

Beeldkwaliteitsplan Hogeweg 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-Hogeweg Ommel-hb-
Beeldkwaliteitsplan Hogeweg

Projectnaam:

Hogeweg Ommel

Projectnummer:

1412

Auteur(s):

Hilke Batist
Daan de Wit

Opdrachtgever:

Gemeente Asten

Contactpersoon:

Peter Claassen

Versie:

03

Status:

Ontwerp

Wijzigingsdatum:

3 december 2025

Wissing B.V.

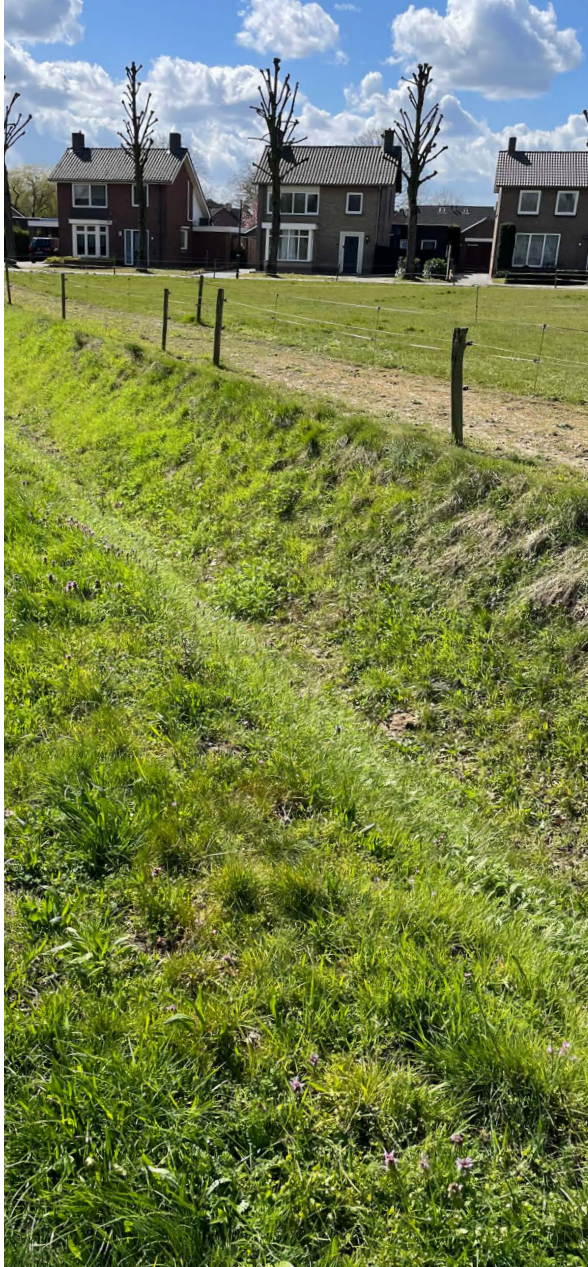
Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

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

ruimtelijke
denkers
wissing

Inhoud

1. Introductie	4
2. Ommelse beeldkwaliteit	5
3. Beeldkwaliteit Hogeweg	6
4. Basis	7
5. Specials	13



1. Introductie

De ambitie voor Hogeweg in Ommel is het realiseren van een woongebied voor diverse doelgroepen binnen een landschappelijke structuur die de bestaande en historische waarden van het gebied versterkt. Zo wordt het een aantrekkelijke nieuwe buurt in Ommel, een duurzaam gebied dat sterk verbonden is met zijn omgeving, ook in de beeldkwaliteit.

