

ruimtelijke denkers
WISSING

mei 2024

Concept Masterplan uitbreiding Ommel

Disclaimer:
Dit document is in ontwikkeling. In de loop van het proces is het plangebied uitgebreid waardoor nog niet alle teksten hierop zijn aangepast. In het Vakatelier van 16 mei wordt hier aan doorgewerkt.

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-Concept Masterplan uitbreiding Ommel

Projectnaam:

Concept Masterplan uitbreiding Ommel

Projectnummer:

1412

Auteur(s):

Hilke Batist

Opdrachtgever:

Gemeente Asten

Contactpersoon:

Peter Claassen

Versie:

03

Status:

concept

Wijzigingsdatum:

16 mei 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

CONCEPT

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Analyse 6

3. Vak informatie 12

4. SWOT 18

5. Lagenbenadering 24

6. Masterplan 38

CONCEPT



1. Inleiding

CONCEPT

De locatie(s)

Voor de uitbreiding van Ommel zijn 2 locaties in beeld, ten noordwesten en ten noordoosten van Ommel. Om te komen tot een integrale uitbreiding van Ommel is een Masterplan gewenst. De uitbreiding zal in kleine stappen plaatsvinden. Het is dan belangrijk om een overall visie te hebben zodat deze kleine uitbreidingen samen een stedenbouwkundig geheel vormen. Beide locaties kunnen een eigen identiteit krijgen, maar per locatie dient er een samenhang gerealiseerd te worden. De uitbreidingen moeten ervoor zorgen dat Ommel een aantrekkelijk dorp blijft om in te wonen en dat de bestaande voorzieningen behouden kunnen blijven.

Op de locatie ten noordoosten van Ommel is deels WVG op gevestigd. Omdat het hier om meerdere eigenaren gaat is de ontwikkeling van deze locatie complex. Een klein stukje, direct aan de Kloosterstraat, is wel al in het bezit van de gemeente.
Daarnaast is er een tweede locatie aangewezen als mogelijke ontwikkellocatie ten noordwesten van Ommel. Deze is verdeeld in 3 delen. Het gebied aan de Kloosterstraat (2,7 Ha) is reeds aangekocht door de gemeente. De andere twee locaties zijn complexer door geluid van de N279 (2,6 Ha) en cultuurhistorische waarde van de Bolle akker (5,5 Ha).

Voor beide locaties 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

CONCEPT

Dorpsvisie Ommel 1000+

Identiteit

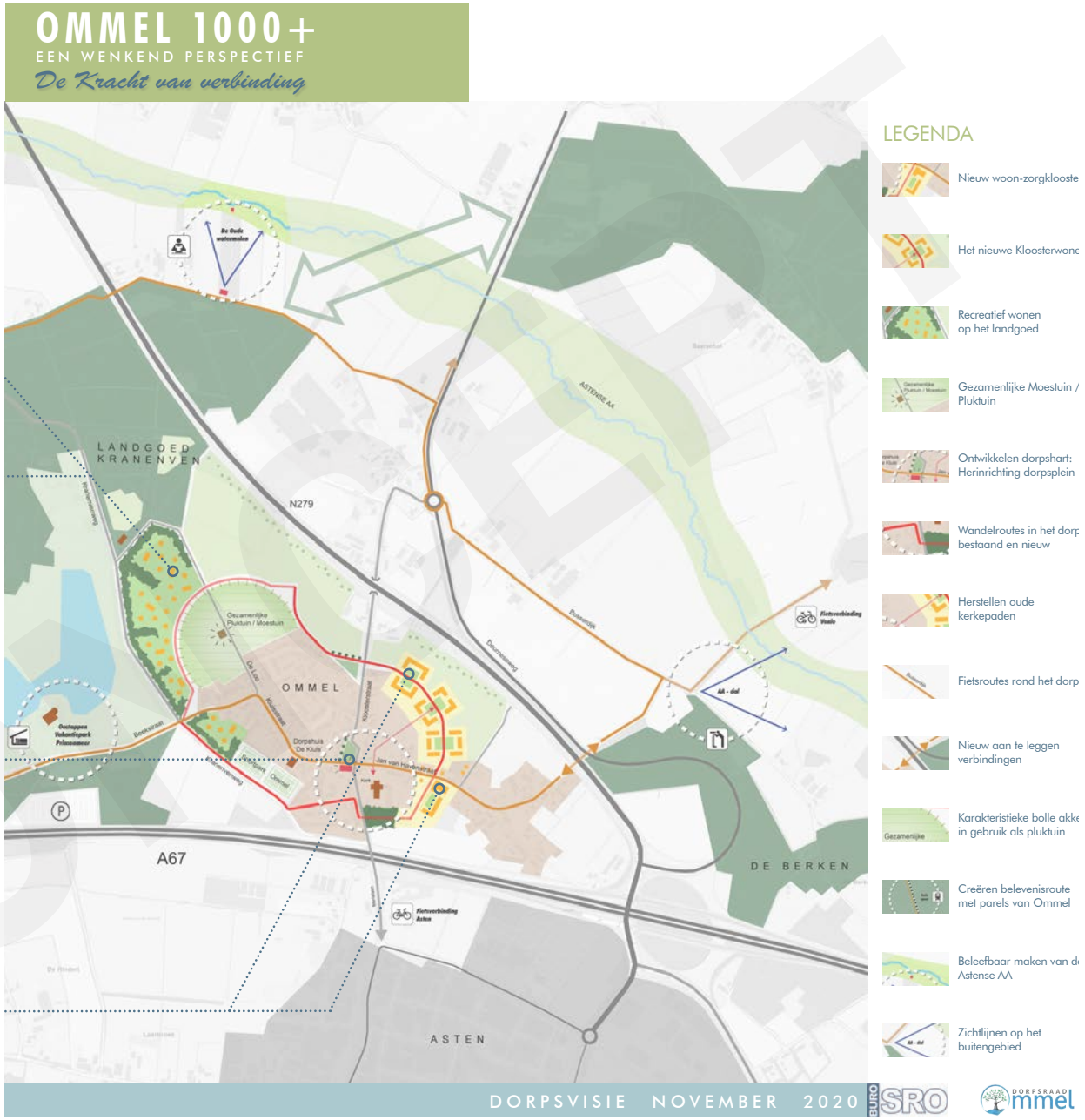
- Ommel is een warm nest, we zijn een gastvrij dorp, iedereen is welkom
- 1000+ is goed voor het verenigingsleven, dus ook een + voor de sociale cohesie (gemeenschapszin)
- Vernieuwd dorpshart voor ontmoeten/evenementen
- Aantrekkelijk voor alle geledingen
- Niet in problemen denken maar in kansen
- 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

Het dorp is ontstaan rond het jaar 1400. Rond 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

