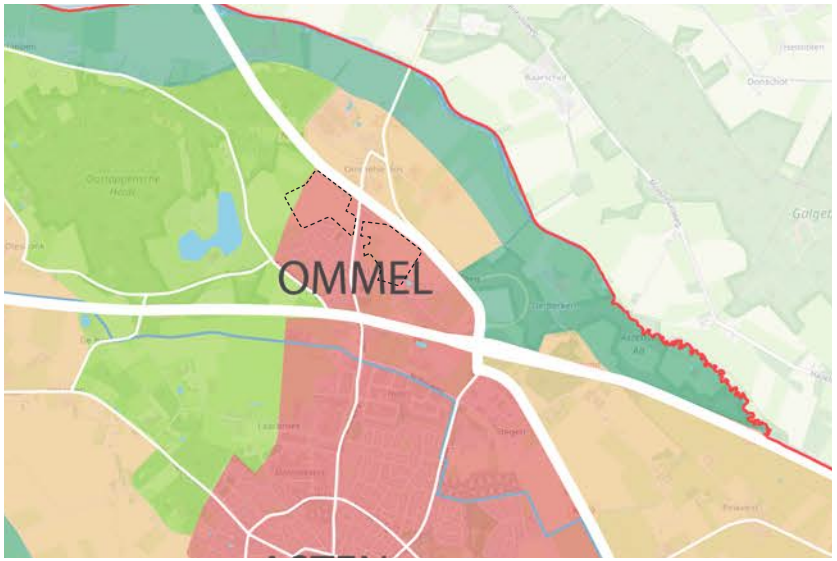
- Agrarisch met waarden
- Waarde - Archeologie 2
- Overige zone - cultuurhistorische waardevolle akkers en kampontginningen:
  - ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden het beleid gericht op de bescherming van de bolle akkers en de landschappelijke openheid;
  - er mag geen aantasting plaatsvinden van het reliëfrijke karakter van de bolle akkers;
  - de openheid van de open akkers mag niet onevenredig worden aangetast.
- Overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied
- Vrijwaringszone - radar
- Wetgevingszone - beperkingen veehouderij
- Leiding – Water
- Overige zone - Landschapselement

Omgevingsvisie (30-09-2024)

- Dynamische dorpen
  - Meer groen en blauw
  - Schone, veilige en klimaatbestendige woonomgeving
  - Eigen identiteit
  - Maatschappelijk initiatief
  - Landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten (behoud van cultuurhistorische panden en structuren)
  - Nieuwe woonvormen
- Groen genieten
  - Ontwikkelen van onderscheidende landelijke woonmilieus
  - Herontwikkeling passend bij landschap, natuur en cultuurhistorie (behoud culltuurhistorische waarden)

Wat willen we koesteren: Het behouden van de bolle akkers is van belang vanwege de hoge landschappelijke, cultuur-historische en archeologische waarde.





Programma wonen 2024-2030

- Fysieke leefbaarheid: toekomstbestendige kwaliteit van de woningvoorraad
- Transformatie buitengebied
- Toevoegen van passend woonaanbod

Provinciaal beleid (05-12-2023)

Geldende kaartlagen

- Diep grondwaterlichaam - rechtstreeks werkende regels
- Geen Attentiezone waterhuishuiding
- Landelijk gebied - instructieregels gemeenten
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
- Normen wateroverlast

Maatwerkbepalingen

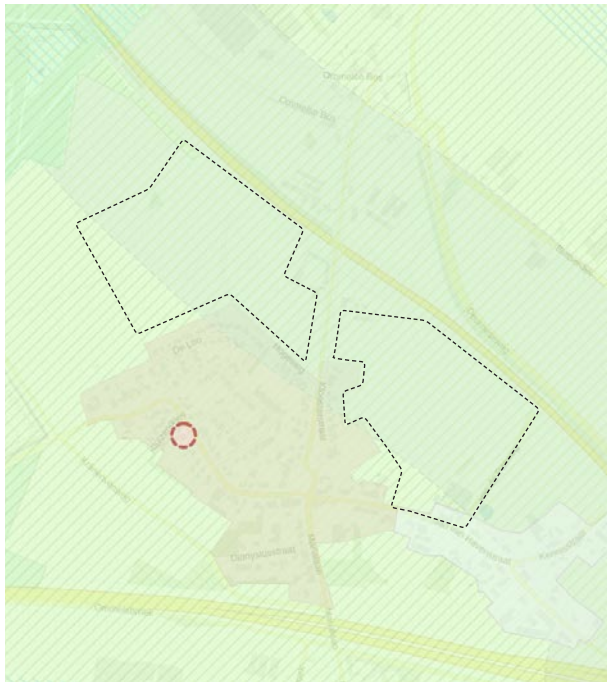
- met als doel omgevingskwaliteit
- maatwerk voor collectieve woonvormen

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties Regels voor (stedelijke) ontwikkelingen in het Landelijk gebied.

- Goede omgevingskwaliteit
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Toepassen van lagenbenadering
- Meerwaardecreatie
- Kwaliteitsverbetering landschap
  - De ontwikkeling van stedelijke functies die een beslag leggen op het buitengebied, gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
  - Gemeentelijk ‘groenfonds’ Asten geeft hierop een praktische invulling: Voor iedere vierkante meter uitbreiding van het stedelijk gebied wordt 2,- euro gestort in het fonds dat ten goede komt aan kwalitetisverbetering van het landschap.
- Ontwikkelingsrichting
  - Ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied
- Invulling geven aan duurzame energie
- Rekening houden met klimaatverandering
- Mogelijkheden voor duurzame mobiliteit

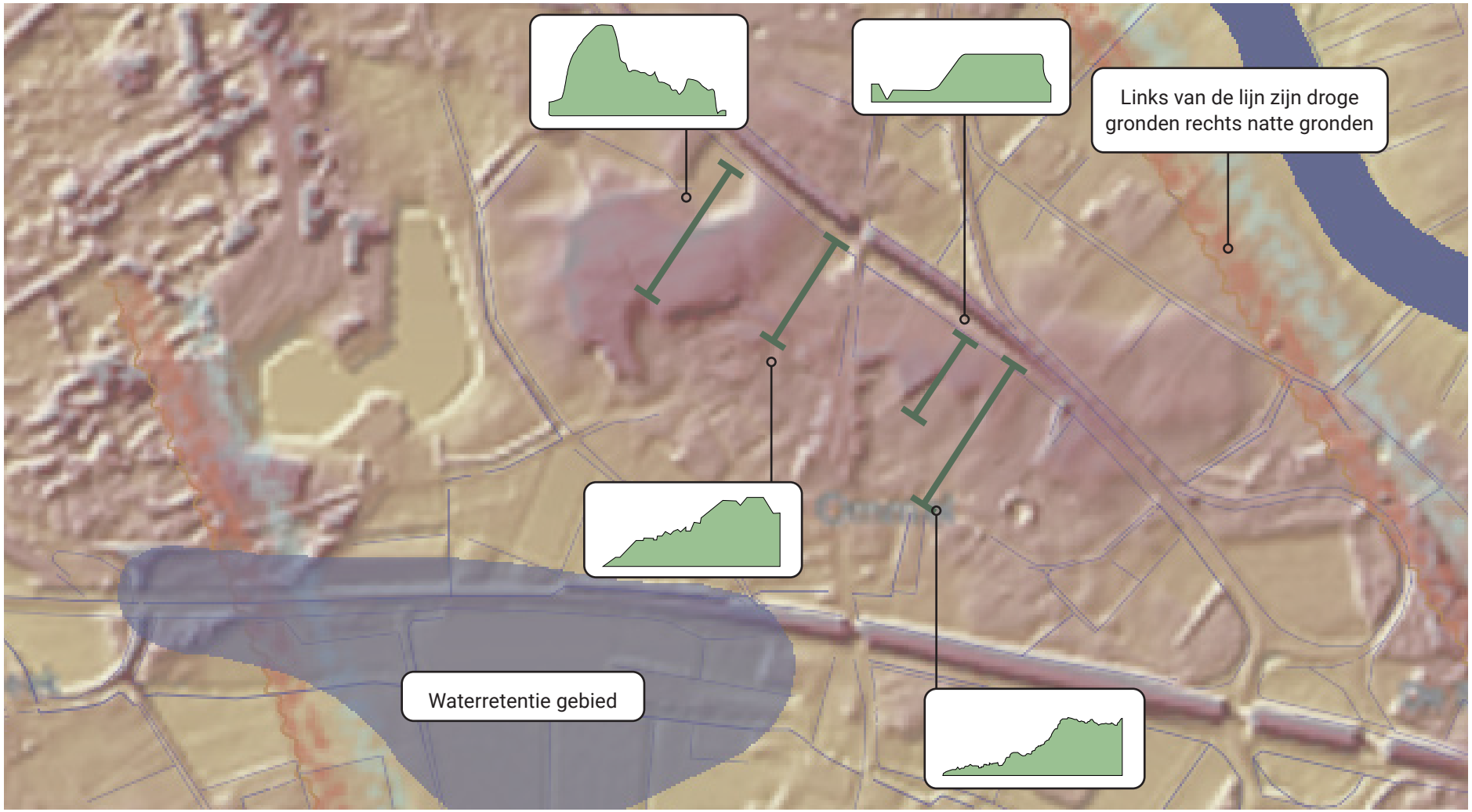
Cultuurhistorische waardenkaart

- Indicatieve Archeologische waarden
  - Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat er geen hoge trefkans is binnen de planlocatie.



Klimaatonderlegger

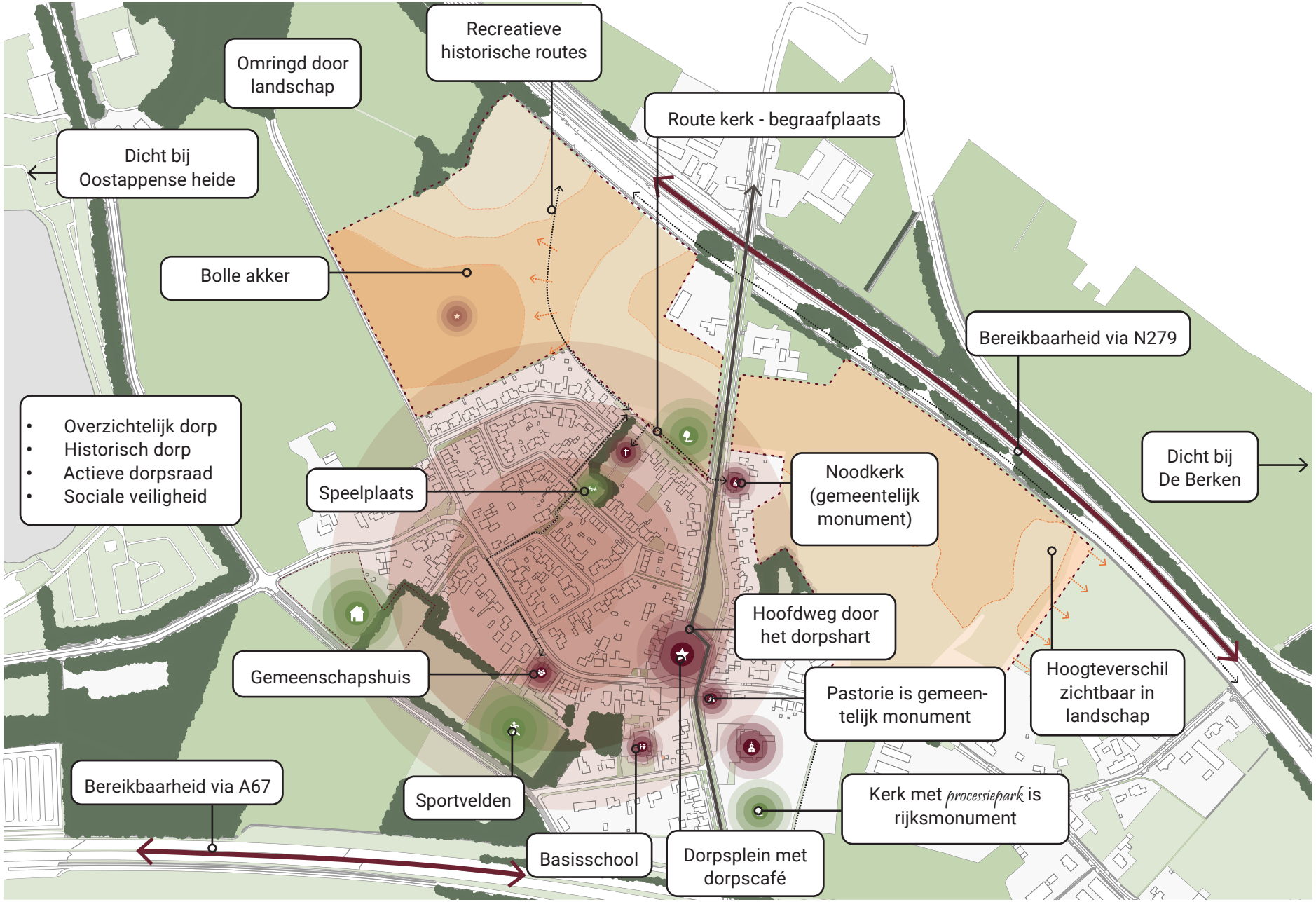
Voor de provincie Noord-Brabant is de klimaatonderlegger opgesteld. Dit is een gelaagde kaart die op basis van bodem, water en lucht inzicht geeft in het lokale klimaatsysteem. De kaart plaatst de kwetsbaarheid voor de klimaatthema's (droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen) in een systeemcontext en geeft zo inzicht in de beperkingen en kansen die het natuurlijke systeem biedt.
Op de kaart 'reliëf en natuurlijke watersystemen' is goed zichtbaar dat er binnen het plangebied veel sprake is van hoogteverschil. Het plangebied ligt op droge gronden, dus geschikt voor ontwikkeling. De lagere delen binnen het plangebied zijn geschikt voor waterberging. Voor de afwatering naar het noorden kan het hoogteverschil wat moeilijkheden opleveren.