Relatie met het omgevingsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan combineert stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgenomen in de nieuwe omgevingsplanwijziging, dat onder meer de functie en maatvoering van bouwwerken regelt. De vormgeving van bouwwerken wordt door middel van een verwijzing naar dit beeldkwaliteitsplan (vast te stellen als een beleidsregel) geregeld in de omgevingsplanwijziging. Op deze manier wordt het beeldkwaliteitsplan ook juridisch verankerd, binnen de regels van het omgevingsplan. Daar waar het beeldkwaliteitsplan meer ruimte biedt dan de bouwregels in het omgevingsplan toestaat, zijn afwijkmogelijkheden (als OPA) opgenomen.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en – de overgang naar – de openbare ruimte van Hogeweg. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar concrete criteria, die als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK) fungeren. De criteria zijn zo vastgelegd dat ze de identiteit en kwaliteit voor Hogeweg garanderen en zorgen voor een passende ontwikkeling voor Ommel.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is ter advisering voorgelegd aan de CRK en wordt samen met de omgevingsplanwijziging door de raad vastgesteld als formeel toetsingskader voor de CRK.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en kenmerkende Ommelse beeldkwaliteit beschreven die de basis vormt voor dit beeldkwaliteitsplan. In het derde hoofdstuk wordt de vertaling naar de beeldkwaliteit Hogeweg toegelicht en de verdeling voor verschillende plekken. De basis van de beeldkwaliteit wordt daarna uitgelegd in het vierde hoofdstuk. Waarna in hoofdstuk 5 de specials binnen Hogeweg verder worden toegelicht.

2. Ommelse beeldkwaliteit

Langs het historische lint (Kloosterstraat/Marialaan) staan enkele historische gebouwen. Deze gebouwen hebben veel variatie in bouwvolume en kapvorm en kennen een uitgesproken en fijne detaillering die de gebouwen verbijzonderen. Ook in materialisering en kleurgebruik is bij deze bebouwing de variatie groot en deels afwijkend van het overgrote deel van Ommel. Het voormalige noodkerkje is hiervan een goed voorbeeld, maar ook aan de Marialaan staan een aantal bijzondere woningen. Deze gebouwen vormen accenten in het dorp.

De meeste woningen in Ommel zijn gebouwd in de periode na de Tweede Wereldoorlog. Dit heeft geresulteerd in een redelijk uniforme beeldkwaliteit voor het gros van de woningen in Ommel, met duidelijke, eenvoudige bouwvolumes met zadeldaken en weinig details en traditioneel en sober materiaalgebruik. Er is daarbij beperkte variatie in de woningtypes, voornamelijk twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.

De afgelopen jaren is er beperkt nieuwe bebouwing gerealiseerd aan de Kloosterstraat. Het hofje Haazenakker is een kleinschalige ontwikkeling achter de lintbebouwing, met 1 tweekapper aan de Kloosterstraat. Ook is er een nieuwe tweekapper gebouwd op nummer 32, tegenover het plan Hogeweg. In beide projecten is net als de meeste bebouwing in Ommel een duidelijk bouwvolume de basis, met eenvoudige detaillering.

De bijzondere functies in het dorp, zoals de kerk, school en dorps huis zijn in architectuur duidelijk afwijkend.



3. Beeldkwaliteit Hogeweg

Hogeweg dient als uitbreiding van Ommel een logisch onderdeel van het dorp te vormen. De lintbebouwing aan de Kloosterstraat wordt doorgezet, maar het vormt ook een nieuwe rand aan het landschap.

De beeldkwaliteit voor Hogeweg is geïnspireerd op de bestaande woningen, een traditionele sobere architectuur als basis, maar daarbinnen juist ook ruimte voor verbijzonderingen op specifieke plekken in het stedenbouwkundig plan.

In basis heeft de bebouwing een eenduidige bouwvolume met een zadeldak in een dorpse maat van maximaal 2 lagen met kap en korte bouwblokken. De gevelindeling helder en uitgelijnd, waarbij de verdiepingen goed leesbaar zijn en de woningen een duidelijke voorkant hebben. Binnen de basis krijgen verschillende woningtypen een plek, daarmee ontstaat variatie zoals we die nu ook in Ommel zien. Specifieke woningtypen zoals patiowoningen of woonwagens zijn vanwege hun bouwvolume anders, maar in materialisatie en vormgeving kan wel aangesloten worden op de basisbeeldkwaliteit.

Net als in het bestaande dorp, waar gebouwen zoals de kerk en school zich onderscheiden van hun omgeving, worden in de nieuwe wijk enkele ensembles als 'special' aangewezen. Het gaat om ensembles die in het stedenbouwkundig plan een bijzondere positie innemen.