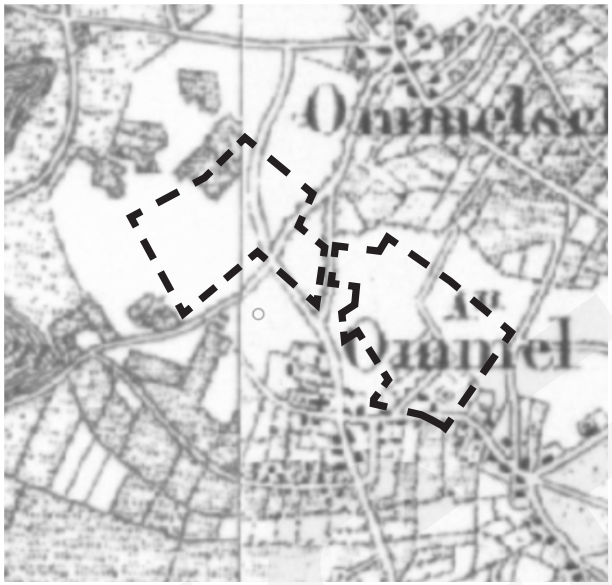
1900
- Processiepark 'Mariaoord'

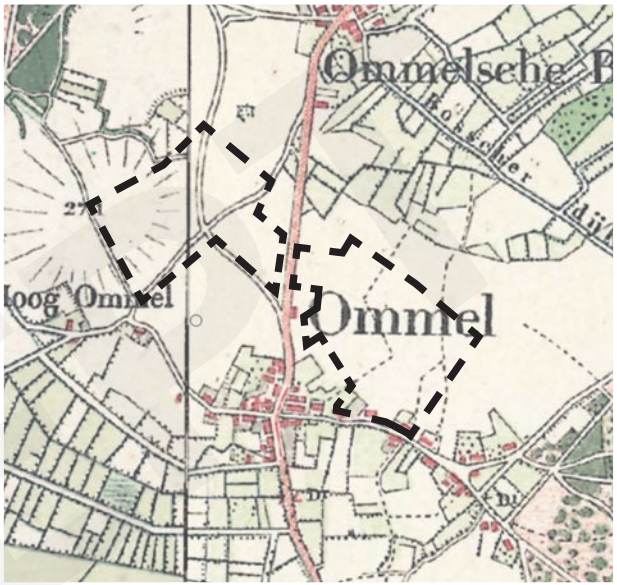
1950
- Uitbreiding van het dorp
- Onze-Lieve-Vrouw-Presentatiekerk (1962)
- Maria dankkapelletje (1945)

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

Rijksmonumenten:
1. (element op begrafplaats) 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







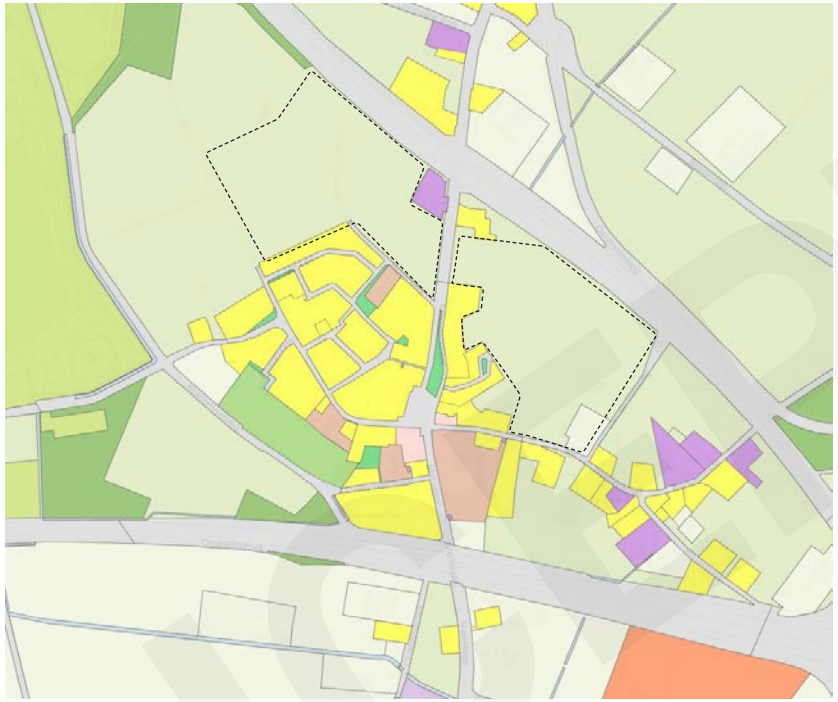


Het kloosterverleden kan een inspiratie zijn voor de ontwikkelingen in Ommel en historische routes kunnen worden teruggebracht.



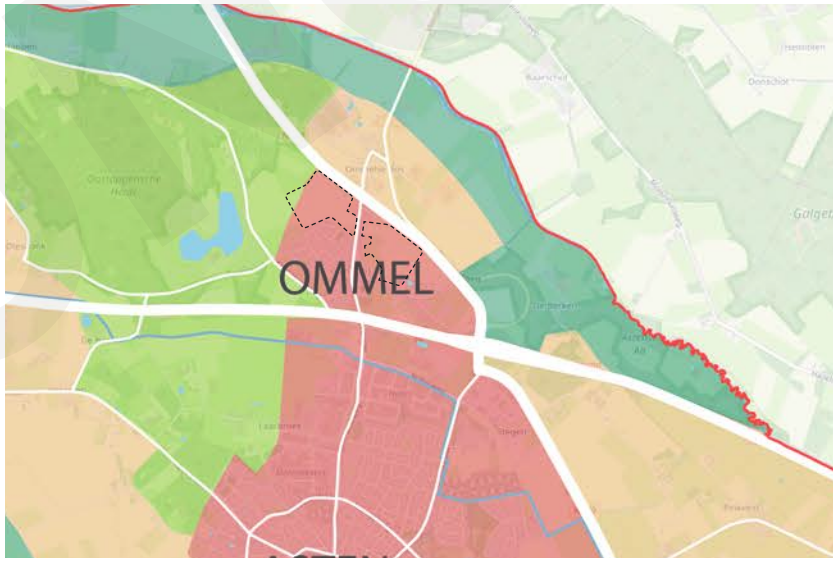
Bestemmingsplan

- Agrarisch met waarden
- Waarde - Archeologie 2
- Overige zone - cultuurhistorische waardevolle akkers en kampontginningen
  - Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampontginningen' is 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.
  - 1. er mag geen aantasting plaatsvinden van het reliëfrijke karakter van de bolle akkers;
  - 2. de openheid van de open akkers mag niet onevenredig worden aangetast
- Overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied
- Vrijwaringszone - radar
- Wetgevingszone - beperkingen veehouderij