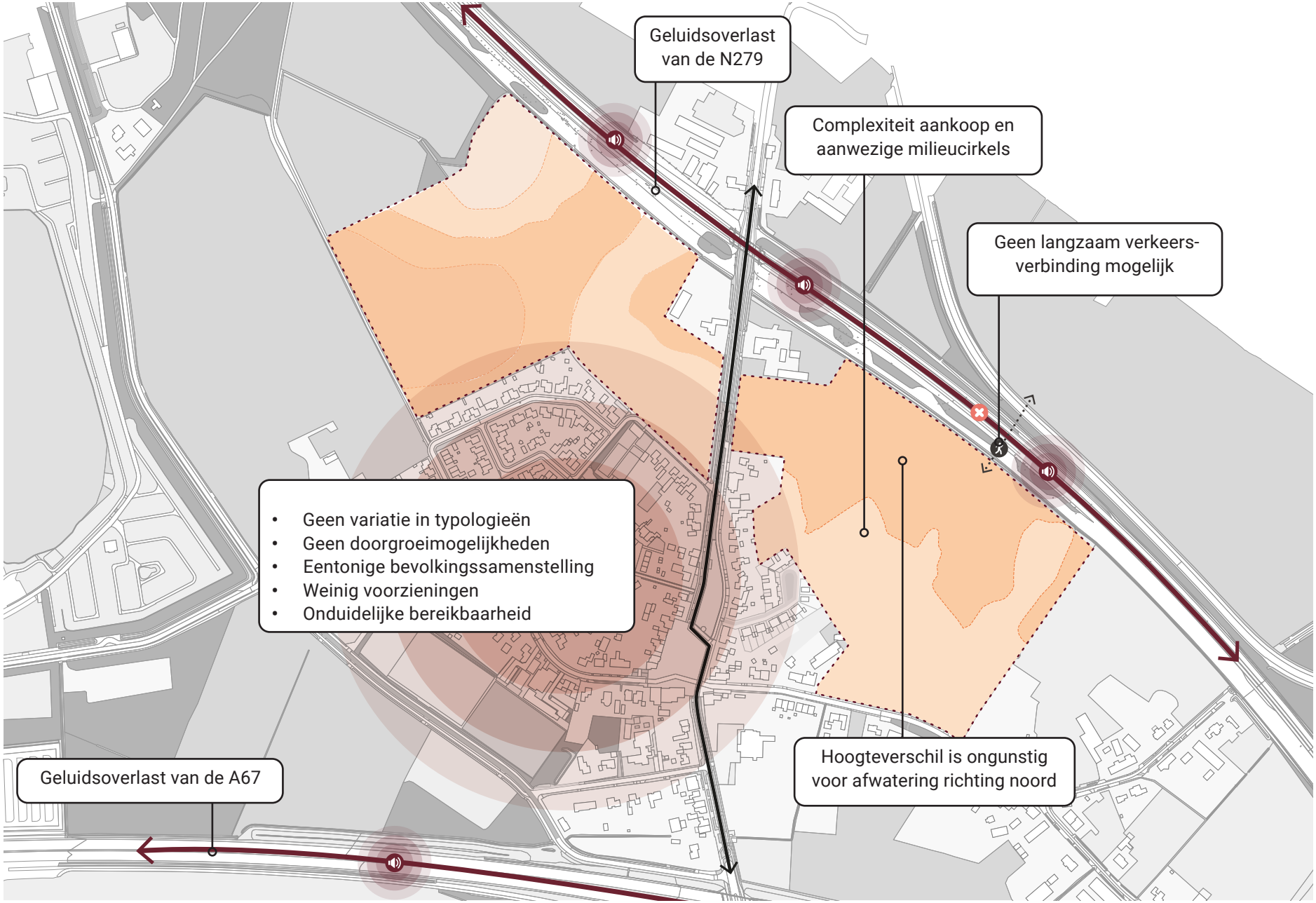


3. SWOT

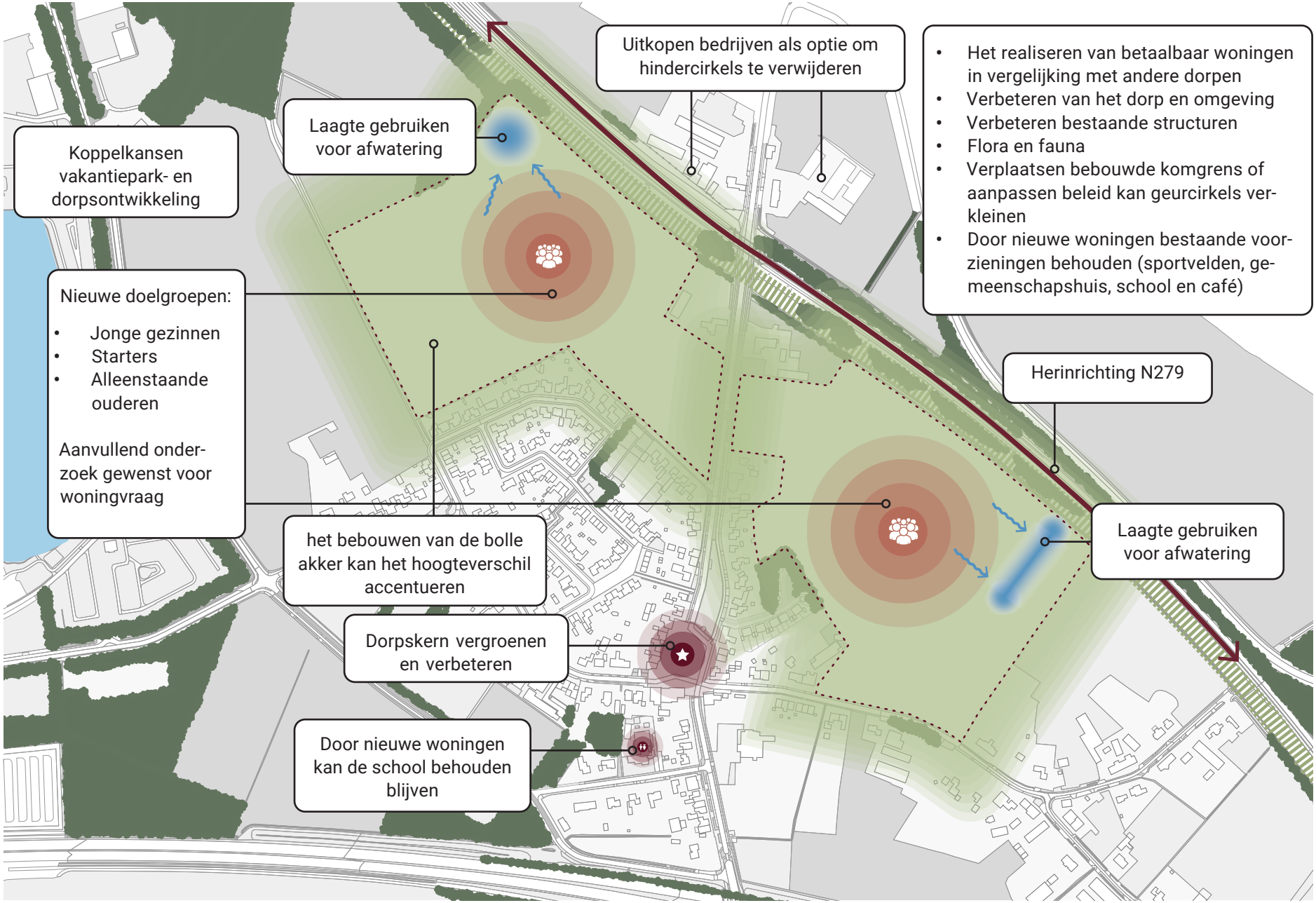
Sterktes


Omringd door landschap
Recreatieve historische routes
Route kerk - begraafplaats
Dicht bij Oostappense heide
Bolle akker
Bereikbaarheid via N279
Dicht bij De Berken
• Overzichtelijk dorp
• Historisch dorp
• Actieve dorpsraad
• Sociale veiligheid
Speelplaats
Noodkerk (gemeentelijk monument)
Hoofdweg door het dorpshart
Gemeenschapshuis
Pastorie is gemeen-telijk monument
Hoogteverschil zichtbaar in landschap
Bereikbaarheid via A67
Sportvelden
Kerk met processiepark is rijksmonument
Basisschool
Dorpsplein met dorpscafé

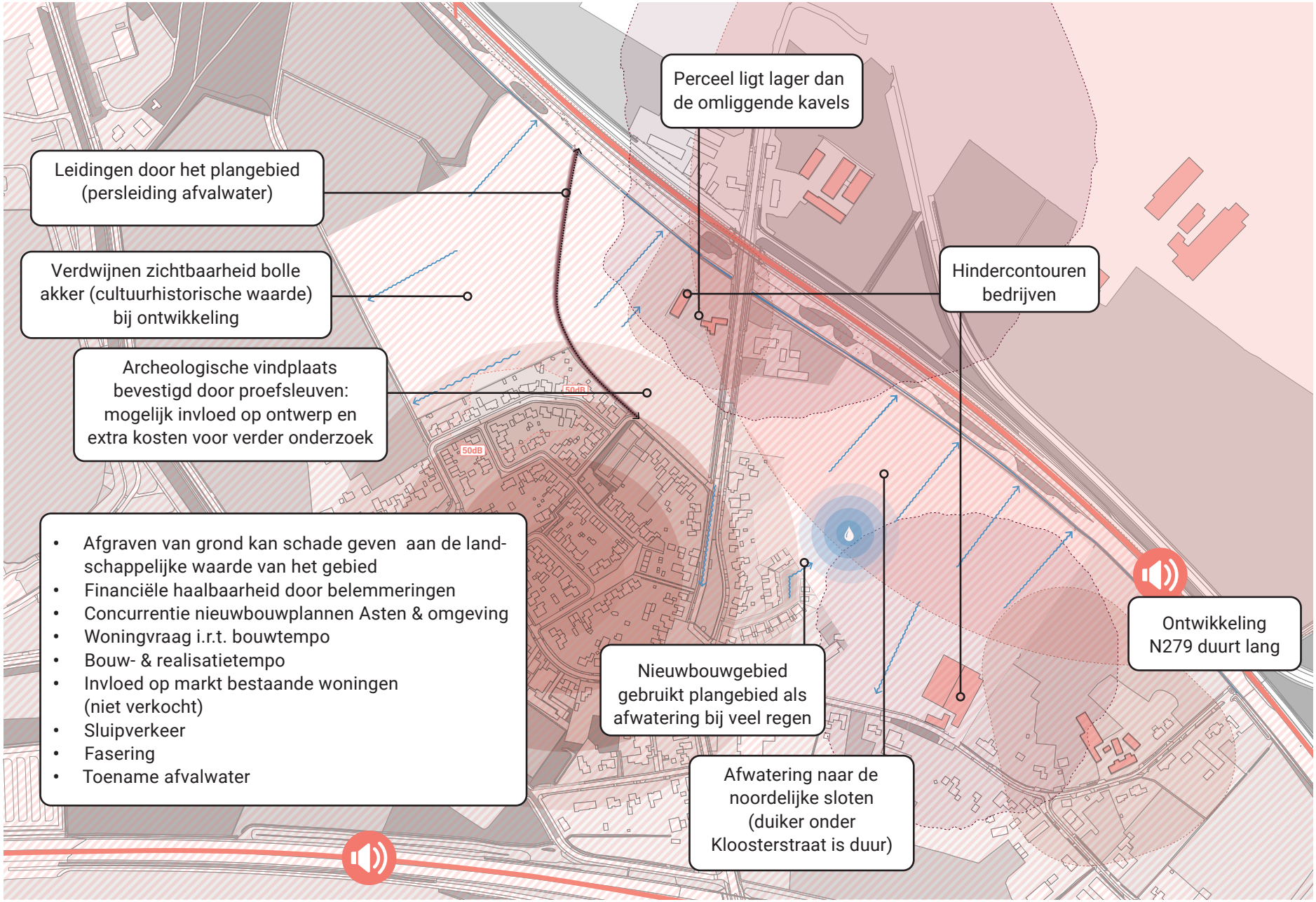
Zwaktes


Geluidsoverlast van de N279
Complexiteit aankoop en aanwezige milieucirkels
Geen langzaam verkeers-verbinding mogelijk
• Geen variatie in typologieën
• Geen doorgroeimogelijkheden
• Eentonige bevolkingssamenstelling
• Weinig voorzieningen
• Onduidelijke bereikbaarheid
Geluidsoverlast van de A67
Hoogteverschil is ongunstig voor afwatering richting noord