Kloosterstraat is onderdeel van het historische lint van Ommel en kent daarmee meer variatie en detail. Variatie in kapvorm en samengestelde volumes zijn hier mogelijk. Ook de toevoeging van erkers, bijzondere entrees, geaccentueerde gevelopeningen, variatie in materialisatie en

toevoeging van details in de gevels zorgt voor een 'rijkere' beeldkwaliteit. De woningen hebben vaak een dubbelzijdige oriëntatie, maar de voorgevel is altijd gericht naar de Kloosterstraat (ook al zit de voordeur soms aan de zijkant).

De brink is de plek waar bewoners samenkomen, de centrale plek in de buurt. De woningen die aan deze brink staan omarmen deze plek en vormen een ensemble. Door een gezamenlijke vormgeving en kleur vormen de bouwvolumes een eenheid. Het ensemble is daarbij in nuance afwijkend van de rest van de buurt, dus niet wereldvreemd, maar wel uniek.

Daarnaast zorgt de ligging aan de Brink voor een sterke connectie tussen de woning en het groen en een duidelijke oriëntatie van de woningen op deze centrale plek.

Het nieuwe klooster vormt het nieuwe gezicht van het dorp (vanaf de N279 en de bolle akker). De woningen hebben een bijzondere positie, in het landschap of als geluidwerende rand van het plan, daarom is een unieke beeldkwaliteit passend. Het meest noordwestelijke bouwblok vormt het nieuwe accent voor het dorp (★).

Het voormalige klooster in Ommel was belangrijk voor de identiteit van Ommel. Dit klooster vormt de referentie voor deze nieuwe bebouwing als nieuw visitekaartje van het dorp aan de N279.



4. Basis

Deze criteria gelden voor het gehele plan. Voor de specials worden er aanvullende of soms afwijkende criteria voorgesteld. Bij afwijkende criteria tussen basis en special, zijn de criteria van de specials leidend.

Stedenbouwkundige criteria Basis

Massa

- Eenduidig hoofdvolume (geen samengestelde volumes);
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en bij voorkeur losstaand zodat het hoofdvolume zijn vorm behoudt;
- Korte rijen van maximaal 40 meter lang voor behoud van dorpsmaat en schaal;
- Verschil tussen volumes (in lengte, bouw- en goothoogte) in de straat is gewenst.

Bouwhoogte en kapvorm

- De woningen zijn 1 of 2 lagen met kap;
- Zadeldak van 35 tot 45 graden, parallel of haaks op de weg;
- Samengestelde daken en kapverdraaiingen zijn in de basis niet toegestaan.

Rooilijn

- Volumes naast elkaar staan in dezelfde rooilijn, waarbij sprongen of verdraaiingen in de straat worden gevolgd door sprongen in de rooilijn;
- Voortuinen van 2 tot 5 meter zijn de basis.



Stedenbouwkundige accenten

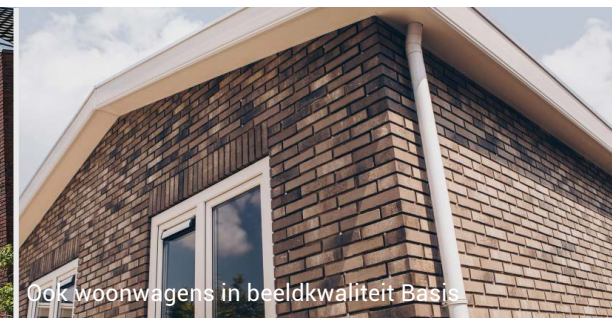
- De specials hebben gedeeltelijk een afwijkende beeldkwaliteit en zijn daarmee accenten in het stedenbouwkundig plan;
- Woningen op hoeken of in zichtlijnen krijgen extra aandacht in oriëntatie, rooilijn van de zijgevel, kleurstelling en eventueel architectonische toevoeging (erker, dakkapel, extra groot of anders vormgegeven raam), maar zonder verbijzondering in kapvorm of kleinschalige details.

Oriëntatie

- De woningen oriënteren zich altijd op de openbare ruimte;
- De voorgevel bevindt zich aan de belangrijkste openbare ruimte;
- Op hoeken is altijd sprake van dubbelzijdige oriëntatie met in beide gevels voldoende gevelopeningen voor een aantrekkelijk straatbeeld en zicht vanuit de woning.