Omgevingsvisie

- Dynamische dorpen
  - Meer groen en blauw
  - Schone, veilige en klimaatbestendige woonomgeving
  - Eigen identiteit
  - Maatschappelijk initiatief
  - Landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten
- Boeren buurten
- Groen genieten
- Peel en beekdalen



concept

Provinciaalbeleid

Geldende kaartlagen

- Diep grondwaterlichaam - rechtstreeks werkende
- Geen Attentiezone waterhuishuiding
- Verstedelijking afweegbaar - instructieregels gemeenten
  - Bij samenloop met een ander werkingsgebied geldt dat de stedelijke ontwikkeling rekening houdt met de opgenomen regels.
  - Nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling is mogelijk als:
  - binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
  - transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
  - de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
  - de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.
- Landelijk gebied - instructieregels gemeenten
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
- Normen wateroverlast

Maatwerkbepalingen

- ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied
- met als doel omgevingskwaliteit
- maatwerk voor collectieve woonvormen

Evenwichtige toedeling van functies

- Goede omgevingskwaliteit
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Toepassen van lagenbenadering
- Meerwaardecreatie
- Kwaliteitsverbetering landschap
  - Provinciale rood-met-groenregeling: De ontwikkeling van stedelijke functies die een beslag leggen op het buitengebied (“rood”), wordt gekoppeld aan gelijktijdige verbetering van de kwaliteit van het buitengebied (“groen”).
  - 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.

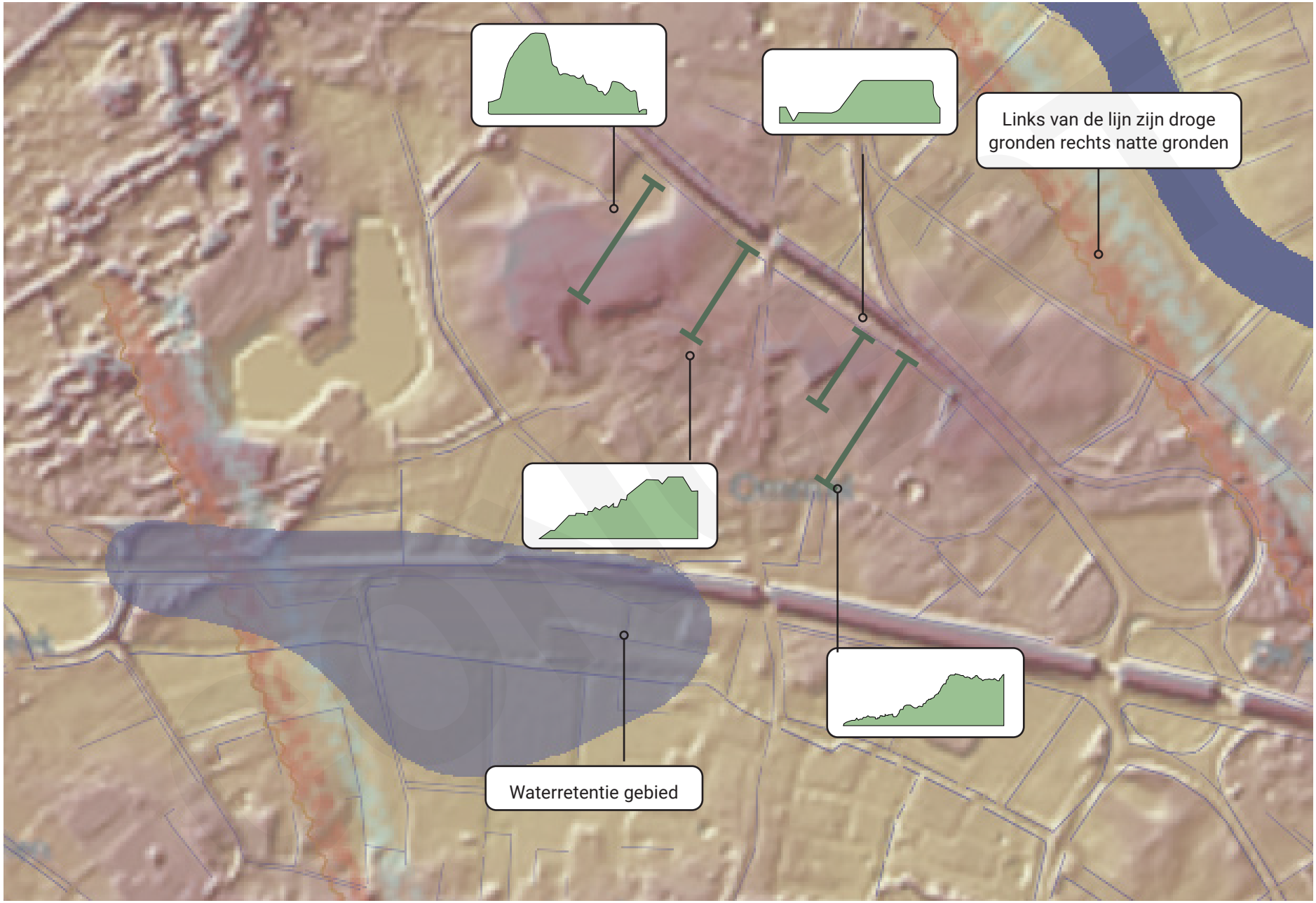
Cultuurhistorische waardenkaart

Indicatieve Archeologische waarden

- Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat er een hoge trefkans is binnen de planlocatie.



Klimaatonderlegger





3. Vak informatie

CONCEPT

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).

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

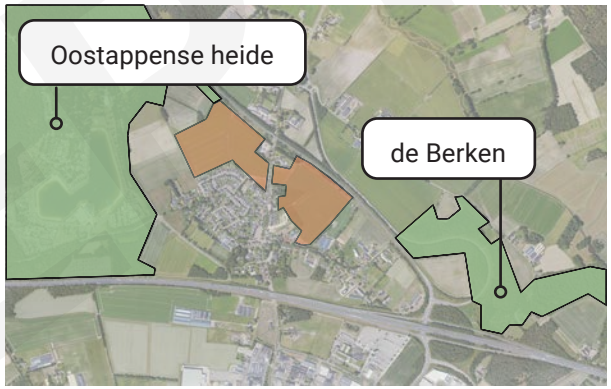
- Bij nieuwbouw projecten binnen de kom wordt natuurinclusief bouwen een verplichting.
- Het beheer van de openbare ruimte is cruciaal. Een goede verhouding tussen een verzorgd uiterlijk, biodiversiteit en het praktisch uit kunnen voeren.
- Bij herinrichtingen en nieuwe aanleg in de openbare ruimte wordt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