Kansen


Uitkopen bedrijven als optie om hindercirkels te verwijderen
Laagte gebruiken voor afwatering
Koppelkansen vakantiepark- en dorpsontwikkeling
Nieuwe doelgroepen:
• Jonge gezinnen
• Starters
• Alleenstaande ouderen
Aanvullend onderzoek gewenst voor woningvraag
het bebouwen van de bolle akker kan het hoogteverschil accentueren
Dorpskern vergroenen en verbeteren
Door nieuwe woningen kan de school behouden blijven
• Het realiseren van betaalbaar woningen in vergelijking met andere dorpen
• Verbeteren van het dorp en omgeving
• Verbeteren bestaande structuren
• Flora en fauna
• Verplaatsen bebouwde komgrens of aanpassen beleid kan geurcirkels verkleinen
• Door nieuwe woningen bestaande voorzieningen behouden (sportvelden, gemeenschapshuis, school en café)
Herinrichting N279
Laagte gebruiken voor afwatering

Bedreigingen

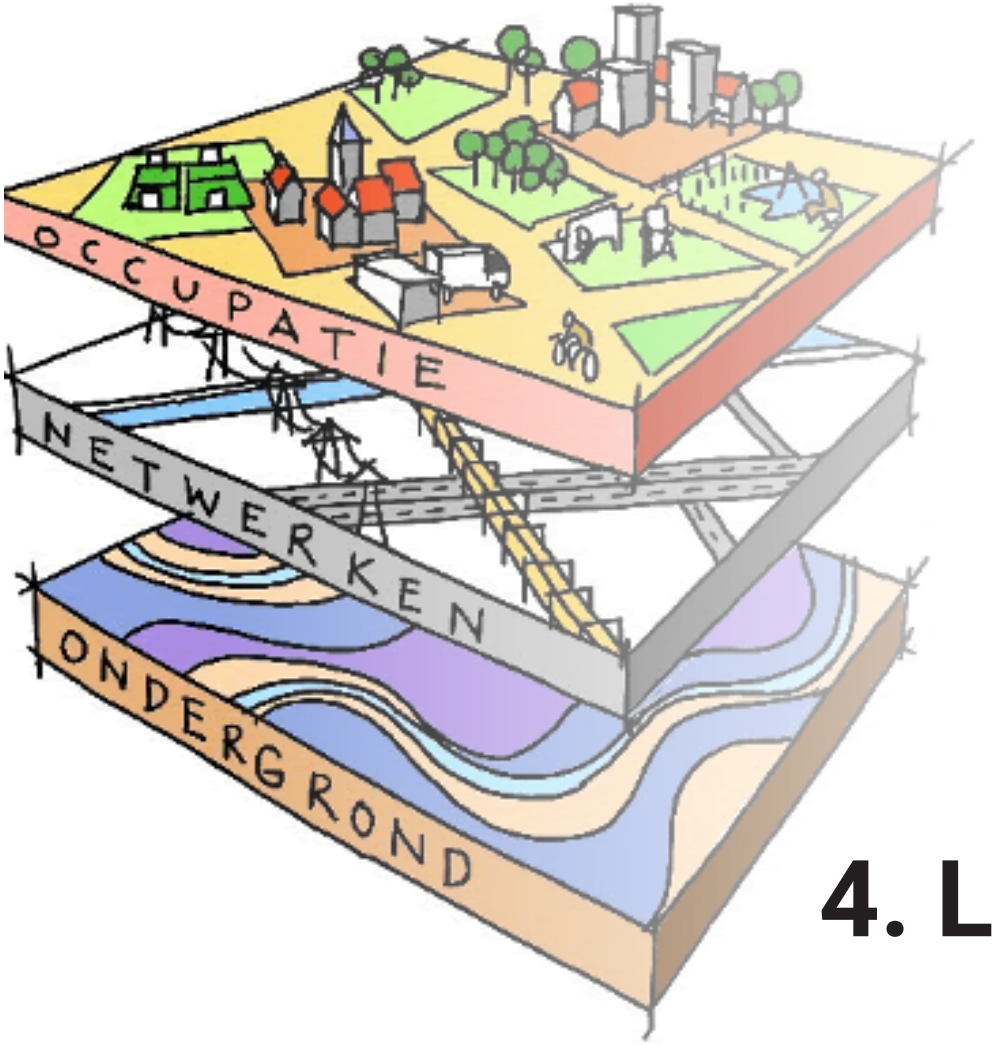


Ingrediëntenkaart

Legenda

- Plangebied
- Verbetering N279 (leefomgeving langs)
- Ontsluitingswegen
- Mogelijke entree plangebied
- Zoekgebied entree vanuit Kloosterstraat
- Historische verbindingen
- Belangrijke historische ontsluiting
- Potentiële recreatieve verbindingen
- Bossages / houtwallen
- Zoekgebied landschappelijke uitbreiding
- Bomenrij
- Groene verbindingszone
- Historische groene plek
- Belangrijk punt / bezienswaardigheid
- Belangrijke wateropgave
- Geluidshinder N279
- Zicht op open landschap
- Afwatering
- Zij- en achterkanten
- Hindercontour bedrijf (richtafstand)
- Hindercontour 10 ouE/m3 contour achtergrondbelasting
- Hindercontour 5 ouE/m3 contour voorgrondbelasting
- Hoogteverschil (~25,5 m / ~24,5 m NAP)
- Hoogteverschil bolle akker (~27,4 m NAP)
- Nieuwe bebouwing georiënteerd op bestaand hoofdroutes