Kavelinrichting

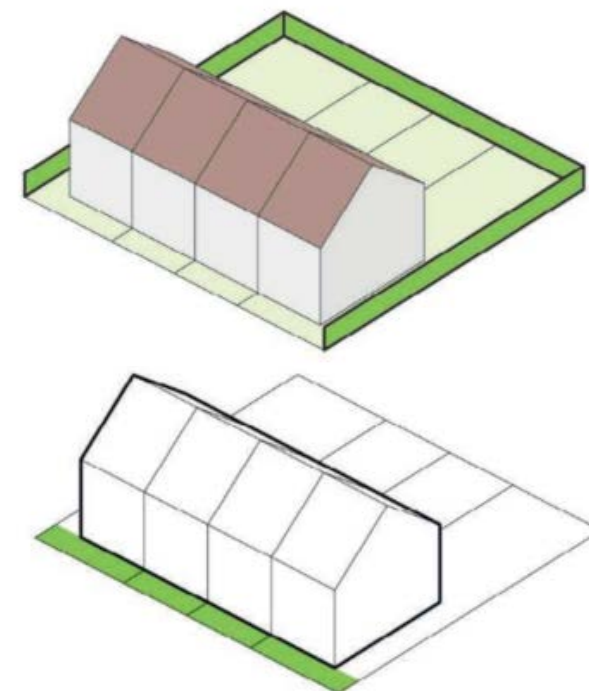
- Parkeerplaatsen op eigen terrein liggen bij voorkeur achter de voorgevel;
- Warmtepompen en airco's uit het zicht plaatsen en altijd achter de voorgevel, met uitzondering ter plaatse van de rug-aan-rugwoningen.



Overgang openbaar-privé en erfscheidingen Basis

De overgang tussen openbare en private ruimte is afhankelijk van de positie in het plan en de relatie met de openbare ruimte. De woningen aan de straten hebben een duidelijke erfscheiding tussen privé en openbaar, hierdoor wordt voldoende privacy en afstand tot de weg gecreëerd.

De tuinen die grenzen aan het openbaar gebied worden in basis alleen groene erfscheidingen worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan de landschappelijke en natuurlijke uitstraling van de buurt en biedt nest, schuil en foerageermogelijkheden voor diverse diersoorten.



Erfscheidingsen en overgangen voortuin

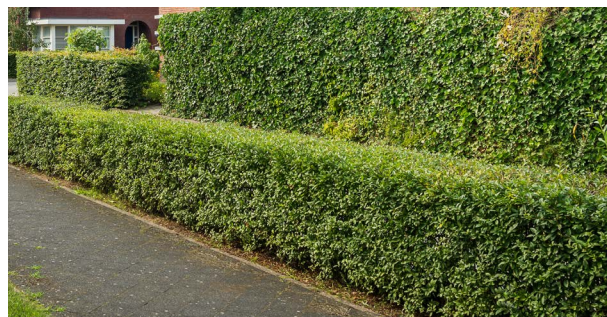
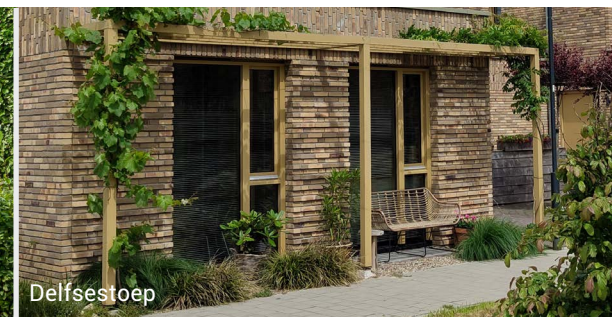
Deze erfscheidingsen dragen bij aan een open en uitnodigend straatbeeld of maken juist een directe relatie met het landschap mogelijk. Bij deze erfscheidingsen aan de voorzijde blijft de interactie tussen de openbare en private ruimte goed mogelijk:

- Maximale hoogte is 1 meter;
- Gebiedseigen hagen voor een natuurlijke en zachte overgang tussen straat en voortuin.
- Op plaatsen waar geen straat voorlangs loopt hebben de woningen een directe relatie met het groen, hier is de voortuin onderdeel van het ontwerp:
 - ondiepe voortuin of stoep;
 - een lage haag kan, maar hoeft niet;
 - terras, bankje of een kleine veranda aansluitend op entree en ramen.