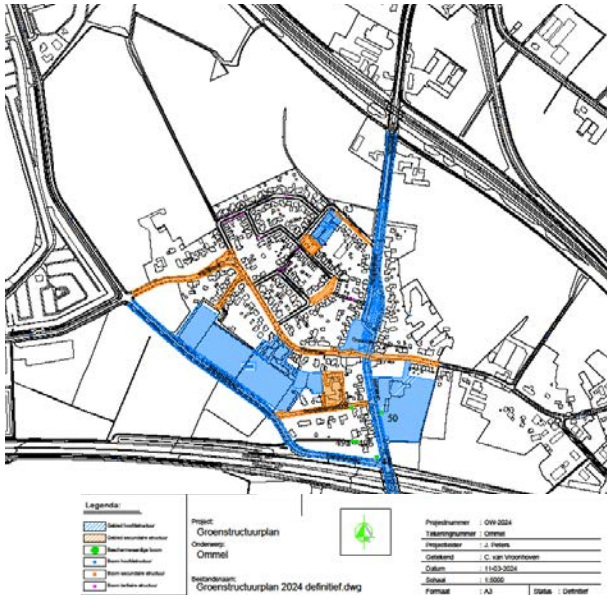
We gaan voor meer diversiteit

- 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.
- Onduidelijk is of de noordelijke watergang gebruikt kan worden als waterberging, want het heeft een afvoerende functie en is in eigendom en beheer bij de provincie. Een parallel systeem is sowieso mogelijk.
- Het plan Haazenakker heeft een noodoverlaat naar het nieuwe plangebied.

Hemelwater

- Er wordt een water waterbergingsvoorziening van 60mm per m^2 verhard oppervlak vereist. Dit kan in de loop der jaren verhoogd worden naar 70mm per m2 verhard oppervlak.
- Voor bouwpercelen kan uitgegaan worden van een verhardingspercentage van 80%.
- De waterbergingsvoorziening dient gerealiseerd te worden in de openbare ruimte in de vorm van wadi's.

Afvalwater

- Het afvalwater kan niet onder vrijverval aangesloten worden op de riolering in Ommel.
- Het is dus noodzakelijk om een rioolgemaal te plaatsen in het plangebied. Rioolgemalen zijn erg duur en hebben een milieucirkel van 25 meter.
- Het toepassen van grijswater kan ook helpen om de hoeveelheid afvalwater te reduceren

Grondwater

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

CONCEPT

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.

GREX: 48% uitgeefbaar?

- Streven is 48% uitgeefbaar voor een haalbaar plan. Vanwege de ruimtevraag voor water, geluid en geurcontouren moet het plangebied bepaald worden waarbinnen deze 48% behaald moet worden



Aangezien programma in Ommel niet divers is is er een eis vanuit de gemeente en provincie om een divers programma te maken voor iedere doelgroep. Zodat er meer doorstrrroom is tussen de verschillende doelgroepen van Ommel.

- Sociale huurwoningen
  - Rijen van minimaal 6
  - Bebo's en Rug aan rug
- Betaalbare woningen
  - Rijen
  - Seniorenwoningen
  - Bebo's en Rug aan rug
- Vrije sectorwoningen
  - Hoekwoningen
  - Grotere seniorenwoningen
  - Tweekappers/ vrijstaande woningen
  - Landschapswoning/ kwadrantwoningen

Kavelmaten:

- Een kaveldiepte van 22 meter voor rijwoningen
- Voor sociale/goedkope woningen een kaveloppervlakte van ca. 100 m2 (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 m2 (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

Aantal fietsen	Oppervlakte (m²)	Opmerking
2	4,1	Haaks
3	5,8	Haaks
4	7,3	45°
5	8,4	45°
6	9,5	45°
7	10,6	45°
8	11,8	45°

Stedenbouw

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.
- Bij de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met de noodzakelijke ruimte voor parkeren, groen en water (het is jammer als de eerste verkenning heel groen oogt terwijl bij de uitwerking blijkt dat dit bijvoorbeeld allemaal gebruikt moet worden voor parkeren en waterberging).
- 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.
- 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 kerk is mooi, er is een link met een historische route. Aan deze route ligt ook de begraafplaats van de RK kerk
- Bij beide plangebieden is voornamelijk woningen met de tuinzijde (achterzijde) naar het plangebied gesitueerd. Op de enkele plek waar dat niet het geval is rekening mee houden.
- Rekening houden met de bolle akker (mooi uitzicht).
- De nieuwbouw langs de bestaande hoofdroute bij voorkeur richten naar deze weg.
- Beide 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.



CONCEPT

Geluids maatregelen

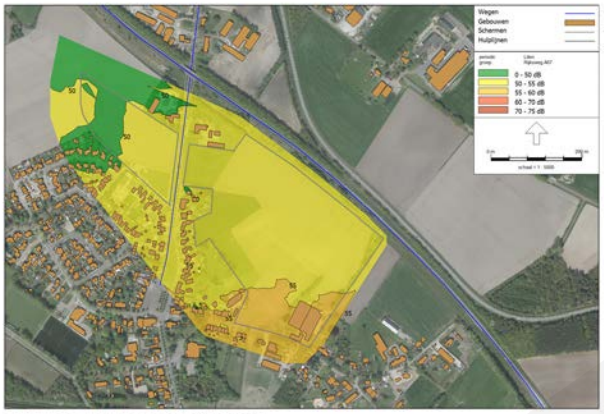
Voor de geluidsbelasting van de A67, N279 en Kloosterweg is een quickscan uitgevoerd. Voor de wegen is de bestaande situatie als referentie in beeld gebracht. De N279 geeft de grootste geluidsbelasting.

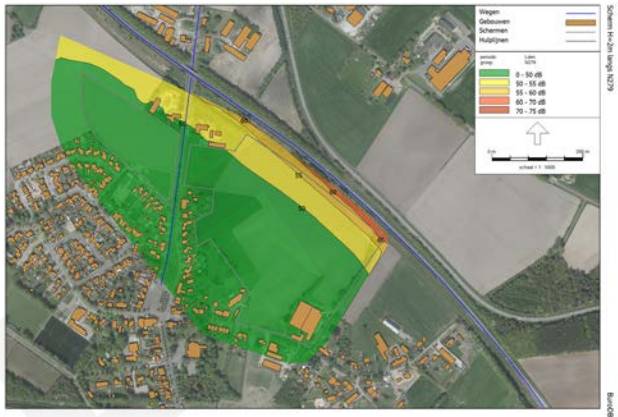
Voor de N279 zijn meerdere maatregelen in beeld gebracht. Door vergelijking van de afbeeldingen zie je de effecten van maatregelen langs de N279 ten opzichte van de referentiesituatie (plan zonder maatregelen).
De nu beschouwde maatregelen zijn:

- 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

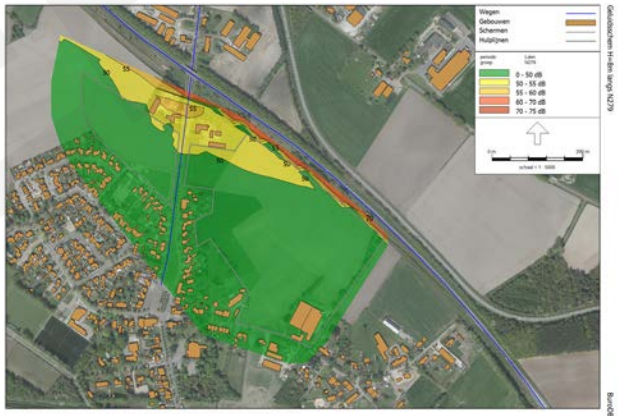
Op de weergegeven contouren/waarden is geen correctie toegepast. Daarmee zijn de waarden voor de huidige Wet geluidhinder en binnenkort geldende Omgevingswet goed vergelijkbaar.

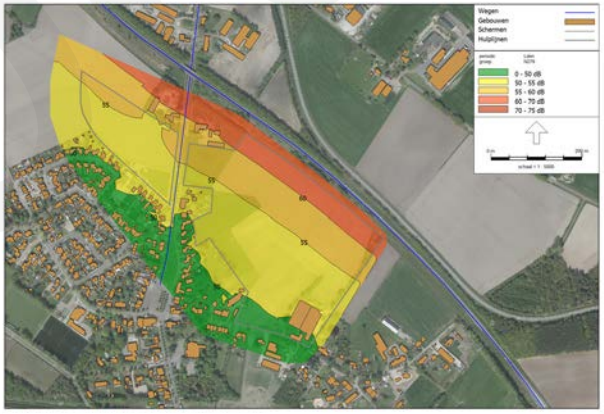
- Groene kleur: is t/m 50 dB en is voor zowel Wgh als OW de norm/standaardwaarde.
- Voor de N279 en A67 geldt onder de Wgh de waarde van 55 dB (geel) als maximale ontheffingswaarde. Onder de OW is hier mogelijkheid tot 60 dB (geel plus oranje) voor nieuwe woningen.
- Een geluidsbelasting hoger dan 55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