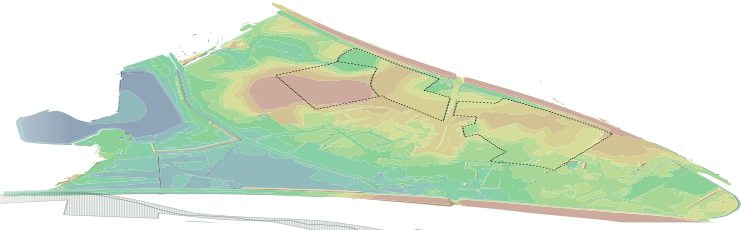
4. Lagenbenadering

Ondergrond

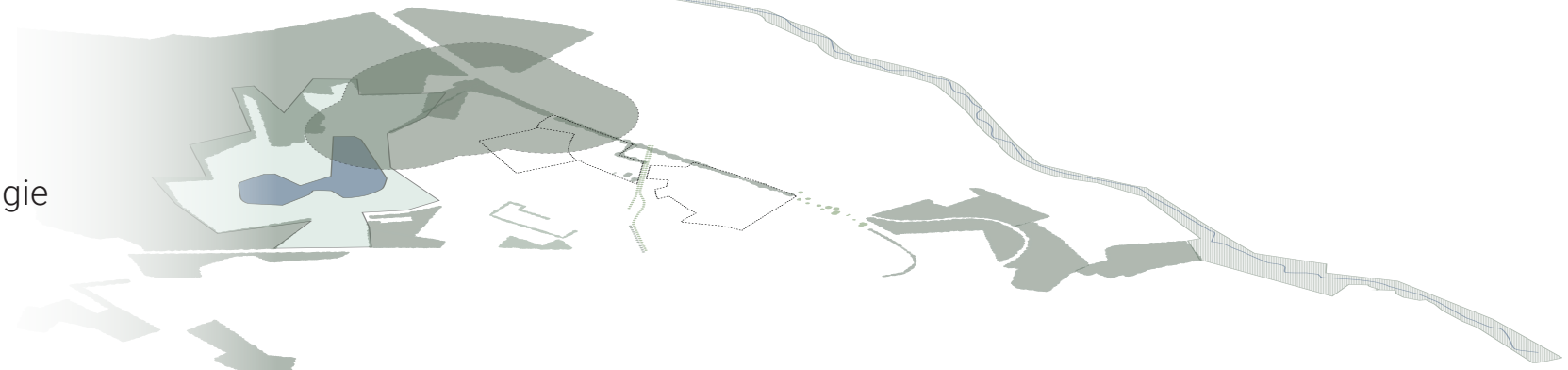
1. Bodem

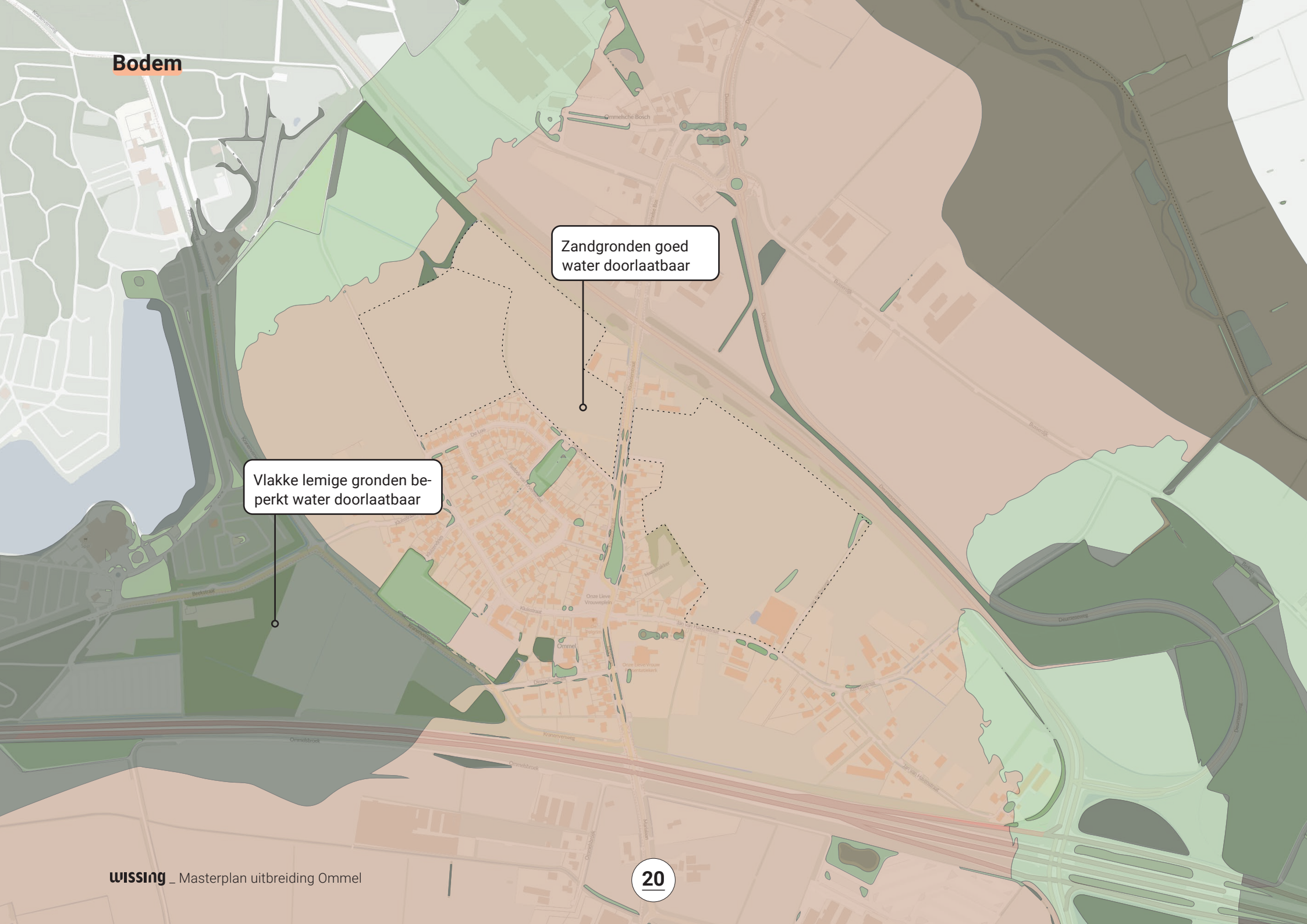


2. Hoogteverschillen

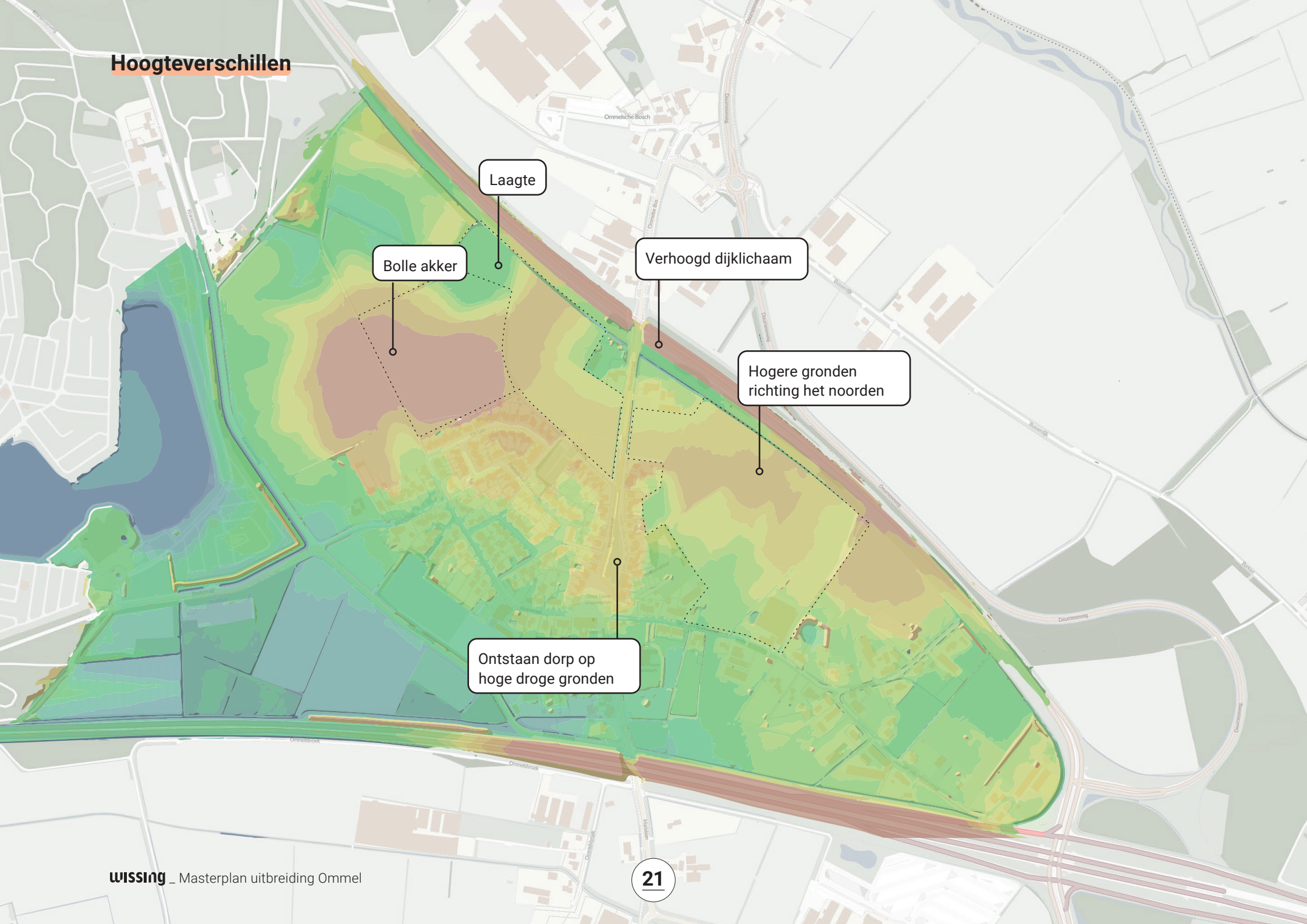


3. Natuur en ecologie




Bodem
Zandgronden goed water doorlaatbaar
Vlakke lemige gronden beperkt water doorlaatbaar