Erfscheidingsen achter- en zijtuin

Deze erfscheidingsen dragen bij aan de groene uitstraling en zorgen voor voldoende privacy:

- Erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied zijn groen uitgevoerd.
- Maximale hoogte is 2 meter, bestaande uit:
 - Gebiedseigen haag, of;
 - Begroeid gaashekwerk in een zwarte kleur (Ral 9005) of donkergroene kleur (Ral 6005) met klimplanten die zorgen voor voldoende privacy en bijdragen aan de biodiversiteit.
- Woningen met een dubbele oriëntatie is een hoge erfscheiding pas toegestaan na 2/3 van de zijgevel (Kloosterstraat is altijd voorzijde);
- Bergingen bevinden zich binnen de erfafscheiding, geïntegreerd in het tuinontwerp;
- Als parkeren op het eigen terrein aan de achterkant plaats vindt, wordt de achterzijde als geheel ontworpen, waarbij bergingen en de afscherming van de



Delfsestoep



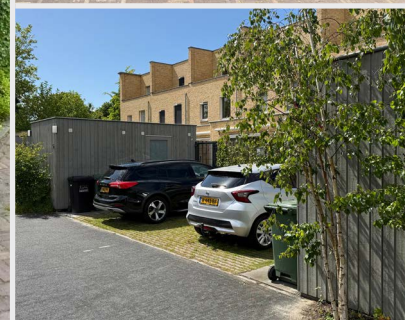
Lage hagen



Metalen hekwerk met klimplanten



Houten pergola met klimplanten



parkeerplek samen zorgen voor voldoende privacy in de achtertuinen, maar ook hier ruimte voor groen, door groenvakken, klimplanten en hagen.

Architectonische criteria Basis

De architectuur kent een rustig en duidelijke basis van traditionele materialen, heldere gevelindeling en beperkte details.

Stijlkenmerken

- Een eenvoudige bouwvolume met een zadeldak;
- Per volume één materiaal voor gevel als basis;
- Heldere gevelindeling.

Massaopbouw en ritmiek

- Duidelijke gevelverdeling, waarbij de verdiepingen goed afleesbaar zijn en waarbij een compositie van de gevelopeningen zorgt voor het unieke karakter van de gevel;
- Gevelopeningen variërend in grootte;
- Voorkomen van een herhalende ritmiek waardoor woningen niet individueel afleesbaar zijn;
- Tweekappers zijn in de basis symmetrisch,
- Contrast tussen gevel en kap in kleur versterkt het bouwvolume;
- Kopgevels in het zicht van de openbare ruimte ver-
bijzonderen door gevelopeningen en waar mogelijk door de plaatsing van de voordeur en incidenteel (bij voldoende ruimte) een erker.

Details

- Gevels opgebouwd in één kleur, zonder afwijkende metselwerkpatronen, met uitzondering van rollagen rondom gevelopeningen of bij de dakrand en plinten in een afwijkende kleur;