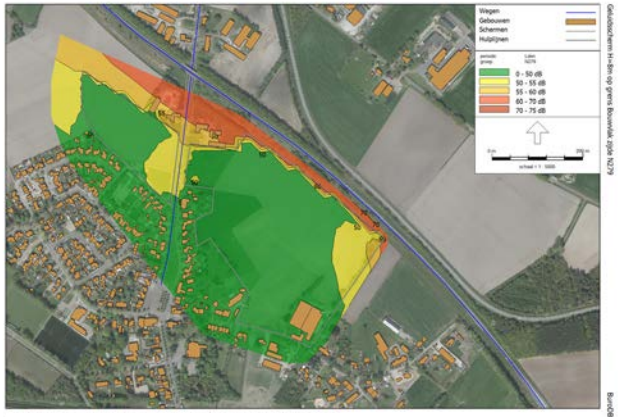

Referentiesituatie A67


Maatregel N279 - scherm 2 meter langs weg


Referentiesituatie Kloosterweg


Maatregel N279 - wal 8 meter op afstand weg


Referentiesituatie N279

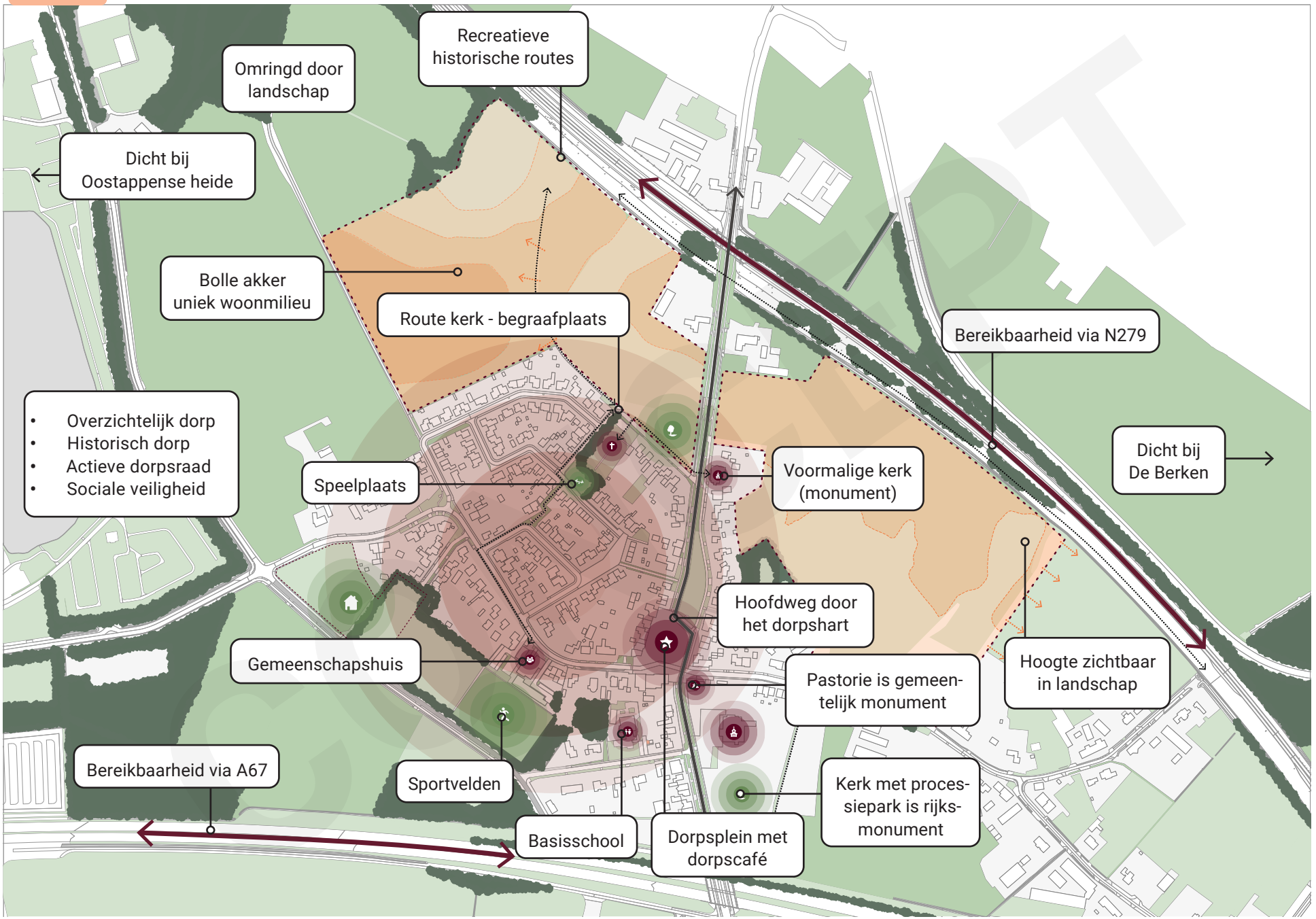

Maatregel N279 - scherm 8 meter op afstand weg



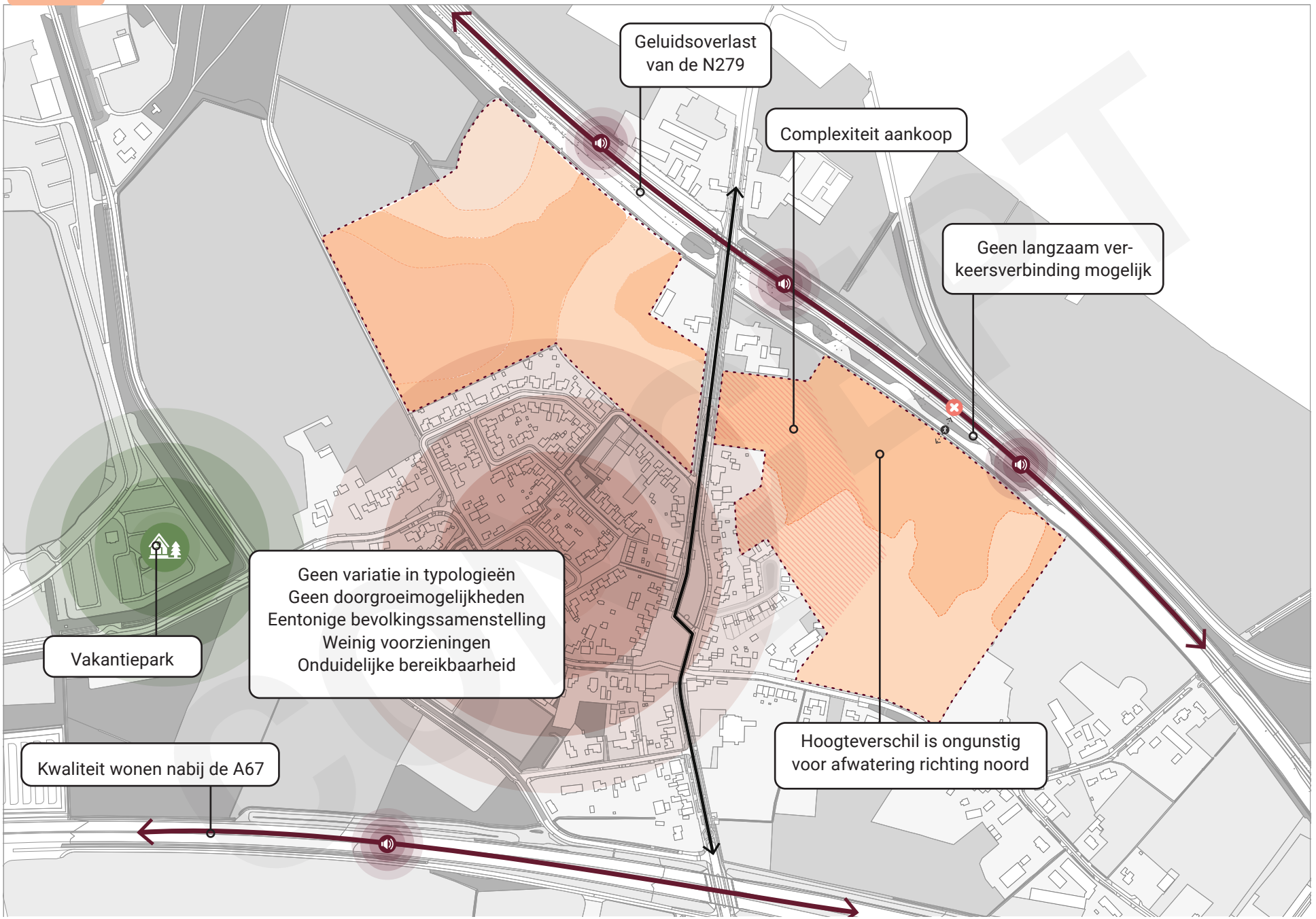
4. SWOT

CONCEPT

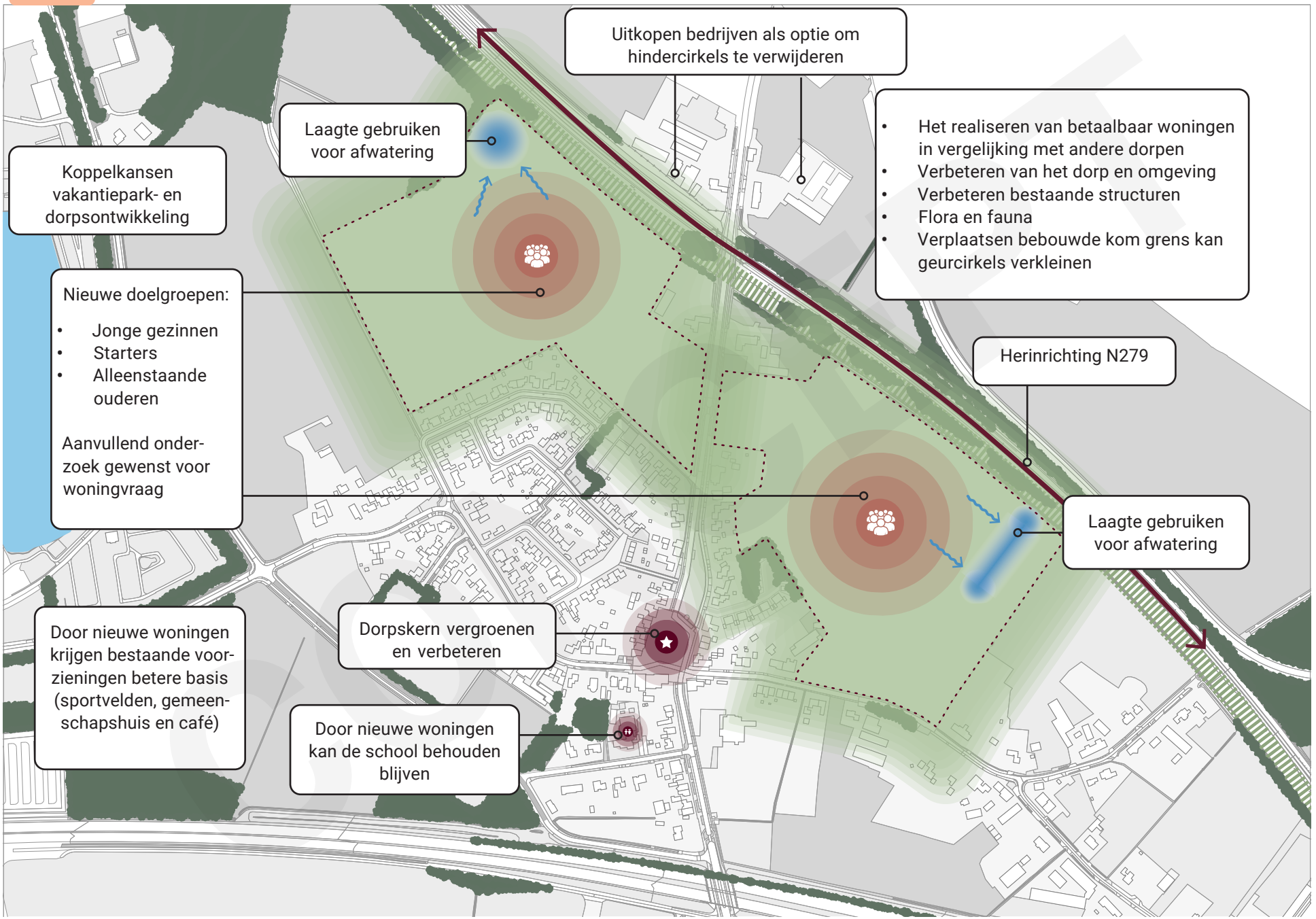
Sterktes


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

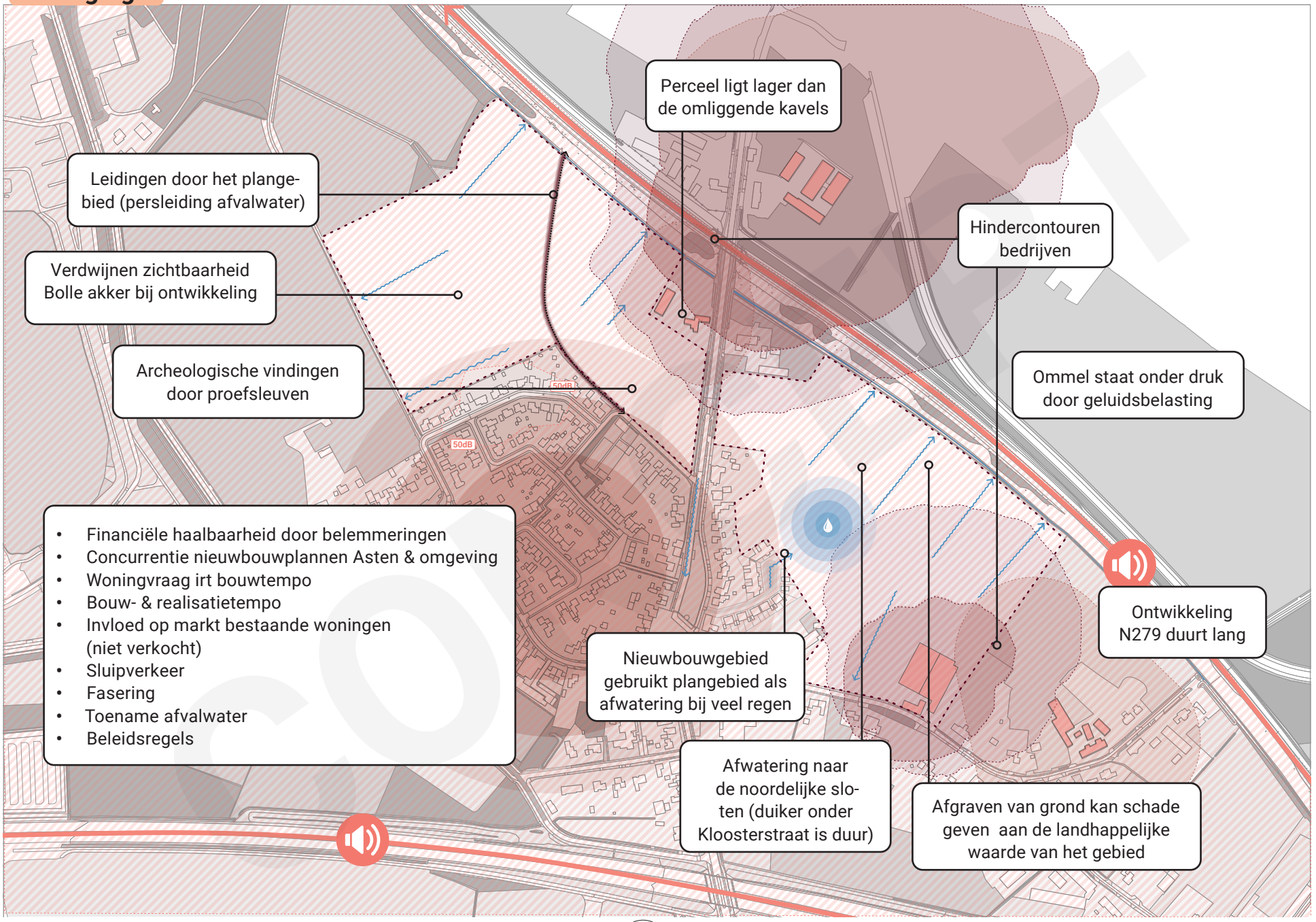
Zwaktes


Geluidsoverlast van de N279
Complexiteit aankoop
Geen langzaam verkeersverbinding mogelijk
Geen variatie in typologieën
Geen doorgroeimogelijkheden
Eentonige bevolkingssamenstelling
Weinig voorzieningen
Onduidelijke bereikbaarheid
Vakantiepark
Kwaliteit wonen nabij 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
Het realiseren van betaalbaar woningen in vergelijking met andere dorpen
Verbeteren van het dorp en omgeving
Verbeteren bestaande structuren
Flora en fauna
Verplaatsen bebouwde kom grens kan geurcirkels verkleinen
Nieuwe doelgroepen:
Jonge gezinnen
Starters
Alleenstaande ouderen
Aanvullend onder-zoek gewenst voor woningvraag
Herinrichting N279
Laagte gebruiken voor afwatering
Door nieuwe woningen krijgen bestaande voor-zieningen betere basis (sportvelden, gemeen-schapshuis en café)
Dorpskern vergroenen en verbeteren
Door nieuwe woningen kan de school behouden blijven