Hoogteverschillen



Natuur en ecologie

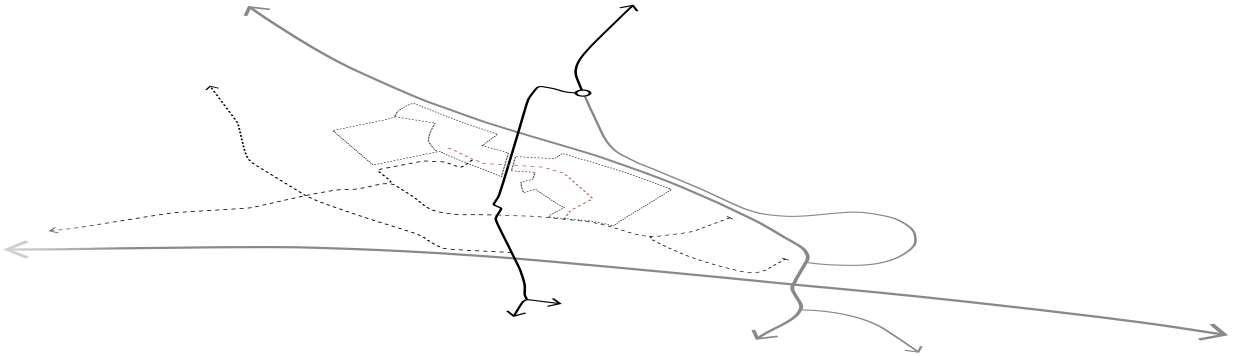


Netwerk

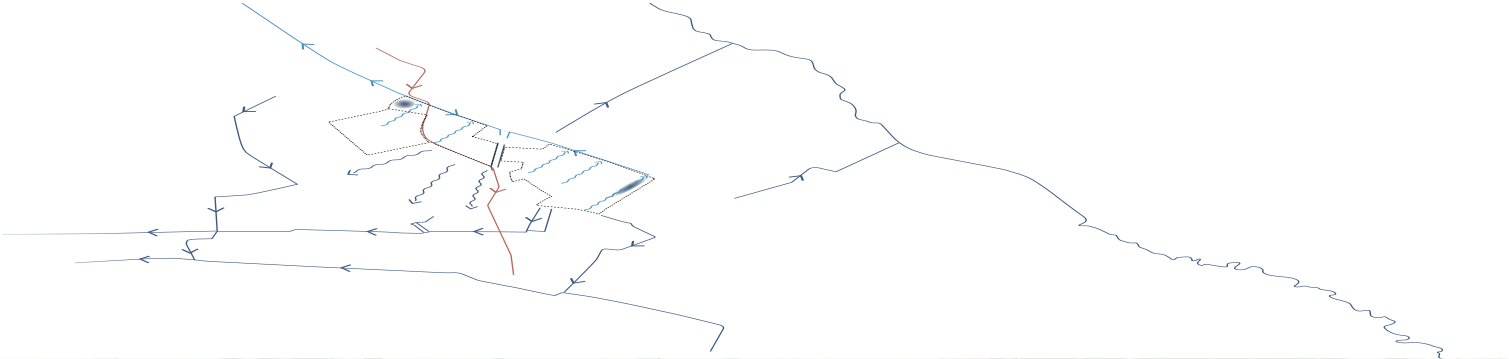
1. Wandelroutes



2. Verkeer



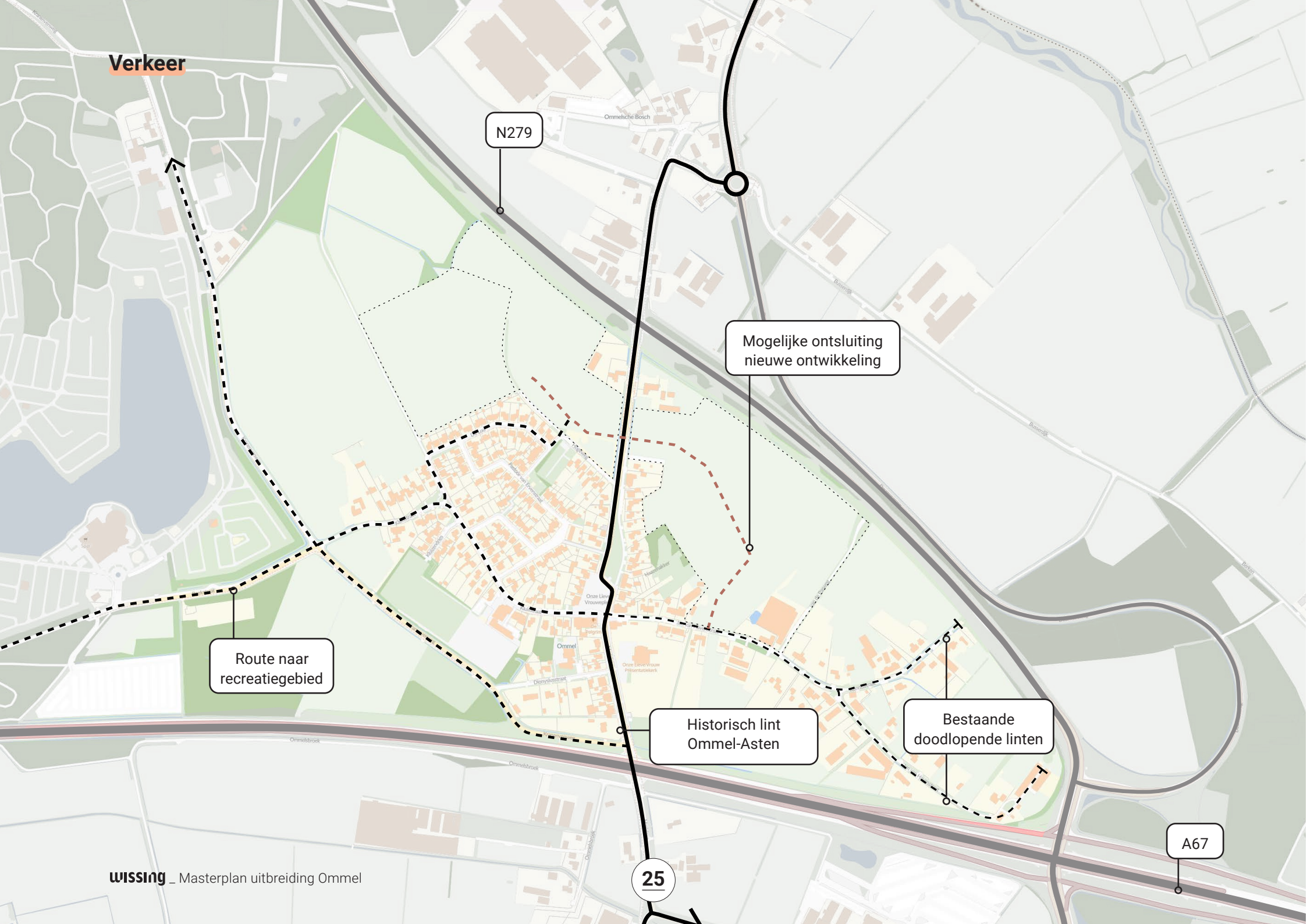
3. Water en persleiding



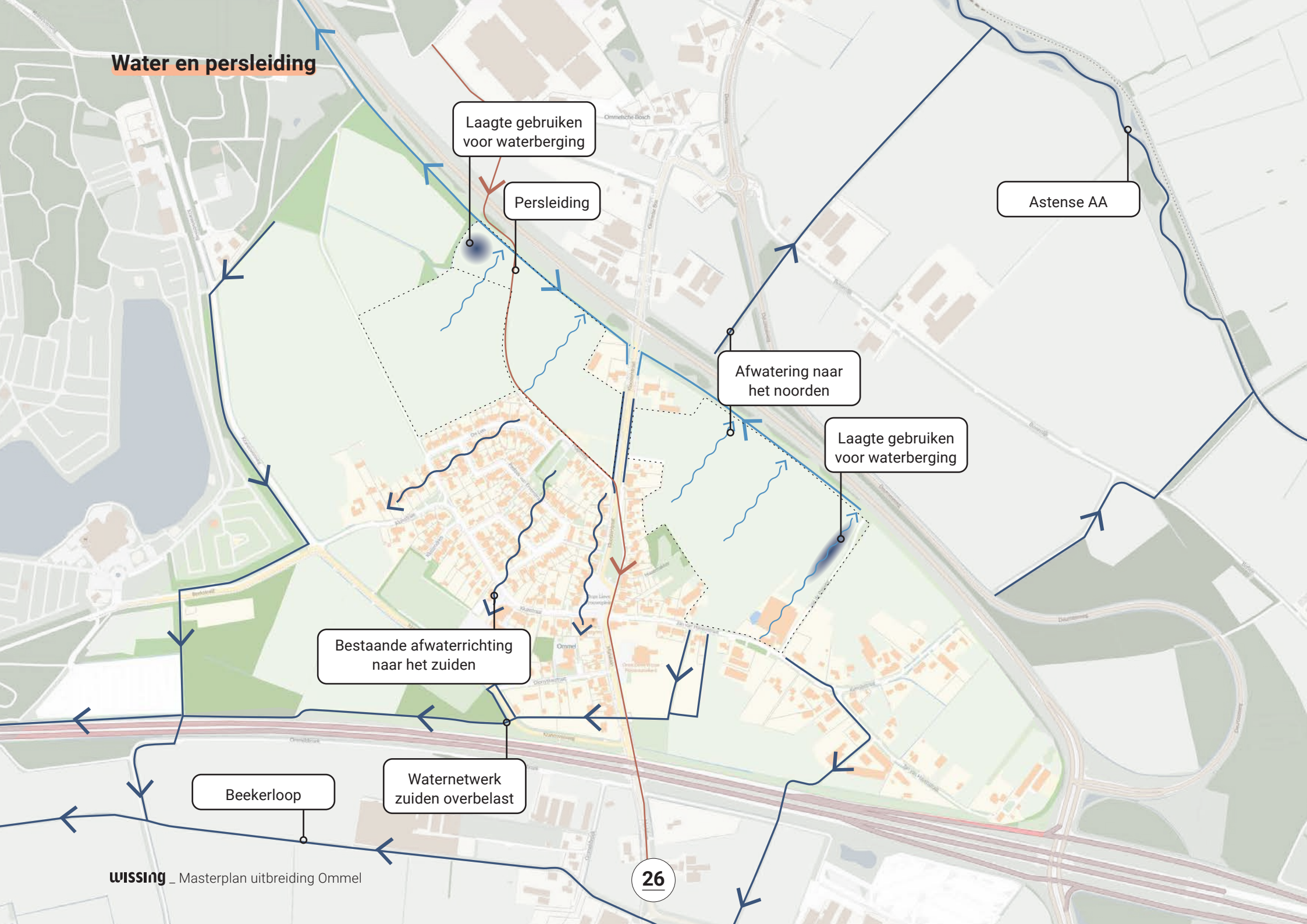
Wandelroutes



Verkeer

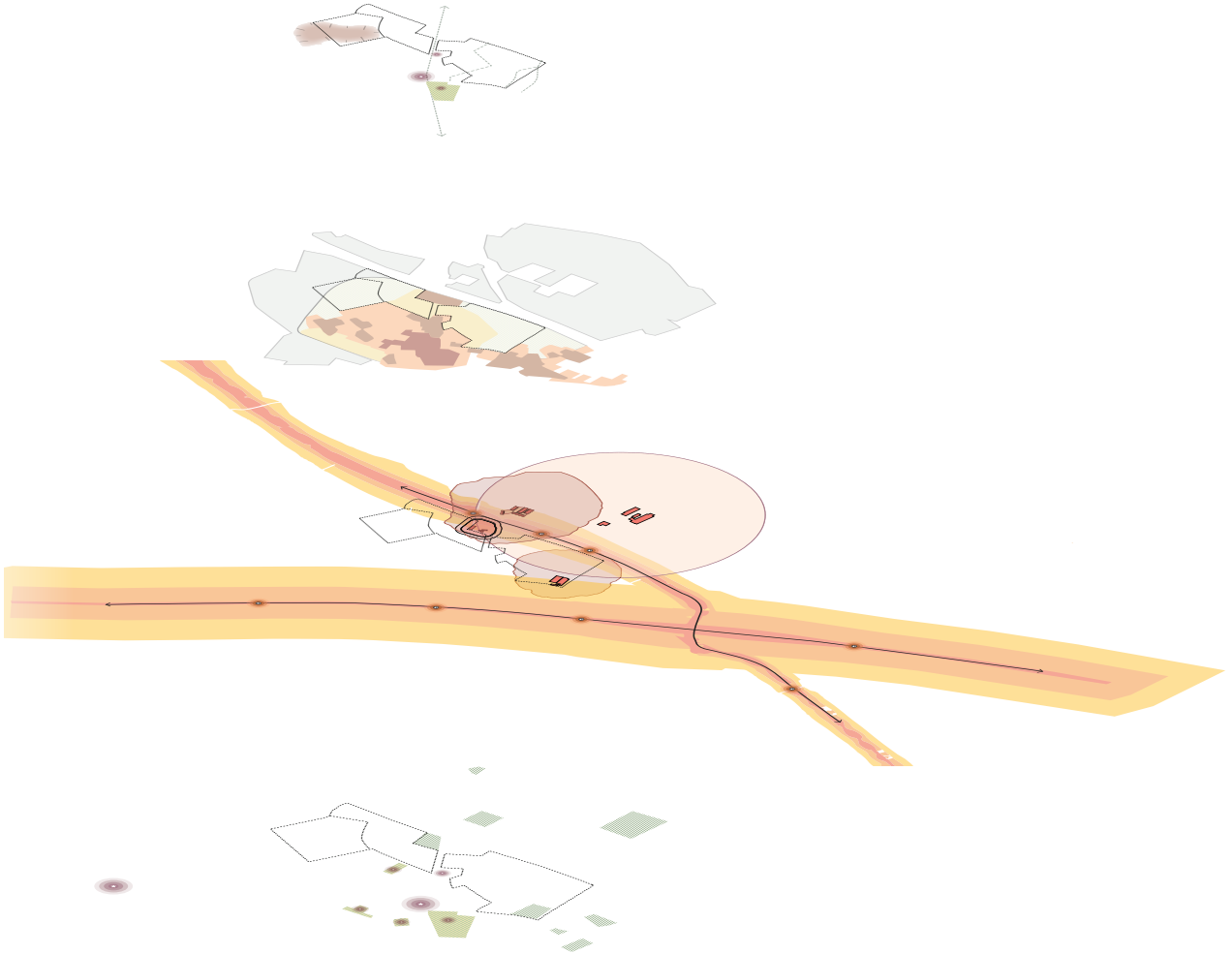

N279
Mogelijke ontsluiting nieuwe ontwikkeling
Route naar recreatiegebied
Historisch lint Ommel-Asten
Bestaande doodlopende linten
A67
25

Water en persleiding

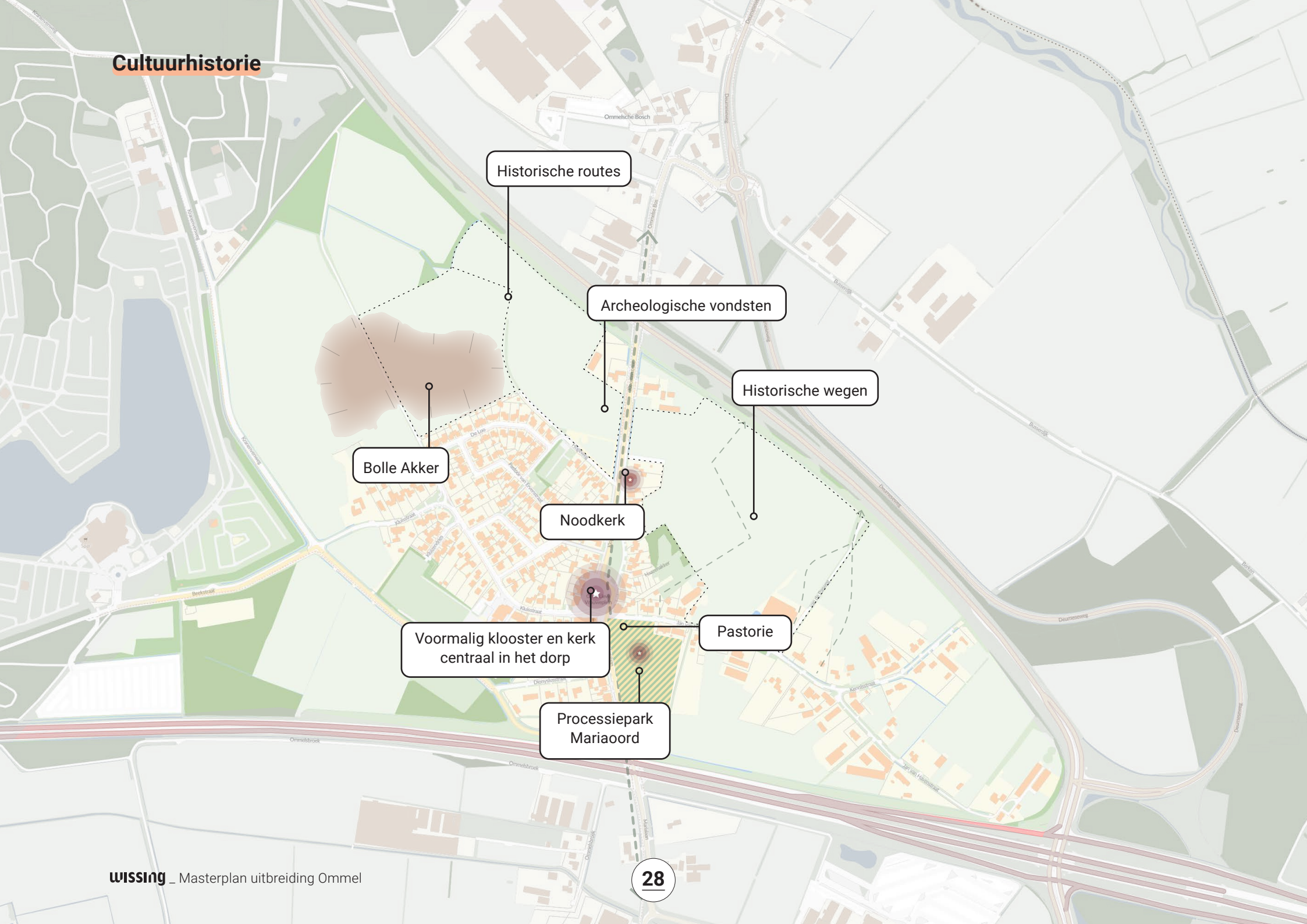


Occupatie

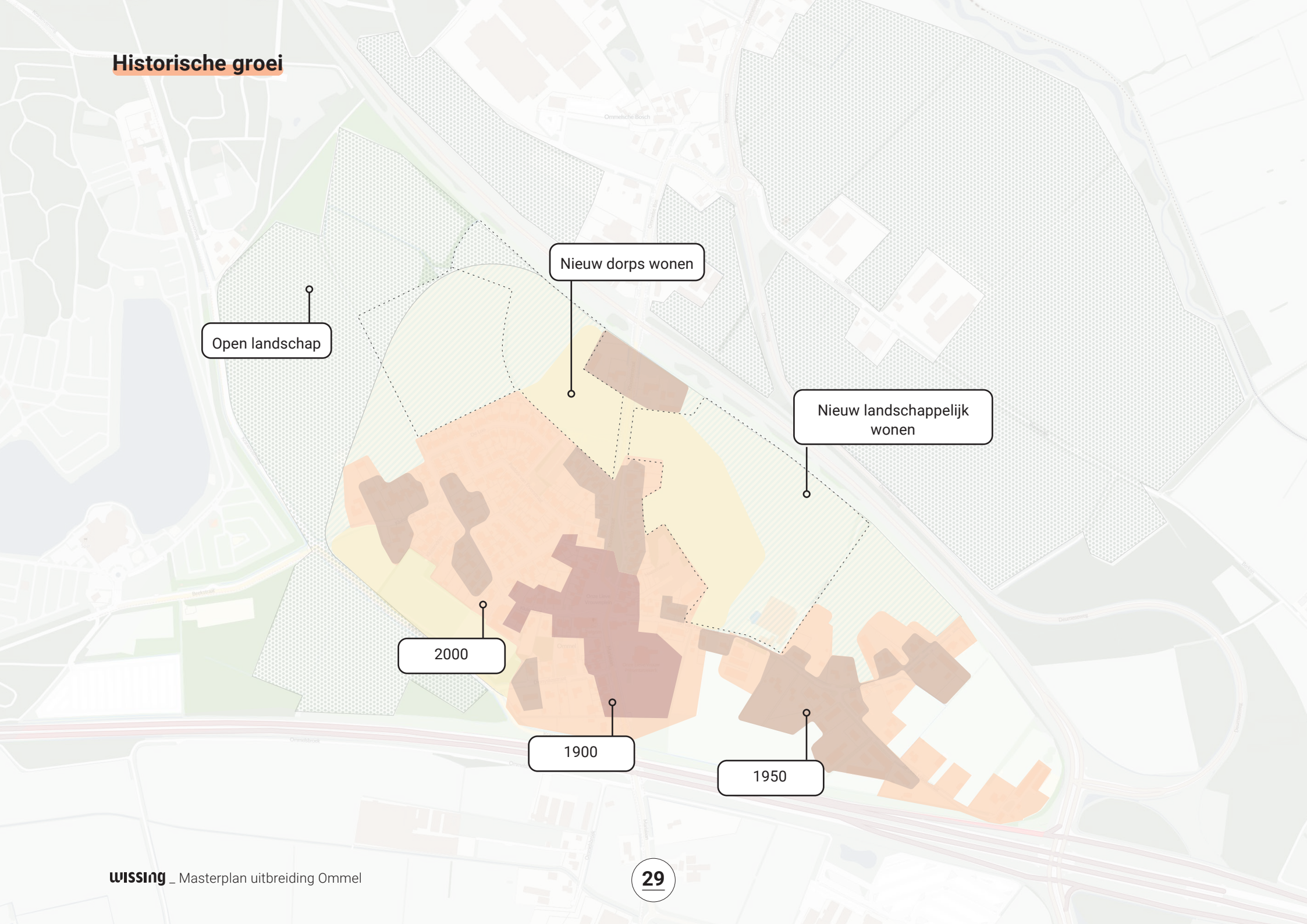
1. Cultuurhistorie
2. Historische groei
3. Hindercirkels
4. Functies