Raamverdeling



Lichte kozijnen met extra omlijsting



Zichtbare dakrand

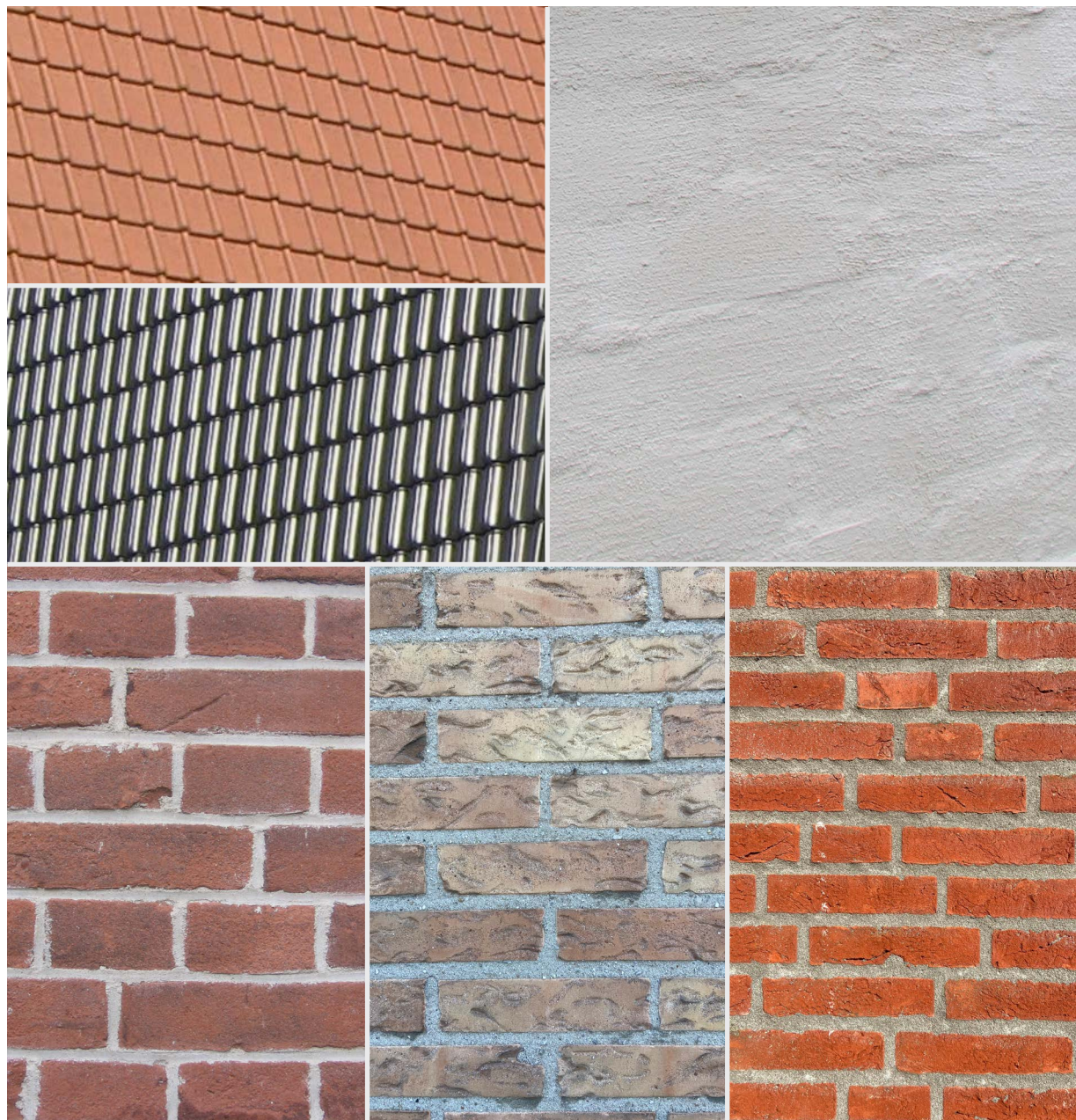


Schoorsteen detail

- Kozijnen zijn in hout, goed zichtbaar door de lichte kleur en maatvoering. Incidenteel kunnen gevelopeningen worden vergroot met een extra omlijsting in hout of metselwerk;
- Raamverdeling beperkt toepassen, waarbij grote glasvlakken worden afgewisseld met kleinere te open delen.
- In de kopgevel is de dakrand altijd zichtbaar, door de toepassing van een gevelpan, of een kort overstek. De zichtbare dakrand wordt aangezet met een lichte dakrand;
- Het dakvlak aan de langsgevel kan beperkt oversteken, maar de goten aan de langsgevel zijn niet geaccentueerd (geen omtimmerde bakgoot);
- Een gemetselde schoorsteen kan vanuit de kopgevel worden doorgezet, of in het dakvlak worden geplaatst. Deze schoorstenen bieden de mogelijkheid om dakdoorvoeren te bundelen en daarmee uit het zichtbare dakvlak te houden;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt vormgegeven en liggen in het dakvlak;
- Strak vormgegeven deurluifel kan als verbijzondering in de gevel worden toegepast;
- Erkers als accent worden beperkt toegepast en zijn terughoudend in maat, schaal en verschijningsvorm.

Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels in baksteen zijn in één kleur of beperkt gemêleerd (licht bruin, tot rood) met een lichte voeg of zijn wit gekeimd of gestuct. Plint kan in een afwijkende donkere kleur;
- Keramische pannen in antraciet of rood (niet geglaazuurd);
- Kozijnen en draaiende delen licht van kleur;
- Deuren in donkere gedekte kleuren (grijs, antraciet, groen, blauw of rood).



Duurzaam ontwerpen en bouwen

Bij het ontwerp en realisatie van de woningen is het de ambitie om de milieubelasting te minimaliseren door energiebesparing, duurzame energieopwekking en het beperken van bouwmaterialen en een bijdrage te leveren aan de klimaatadaptatie en biodiversiteit in de buurt.

Binnen de gemeente Asten wordt gewerkt met de 'Keuzelijst Natuurinclusief bouwen'. Voor Hogeweg dient een keuze gemaakt te worden uit de ingrepen in de lijst en dienen minimaal 5 punten behaald te worden per woning op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

- Klimaatadaptatie door het toevoegen van groene gevels en daken wordt wateroverlast en hittestress beperkt. Ook draagt het bij aan de isolatie van de woningen en vergroten van de biodiversiteit;
- Natuurinclusief ontwerpen is een integraal onderdeel van de architectuur. Het toevoegen van nestkasten, vleermuiskasten, biodiverse gevelbeplanting zijn een aantal voorbeelden om de wijk en de woningen zo natuurinclusief mogelijk te maken. De natuurinclusieve ingrepen in en rondom de woningen zijn een integraal onderdeel van het ontwerp en de architectuur.

Daarnaast kan een bijdrage geleverd worden door gebruik te maken van duurzame materialen, energie-efficiënt te ontwerpen en uiteraard gebruik te maken van duurzame energie (minimaal conform BENG-eisen):

- Duurzame materiaalgebruik in de woningen: hernieuwbare en circulaire materialen, minimaliseer materiaalverlies en vermijd giftige stoffen;
- Energie-efficiëntie door minder energie te gebruiken, kan door de keuze van bouwmethodes en materialen. Maar ook de oriëntatie van de woningen en gebruik te maken van passieve ontwerpmethodes;

[illegible]

- Duurzame energieopwekking
 - Installaties aan gebouw moeten buiten het zicht vanaf de openbare ruimte geplaatst worden en installaties aan woningen zijn niet herkenbaar als installatie;
 - Zonnepanelen kunnen worden geplaatst op woningen bijgebouwen, maar eventueel ook boven parkeerplaatsen.
 - Zwarte zonnepanelen op een rood pannendak is alleen toegestaan op het achterdakvlak (uit het zicht). Rode zonnepanelen aan de voorzijde zijn mogelijk als deze qua kleur goed aansluiten en niet reflecteren.



5. Specials

Kloosterstraat

De Kloosterstraat heeft meer variatie en detail dan de Basis wat zorgt voor een 'rijkere' beeldkwaliteit.

Stedenbouwkundig

- Variatie tussen volumes, kapvorm, unieke woningen, er is aan de Kloosterstraat geen repetitie;
- Variatie in rooilijn, minimale voortuin van 3 meter aan Kloosterstraat.

Massaopbouw en ritmiek

- Samengestelde volumes hoofd- en bijgebouwen;
 - Aangebouwde bijgebouwen hebben een kap en zijn onderdeel van het samengestelde volume;
 - Vrijstaande bijgebouwen zijn ook toegestaan, maar zijn dan ondergeschikt in maatvoering en liggen minimaal 5 meter achter de voorgevel;
- Stijlere kap dan de basis is toegestaan;
- 1,5 laag met kap is hier ook toegestaan;
 - doorgetrokken gevels in het dakvlak mogelijk;
- Verbijzondering in gevel bij entree;
- Symmetrische opbouw van voorgevel mogelijk;
- Asymmetrisch tweekappers toegestaan.

Details

- Verbijzondering van het volume door dakkapellen, erkers, accentuering raamopeningen ed;
- Metseldetails rondom gevelopeningen, hoeken en dakranden zorgen voor verrijking van de gevels;
- Luiken, raamverdeling of bijzondere raamvormen (bv rond/smal) voor meer expressie in de gevels.