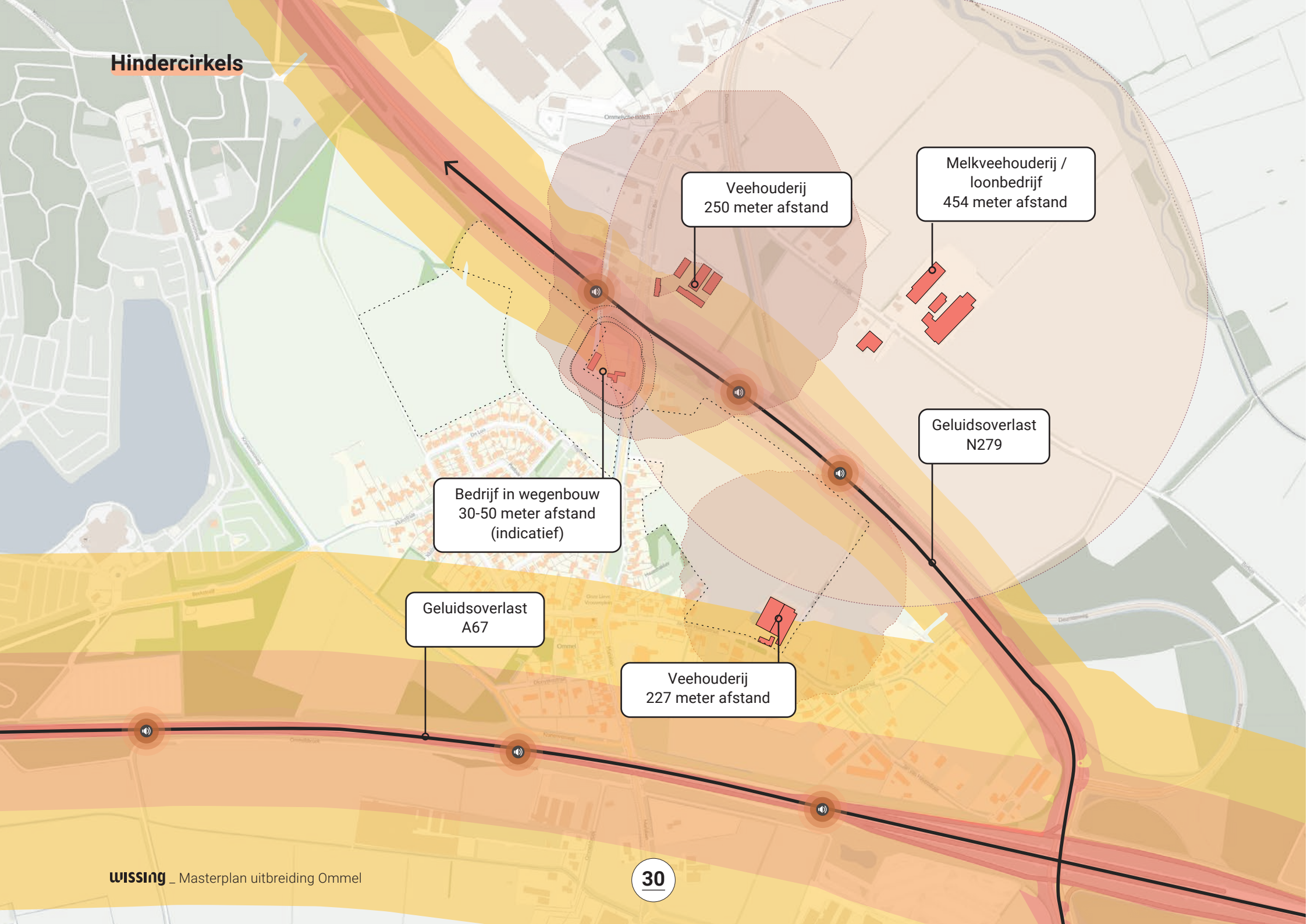
Cultuurhistorie



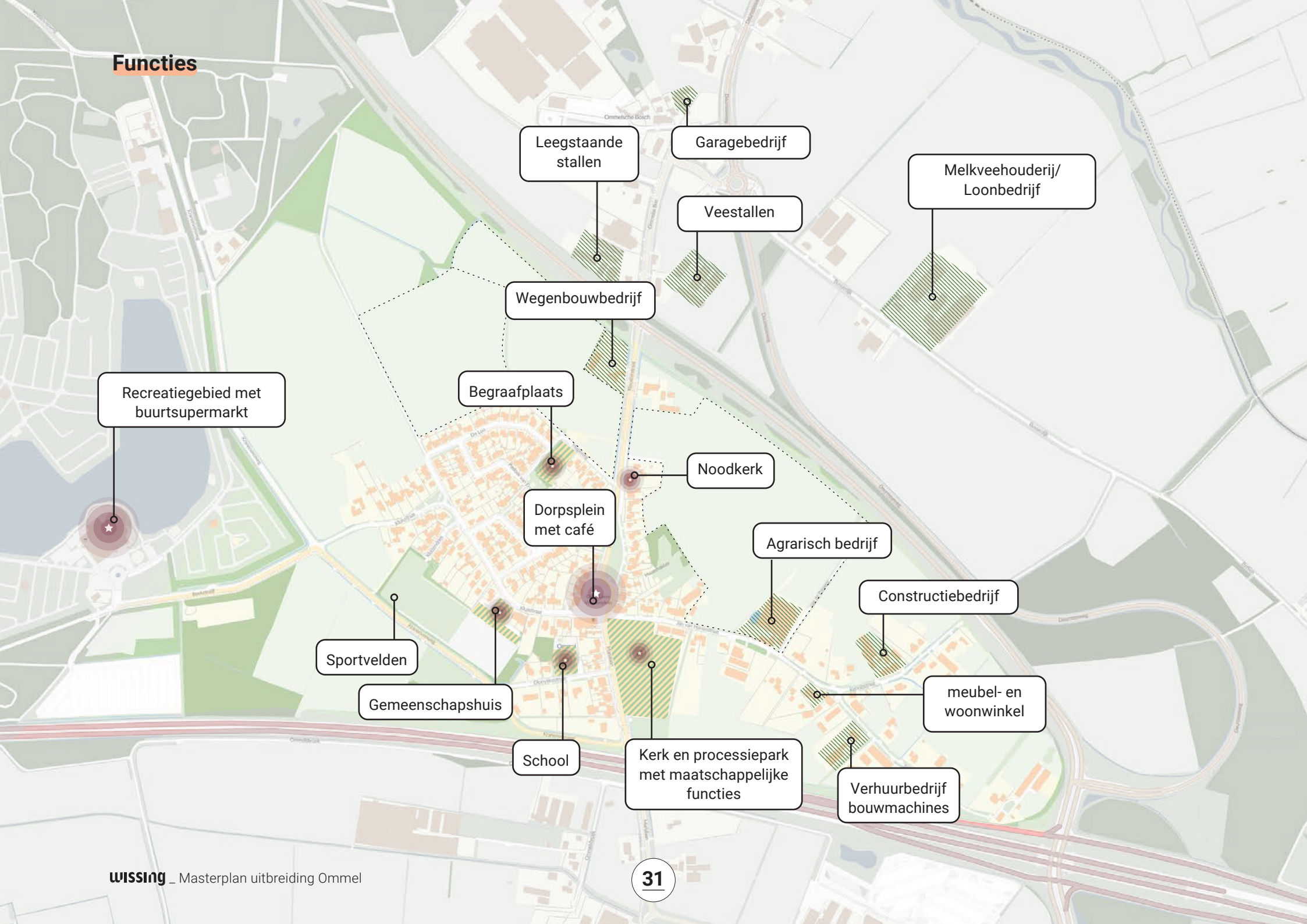
Historische groei



Hindercirkels



Functies


Leegstaande stallen
Garagebedrijf
Melkveehouderij/ Loonbedrijf
Veestallen
Wegenbouwbedrijf
Recreatiegebied met buurtsupermarkt
Begraafplaats
Noodkerk
Dorpsplein met café
Agrarisch bedrijf
Constructiebedrijf
Sportvelden
Gemeenschapshuis
meubel- en woonwinkel
School
Kerk en processiepark met maatschappelijke functies
Verhuurbedrijf bouwmachines

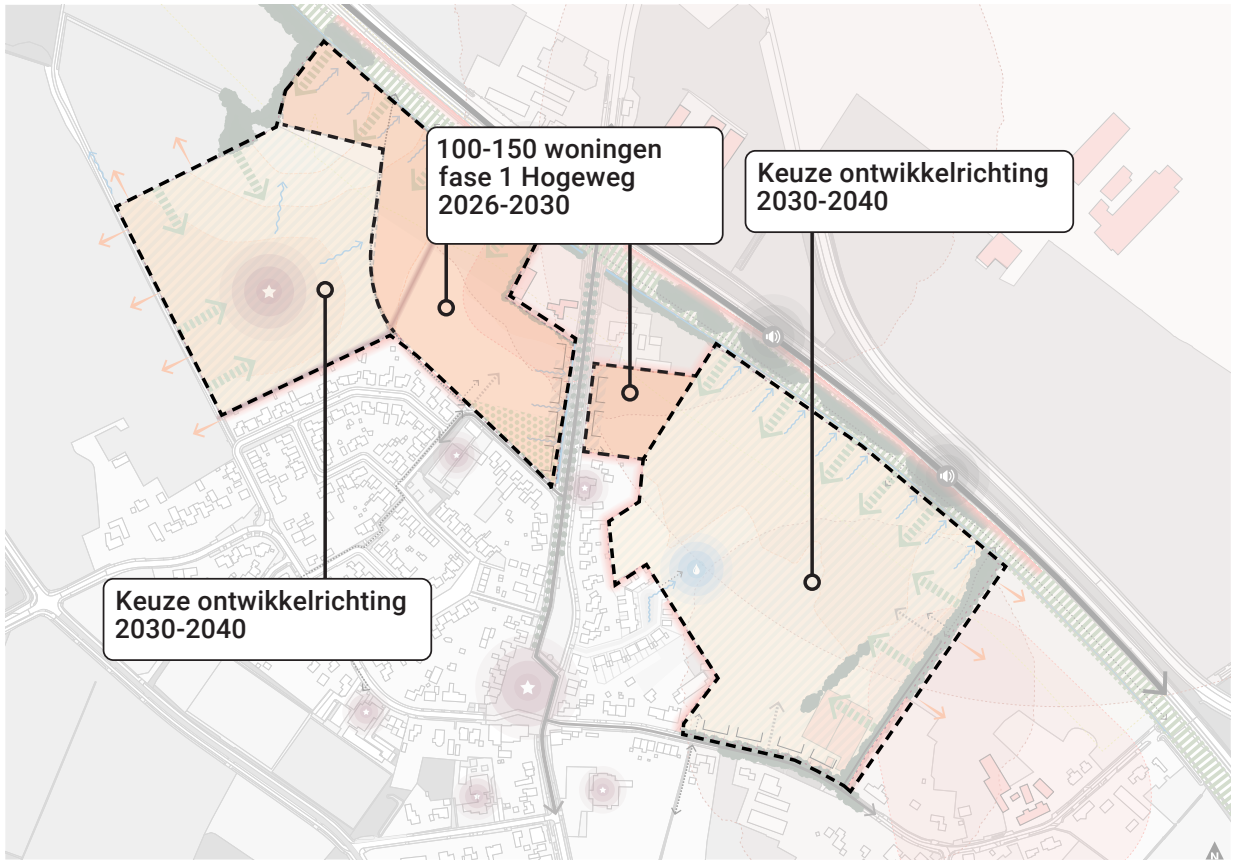


5. Masterplan

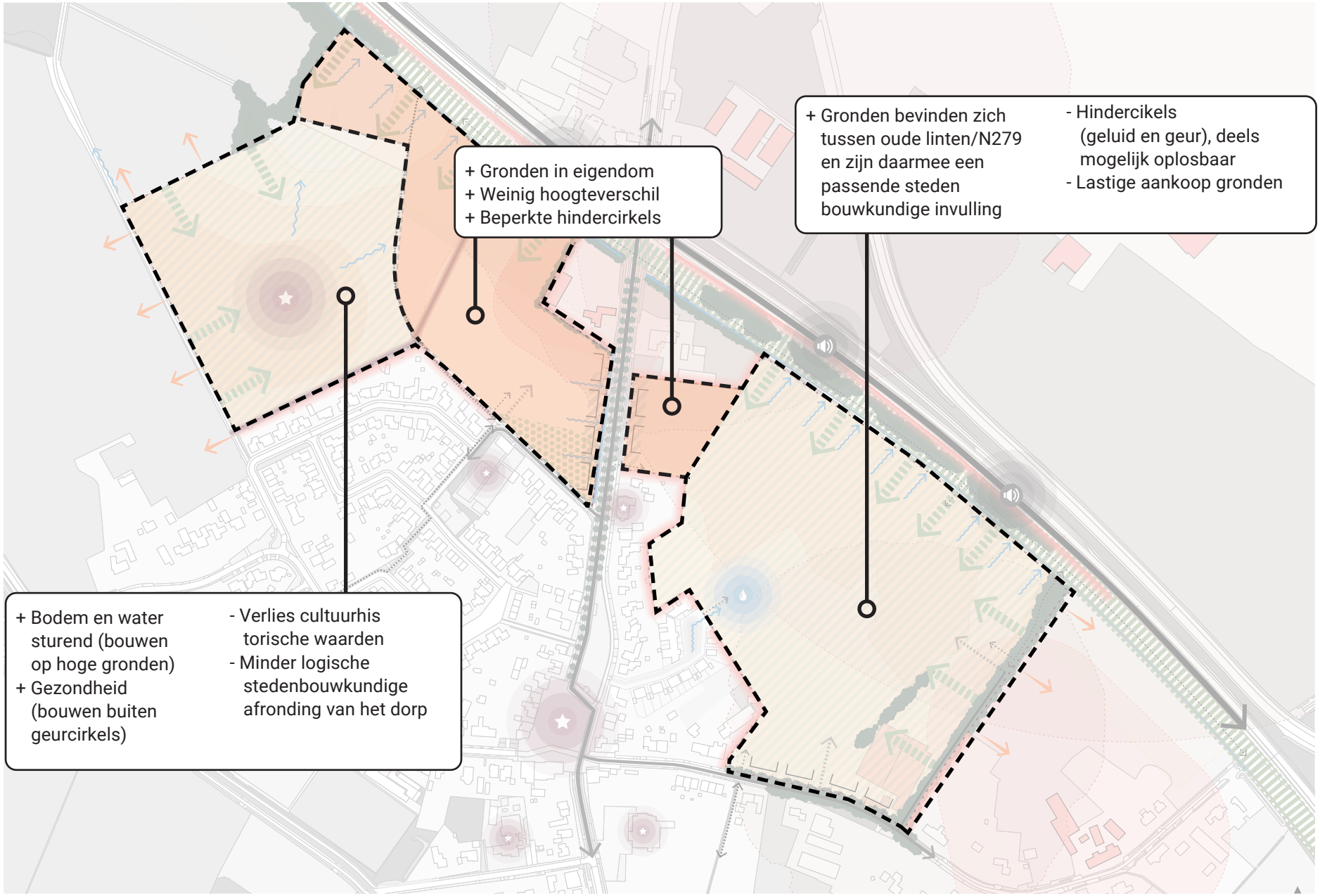
Ontwikkelingsrichting en fasering

Op basis van de analyse, SWOT en lagenbenadering is er een ontwikkelrichting en fasering bepaald binnen het plangebied.
De eerste fase van de ontwikkeling vindt plaats rondom de Kloosterstraat, planlocatie Hogeweg. Hiervoor is een eerste stedenbouwkundige verkenning gemaakt. Binnen dit plangebied zijn 100 tot 150 woningen te realiseren in een groen woonmilieu. Afhankelijk van het geluidsonderzoek worden maatregelen voor de geluidsreductie gerealiseerd.

Voor een eventuele verdere ontwikkeling van Ommel is er een doorkijk gegeven naar mogelijke ontwikkelrichtingen. Hierbij moet een afweging worden gemaakt of de ontwikkeling richting het oosten of het westen verder uitbreidt. Deze afweging is in dit Masterplan nog niet gemaakt, dus beide locaties zijn in deze doorkijk meegenomen.



Afweging tussen locaties



Masterplan



Legenda

- Plangebied Hogeweg
- Plangebied vlekkenplan
- Woonvlekken
- Woonvelden
- Oriëntatie bebouwing
- Infrastructuur
- Groen
- Greppel/wadi
- Bomenlaan
- Groenbuffer
- Klooster Ommel

Plantoelichting en landschappelijke inpassing



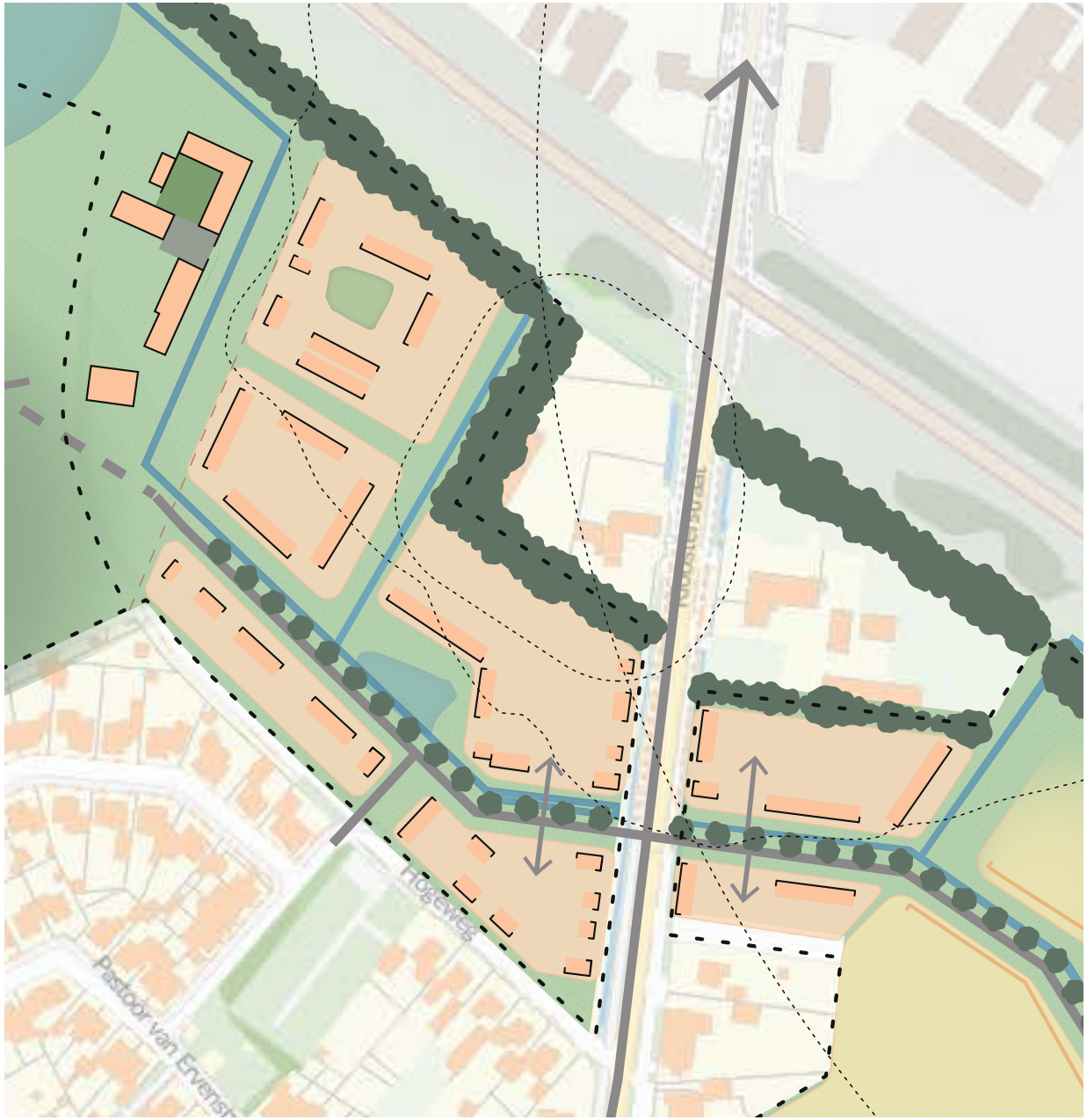
De uitbreiding van Ommel is een logische aanhechting van het bestaande dorp met een landschappelijke inbedding en aanhechting naar de omgeving, zowel met een groen-blauw raamwerk en met langzaam verkeerroutes.
Een groene doorlopende structuur verbindt de verschillende plandelen en eventuele toekomstige ontwikkeling richting het oosten. De noordelijke rand van het plangebied wordt groen ingericht gecombineerd met geluidsafscherming en waterberging. Vanuit de groene randen zorgen groene verbindingen naar binnen voor een aantrekkelijk groen woongebied, waar ook ruimte is voor de benodigde waterberging. De laagste delen van het plangebied worden ingezet voor waterberging.
De ontsluiting is een kruising op de Kloosterstraat, met een aantakking naar het zuiden op de Hogeweg en bij een eventuele ontwikkeling richting het oosten op de Jan van Havenstraat en/of de Van de Pasweg.
Voor geluid en milieuhinder worden bij de verdere uitwerking aanvullende onderzoeken uitgevoerd.

Dit masterplan geeft een grove weergave weer van de mogelijke uitbreiding van Ommel, waarbij voor de uitbreidingen na 2032 nog geen verkavelingsopzet is bedacht.
Bij een eventuele uitbreiding naar het westen wordt rekenschap gegeven aan de cultuurhistorische waarden van de bolle akker. .
Bij een eventuele uitbreiding naar het oosten wordt de groene hoofdader doorgezet en vormt de ruggengraat van dit plangebied.

Voor fase 1 Hogeweg is gezocht naar een logische afronding van het dorp. De westelijke grens van het dorp wordt doorgezet, met daarbuiten een (woon/zorg)klooster als accent in het landschap. De vorm van dit klooster refereert naar het voormalige klooster van Ommel.









Bijlage 1
Vakinformatie

Groen, natuur en landschap

Om een mooie groene en goed functionerende openbare ruimte te behouden/creëren zijn 9 beleidsuitgangspunten opgesteld. Deze vormen de basis voor de werkzaamheden die we de komende jaren inzetten om het groen te beschermen, weerbaar te maken, waar mogelijk extra groen aan te brengen en de biodiversiteit te vergroten

We zijn zuinig op ons groen

- We zijn zuinig op het behoud van ons groen, met name onze bomen. Hoe groter en ouder zij zijn hoe groter hun waarde in het produceren van zuurstof.
- We onderhouden onze groenelementen goed en investeren in het tijdig controleren en snoeien.

Kwaliteit gaat voor kwantiteit.

- Alleen waar bomen aan het gewenst kwaliteitsniveau kunnen voldoen en een functie kunnen vervullen, worden deze geplant.
- In bestaande situaties worden bomen zolang mogelijk, op een veilige en gezonde manier, behouden.
- Rekening houden met zowel de situatie ondergronds als bovengronds om ervoor te zorgen dat hetgeen dat aangeplant wordt ook duurzaam is en oud kan worden.
- Voorkomen van grote kostenposten in de toekomst

We zetten in op meer groen in Asten

- Het creëren van meer groen doen we onder andere door het weglaten van overbodige verharding, en het versterken van de biodiversiteit om een geschikte en gezonde leefomgeving te creëren.
- Door actief te communiceren maken we inwoners actief om hun tuin groen en natuurinclusief te maken.

We introduceren een groennorm bij stedelijke ontwikkelingen

- Bij stedelijke ontwikkelingen willen we voorkomen dat we alles dichtbouwen en vergrijzen.
- We introduceren bij nieuwe woningbouwprojecten naast de vaste water- en parkeernorm die we al hadden ook een groennorm. (Nota Ruimte' uit 2004)
- De minimale groennorm is 75m^2 openbaar groen per grondgebonden woning. Voor appartementen en beneden-bovenwoningen is deze norm afwijkend vastgesteld op 40m2 per wooneenheid.
- Om de norm te halen mag er gebruik gemaakt worden van alternatieve compensatieregeling bijvoorbeeld waterberging, groene daken en wadi's.
- Een eis is om minimaal 15m2 per woning aan de enkel bestemming groen te besteden. (eventueel gecombineerd met spelen).
- Bij ontwikkelingen minimaal 1 boom per 10 parkeerplaatsen.

Natuur inclusief bouwen, beheren en inrichten met een natuurlijke uitstraling wordt de standaard.

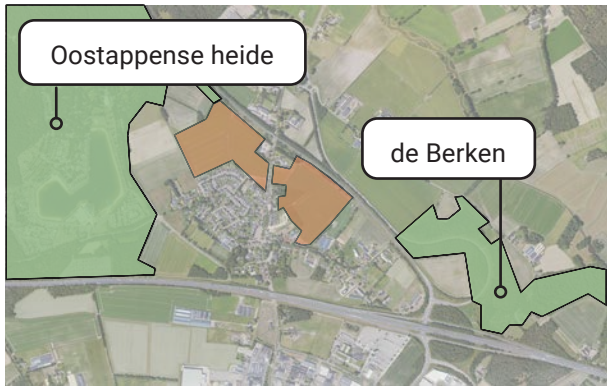
- Bij nieuwbouw projecten binnen de kom wordt natuurinclusief bouwen een verplichting.
- Het beheer van de openbare ruimte is cruciaal. Een goede verhouding tussen een verzorgd uiterlijk, biodiversiteit en het praktisch uit kunnen voeren.
- Bij herinrichtingen en nieuwe aanleg in de openbare ruimte wordt groen geclusterd, en natuurlijk ingericht met lage beheerkosten.

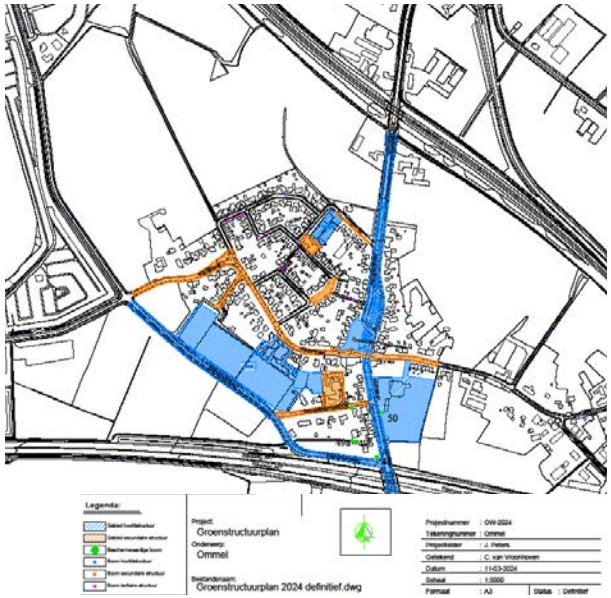
We gaan voor meer diversiteit

- Bij nieuwe aanleg wordt er gekozen voor een grote diversiteit in aan te planten soorten. Hiermee wordt de biodiversiteit bevorderd en krijgen ziektes/plagen minder kans. Dit doen we onder andere door het creëren van gemengde lanen.

We communiceren veel over groenzaken en initiatieven

- We leggen het belang van "groen" uit, zorgen dat we een aanspreekpunt zijn voor inwoners, steunen groene vrijwilligers en stimuleren daarnaast groene initiatieven.





Water

Er moet voldaan worden aan de regels van waterschap Aa en Maas, de gemeente Asten en evt. landelijke regels rondom klimaatadaptatie.

Oppervlaktewater

- Ommel ligt relatief hoog, waardoor er geen oppervlaktewater aanwezig is in het plangebied
- De capaciteit en de route van de Beekerloop zit vol.
- Om bij extreme neerslag overlast in het dorp te voorkomen dient er afgewaterd te worden in noordelijke richting naar de Astense Aa.
- De noordelijke watergang kan niet gebruikt worden als waterberging, want het heeft een afvoerende functie.
- Het plan Haazenakker heeft een noodoverlaat naar het nieuwe plangebied.

Hemelwater

- Er wordt een water waterbergingsvoorziening van 60mm per m^2 verhard oppervlak vereist.
- Voor bouwpercelen kan uitgegaan worden van een verhardingspercentage van 80%.
- De waterbergingsvoorziening dient gerealiseerd te worden in de openbare ruimte, bij voorkeur in de vorm van wadi's. Vanwege de relatief hoge ligging van een groot deel van het plangebied, zijn ondergrondse voorzieningen deels ook mogelijk. Deze zijn echter duur in aanleg en onderhoud.