Kleur- en materiaalgebruik

- Naast de basismaterialen, zijn gemelleerde baksteen en meerdere kleuren in de gevel toegestaan;
- Baksteen in combinatie met natuurstenen accenten zijn als accentuering passend.



Mogelijke raamverdeling

Tweezijdige oriëntatie



Verdraaiing mogelijk in de kap



Mogelijke raamverdeling



De brink

De brink is de plek waar bewoners samenkomen: de centrale plek in de buurt. De woningen die aan deze brink staan omarmen deze plek en vormen een ensemble. Het ensemble wijkt in nuance af, is daarmee niet volledig afwijkend, maar wel uniek.

Stedenbouw

- Ontwerpen als één ensemble;
- 2 brinken met eigen materiaal en kleurgebruik.

Massaopbouw en ritmiek

- Kapverdraaiing in volume is mogelijk;
- Lagere goot met een hoge kap is hier passend, 1,5 laag met kap is hier ook toegestaan;
 - doorgetrokken gevels in het dakvlak mogelijk bij 1,5 laag met kap;
- Horizontale gevelindeling kan lage goot versterken;
- Samenhang in gevelopeningen.

Details

- Aanzetten van de gootlijn;
- Keuze voor 1 of 2 herkenbare details per brink;

Kleur- en materiaalgebruik

- Brink West
 - Wit gekeimd of gestuct;
 - Keramische pannen in antraciet;
- Brink Oost
 - Rode bakstenen (mag gemeleerd);
 - Keramische pannen in rood met zonnepanelen alleen aan de achterzijde van het dakvlak;

Overgang openbaar-privé

De woningen hebben een directe relatie met de openbare ruimte, dit vraagt om andere inrichting van de voortuin:

- Bij rijen: Ondiepe voortuin van maximaal 1,5 meter, als één geheel meeontworpen met de architectuur;
 - Geen erfscheiding of haag van 0,5 meter;
- Veranda of afdak brinkzijde, voor extra oriëntatie op de brink is goed mogelijk.



Het nieuwe klooster

Het nieuwe klooster vormt het nieuwe gezicht van het dorp (vanaf de N279 en de bolle akker). Het voormalige Mariaklooster en kapel waren een bedevaartsoord en daarmee belangrijk voor de identiteit en ontwikkeling van Ommel. Het karakter van een klooster vormt de referentie voor deze nieuwe bebouwing (het is geen letterlijke kopie).

Stedenbouw

- Het meest noordwestelijke gebouw is het hoofdvolume van het ensemble, met de toevoeging van een torenspits en bijvoorbeeld meer expressieve vormgeving.
- Kloosterarchitectuur als referentie (klassieke vormtaal, maar met eigentijdse vertaling);
- Volumes vormen samen één geheel, maar bestaan uit verschillende bouwvolumes, eenheid door:
 - expressieve kleuren en details;
 - inrichting openbare ruimte incl. paden en parkeren;
 - gebouwde afscheiding in passend metselwerk iem hekwerken (voor afscherming parkeren, bergingen of in verband met geluidswering);

Massaopbouw en ritmiek

- Stijlere of flauwere kap dan de basis is toegestaan;
- Een hogere bouwhoogte tot maximaal 3 lagen met een flauwe kap is hier ook toegestaan;
- Statig vormgegeven ramen en entrees met extra hoogte of doorlopend over 2 lagen;
- Sterke ritmiek toepassen in gevelindeling;
- In verband met geluidswering zijn blokken langer, dit past goed in deze architectuurstijl;

Details

- Ramen met onderverdeling en bijzondere vormgeving (ronde bovenzijde bijvoorbeeld);
- Minimaal één torenspits op het noordwestelijke volume, meerdere toevoeging zijn mogelijk.



Kleur- en materiaalgebruik

- Donkere baksteen met rijke detaillering in patronen en kleurgebruik en afwijkende kleuren;
- Toevoegen bijzondere materialen zoals natuursteen.

Overgang openbaar-privé

- Hoogteverschil in combinatie met haag voor privacy voor woningen aan noordrand.