Afvalwater

- Het afvalwater van het gebied ten oosten van de Kloosterstraat niet onder vrijverval aangesloten worden op de riolering in Ommel.
- Het is dus noodzakelijk om een rioolgemaal te plaatsen in het plangebied. Rioolgemalen zijn duur in aanleg en onderhouden hebben volgens de VNG handreiking voor het aspect geur een richtwaarde van 30 meter, uitgaande van een woonwijk.
- Om te voorkomen dat de hoeveelheid afvalwater in Ommel toeneemt en het rioolgemaal inclusief persleiding vergroot moet worden, is het afkoppelen van hemelwater van het bestaande gemengd riool in Ommel noodzakelijk. Ook het toepassen van grijswater kan helpen om de hoeveelheid afvalwater te reduceren.

Grondwater

Op dit moment hebben wij geen inzicht in de bodemopbouw en de grondwaterstanden in het plangebied.

Woonprogramma

Momenteel bestaat de woningvoorraad van Ommel voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. In totaal zijn er slechts 21 sociale huurwoningen in Ommel, die in eigendom zijn van woningbouwvereniging Bergopwaarts (15) en WoCom (6).
Er zijn geen actuele beleidsstukken wat betreft woningbouw beschikbaar. Het plan moet voldoen aan recente kaders van Rijk en regionale Woondeal.

- 2/3 deel betaalbaar waarvan 30% sociale huur (aanvullend onderzoek doelgroepen gewenst).
- Overige deel is dan vrije sector.
- Een goede mix tussen bouwen voor starters, doorstromers en senioren.
- Passende gestapelde bouw is wenselijk.
- De nieuwbouw moet een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad, waardoor het niet concureerd met de bestaande woningen.
- Werken met een herkenbaar, onderscheidend concept.
- Plan moet in fases uitgevoerd kunnen worden.
- Flexibiliteit binnen fases, meerdere varianten.
- Huisvesting woonwagenbewoners: 5-7 standplaatsen

GREX: 48% uitgeefbaar?

- Streven is 48% uitgeefbaar voor een haalbaar plan. Vanwege de ruimtevraag voor water, geluid en geurcontouren moet het plangebied bepaald worden hoe binnen 48% te behalen.



Aangezien het programma in Ommel niet divers is en er een eis vanuit de gemeente en provincie is om een divers programma te maken voor iedere doelgroep, zijn deze typologieën opgesteld. Hiedoor ontstaat er meer doorstroom tussen de verschillende doelgroepen van Ommel.

- Sociale huurwoningen
  - Rijen van minimaal 6
  - Rug-aan-rug, beneden-bovenwoningen en appartementen
- Betaalbare woningen
  - Rijen
  - Seniorenwoningen
  - Rug-aan -rug, beneden-bovenwoningen en appartementen
- Vrije sectorwoningen
  - Hoekwoningen
  - Grotere seniorenwoningen
  - Tweekappers/vrijstaande woningen
  - Landschapswoning/kwadrantwoningen
  - Appartementen

Kavelmaten:

- Een kaveldiepte van circa 22 meter voor rijwoningen
- Voor sociale/goedkope woningen een kavelopperylakte van ca. 100 m^2 (dus bijvoorbeeld een kaveldiepte van ca. 20 meter bij een beukmaat van 4.80 meter)
- Voor vrije sector kavels is een diepte van 24-25 meter een goede diepte
- Tweekappers: 150 tot 250 m^2 (hoekwoningen kunnen iets groter)
- Vrijstaande woningen: 300 tot 400 m2 (enkele mogen met garage geschakeld, kavelbreedte dan ca. 12 meter)

Nota parkeernorm 2016

In 2016 is er een parkeernorm voor zowel fiets als autoparkern vastgesteld. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Parkeernormen

Woning (per woning)	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers[2]
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	2,0	2,0	
Koop, etage, goedkoop	1,3	1,6	1,6	
Koop, etage, midden	1,4	1,9	1,9	
Koop, etage, duur	1,6	2,1	2,1	
Huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,4	1,4	
Huur, etage, duur	1,4	1,9	1,9	
Huurhuis, sociale huur	1,3	1,6	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	2,0	
Kamerverhuur zelfstandig (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,2	1,2	0,3 pp per woning

In tabel 12 staat de minimale maatvoering voor personenauto's op of langs de weg of een parkeerterrein, gebaseerd op het ASVV 2012[19].

	Breedte	Lengte
Haaksparkeren of gestoken parkeren (60°, 45° of 30°)	2,5 meter	5,0 meter
Langsparkeren	2,0 meter	6,0 meter

Fietsparkeernormen

Woning	Norm 1	Per	Opmerking	Norm 2	Per
Rij- en vrijstaande woning	1	Kamer	Bij voorkeur plus 1	5,5	Woning
Appartement (met fietsenberging)	0,75	Kamer	Minimaal 2 plekken	2,5	Woning
Appartement (zonder fietsenberging)	0,25	Kamer	Ten behoeve van buurtstallingen en fietstrommels. Heeft niet de voorkeur.	0,75	Woning
Studentenhuis	1	Kamer			
De tabel betreft alleen de fietsparkeervoorzieningen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5–1 per woning).					

tabel 22: fietsparkeernormen woning

Stedenbouw & cultuurhistorie

Stedenbouwkundige uitgangspunten en of zaken om rekening mee te houden (willekeurige volgorde)

De stedenbouwkundige visie is in de basis een raamwerk van groen, water en (hoofd)verkeersstructuur waarbinnen gefaseerd verschillende deelgebieden kunnen worden uitgewerkt.

- De woonclusters (bouwvlekken) binnen het raamwerk zijn zodanig qua maatvoering dat een flexibele verkaveling mogelijk is.
- Rekening houden met de noodzakelijke ruimte voor parkeren, groen en water.
- Rekening houden met de milieutechnische beperkingen binnen het plangebied.

Zaken die in en rond het plangebied opvallen en relevant zijn rekening mee te houden.

- De hoge ligging van de N279 biedt geen kwaliteit richting het plangebied en er is geen relatie met de overzijde. Ook is de kwaliteit van de overzijde van de N279 niet hoog.
- De aanduiding cultuurhistorische waardevolle akkers en kampenontginning ligt over het gehele plangebied. De van oorsprong aanwezige waarden (mn openheid en hoogteverschillen) is aan de oostzijde door o.a. de komst van de N279 al ver aangetast. Aan de westzijde is de openheid zichtbaarder en is de bolle akker nog beleefbaar.
- Vanwege de cultuurhistorische waarde van de bolle akker is het wenselijk deze als relict in het landschap te behouden.
- Bij beide planlocaties liggen/lagen historische routes:
    - Kans het herstellen oude route achter de (nood) kerk
    - In het verlengde van Hogeweg (tegenover de noodkerk) liep voorheen een doorgaande route. Deze is nu alleen toegankelijk voor fietsers (MTB) en voetgangers richting het onverharde pad langs de N279.
- De openheid tegenover voormalige noodkerk is mooi, er is een link met een historische route. Aan deze route ligt ook de begraafplaats van de RK kerk
- Aan de randen van het dorp zijn voornamelijk woningen met de tuinzijde (achterzijde) naar het plangebied gesitueerd. Op de enkele plek waar dat niet het geval is rekening mee houden.
- De nieuwbouw langs de Kloosterstraat bij voorkeur richten naar deze weg.
- Plangebieden voor autoverkeer bij voorkeur ontsluiten op 2 punten
- Bebouwingskarakteristiek Ommel is 1-2 lagen en kap, hier op aansluiten?
- Een groene (robuust groen), toegankelijke en aantrekkelijke openbare ruimte is wenselijk.
- Langs de begraafplaats ligt een informele langzaamverkeersroute naar o.a. het gemeenschapshuis, deze route respecteren.



Geluidsmaatregelen

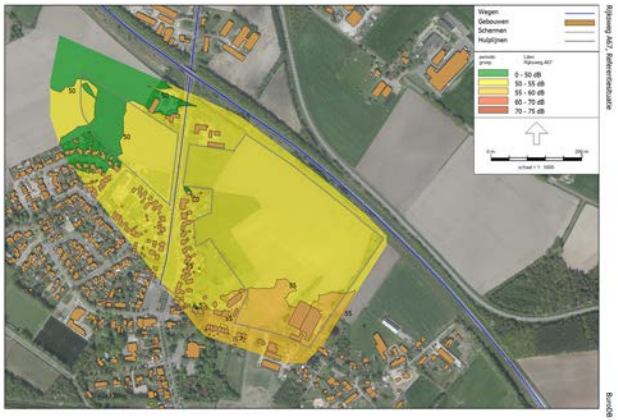
Voor de geluidsbelasting van de A67, N279 en Kloosterweg is aan het begin van het proces een quickscan uitgevoerd. Voor de wegen is de bestaande situatie als referentie in beeld gebracht. De N279 geeft de grootste geluidsbelasting.
Dit is uitgevoerd voor een kleiner plangebied dan nu in het Masterplan is opgenomen, maar geeft wel een goed beeld van de bestaande geluidbelasting. In de tussentijd is ook de Omgevingswet in werking getreden, waarbinnen een andere rekenmethode en normering geldt. Bij het opstellen van het omgevingsplan wordt een uitgebreid geluidsonderzoek uitgevoerd, vanwege een goede afweging en inzicht in de benodigde ingrepen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

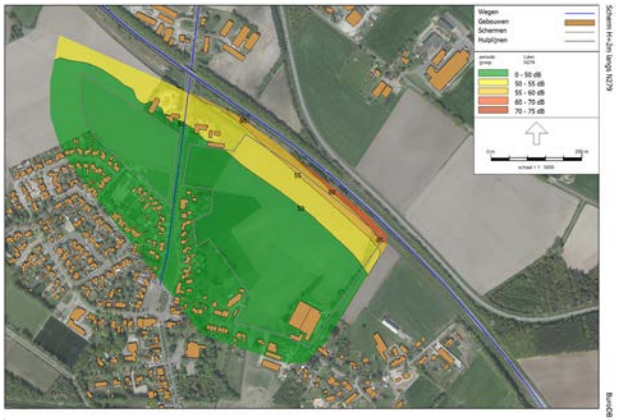
Voor de N279 zijn meerdere maatregelen in beeld gebracht. Door vergelijking van de afbeeldingen zie je de effecten van maatregelen langs de N279 ten opzichte van de referentiesituatie (plan zonder maatregelen).
De nu beschouwde maatregelen zijn:

- scherm van 2m langs de N279
- wal van 8m langs de N279 (de wal staat op grotere afstand van de weg dan het scherm)
- gebouwscherm van 8m op de noordelijke rand van het bouwvlak

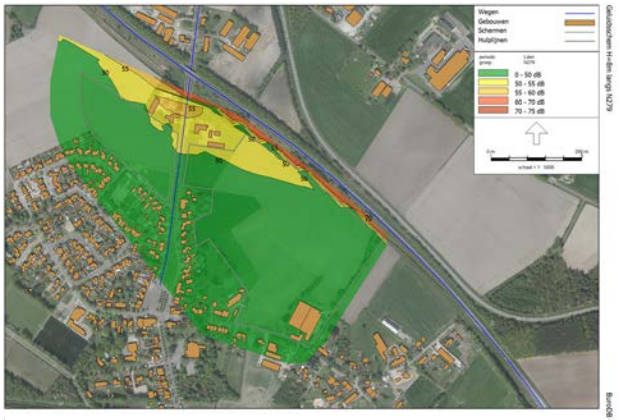
Op de weergegeven contouren/waarden is geen correctie toegepast. Daarmee zijn de waarden voor de oude Wet geluidhinder en de Omgevingswet goed vergelijkbaar.

- Groene kleur: is t/m 50 dB en is voor zowel Wgh als OW de norm/standaardwaarde.
- Voor de N279 en A67 geldt onder de Wgh de waarde van 55 dB (geel) als maximale ontheffingswaarde. Onder de OW is hier mogelijkheid tot 60 dB (geel plus oranje) voor nieuwe woningen.
- Een geluidsbelasting hoger dan 55 dB (Wgh) of 60 dB (OW) is niet toegestaan.
- Voor de Kloosterweg geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB onder de Wgh. Onder de OW is een waarde tot 70 dB (Lden) mogelijk.

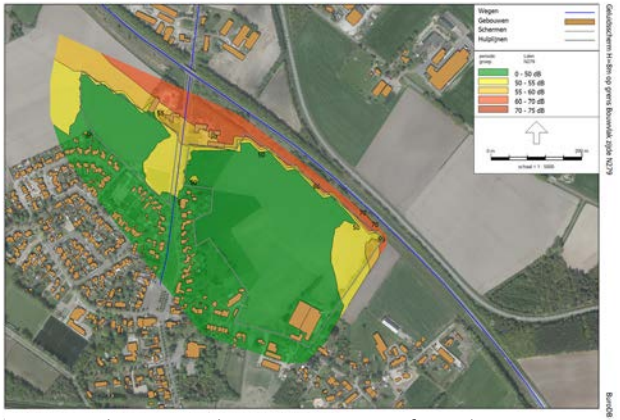

Referentiesituatie A67


Maatregel N279 - scherm 2 meter langs weg


Referentiesituatie Kloosterweg


Maatregel N279 - wal 8 meter op afstand weg


Referentiesituatie N279


Maatregel N279 - scherm 8 meter op afstand weg


Uitbreiding van Ommel zorgt voor een duurzaam, sociaal en aantrekkelijk dorp, met nieuwe woon-omgevingen van hoge kwaliteit voor mens en dier.