Bedreigingen

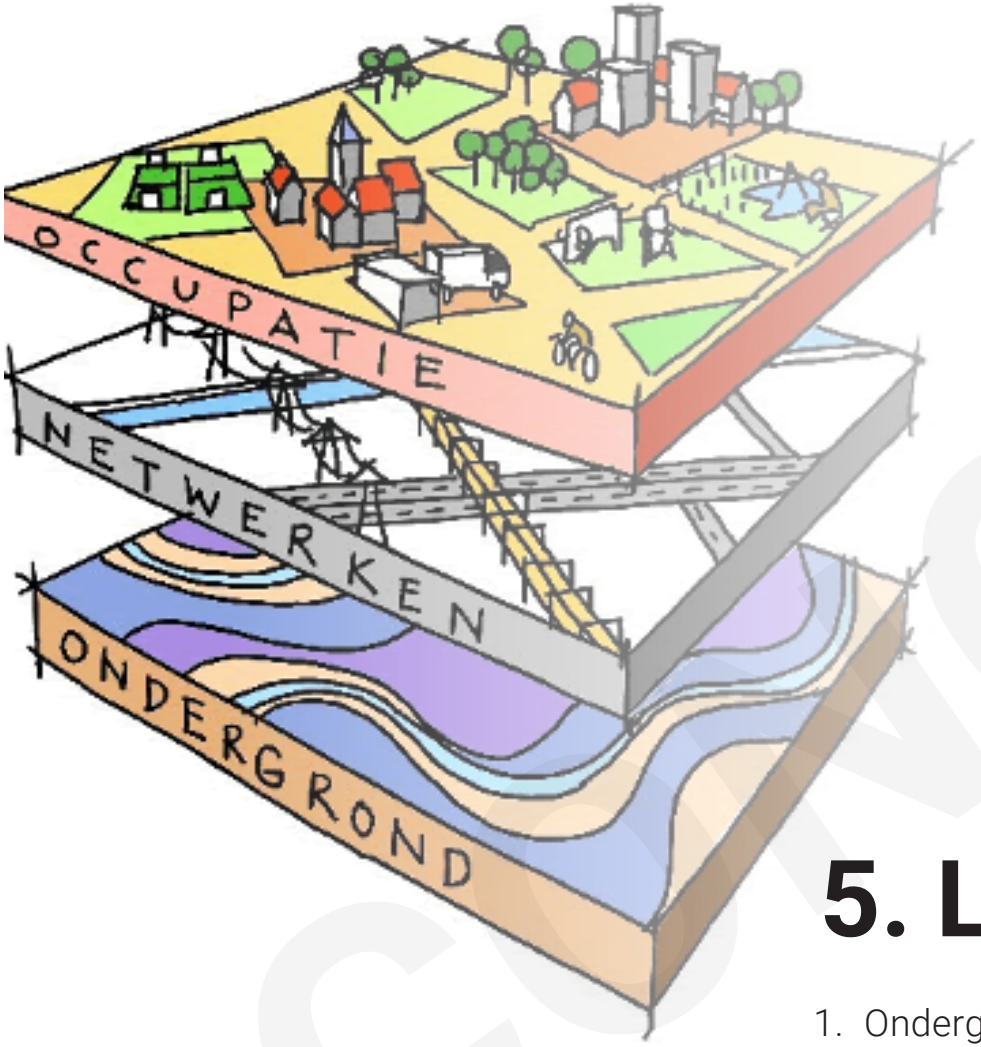


Ingrediëntenkaart

Legenda

- Plangebied
- WVG gebied
- 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)
- Nieuwe bebouwing georiënteerd op bestaand hoofdroutes





5. Lagenbenadering

1. Ondergrond
2. Netwerk
3. Occupatie

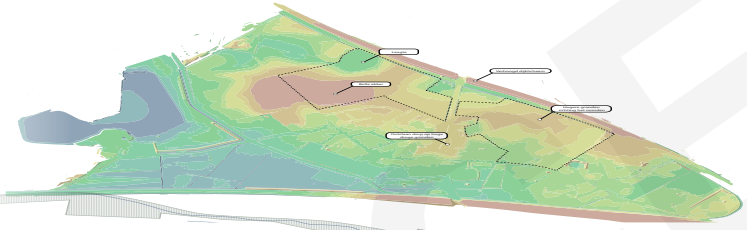
CONCEPT

Ondergrond

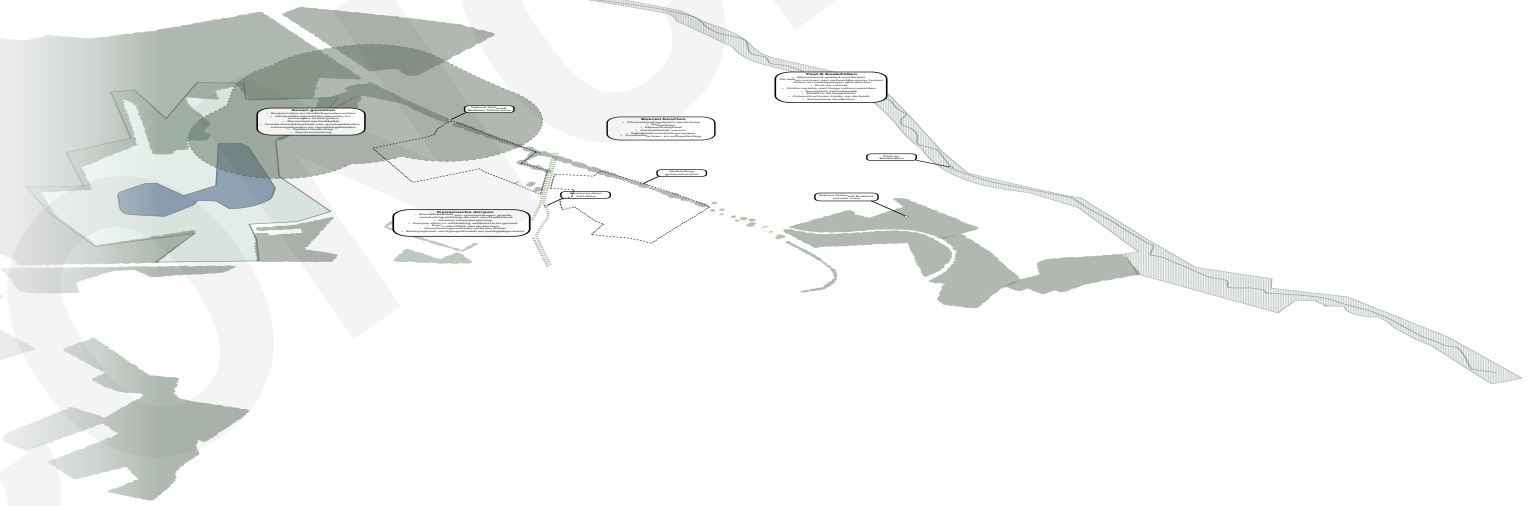
1. Bodem



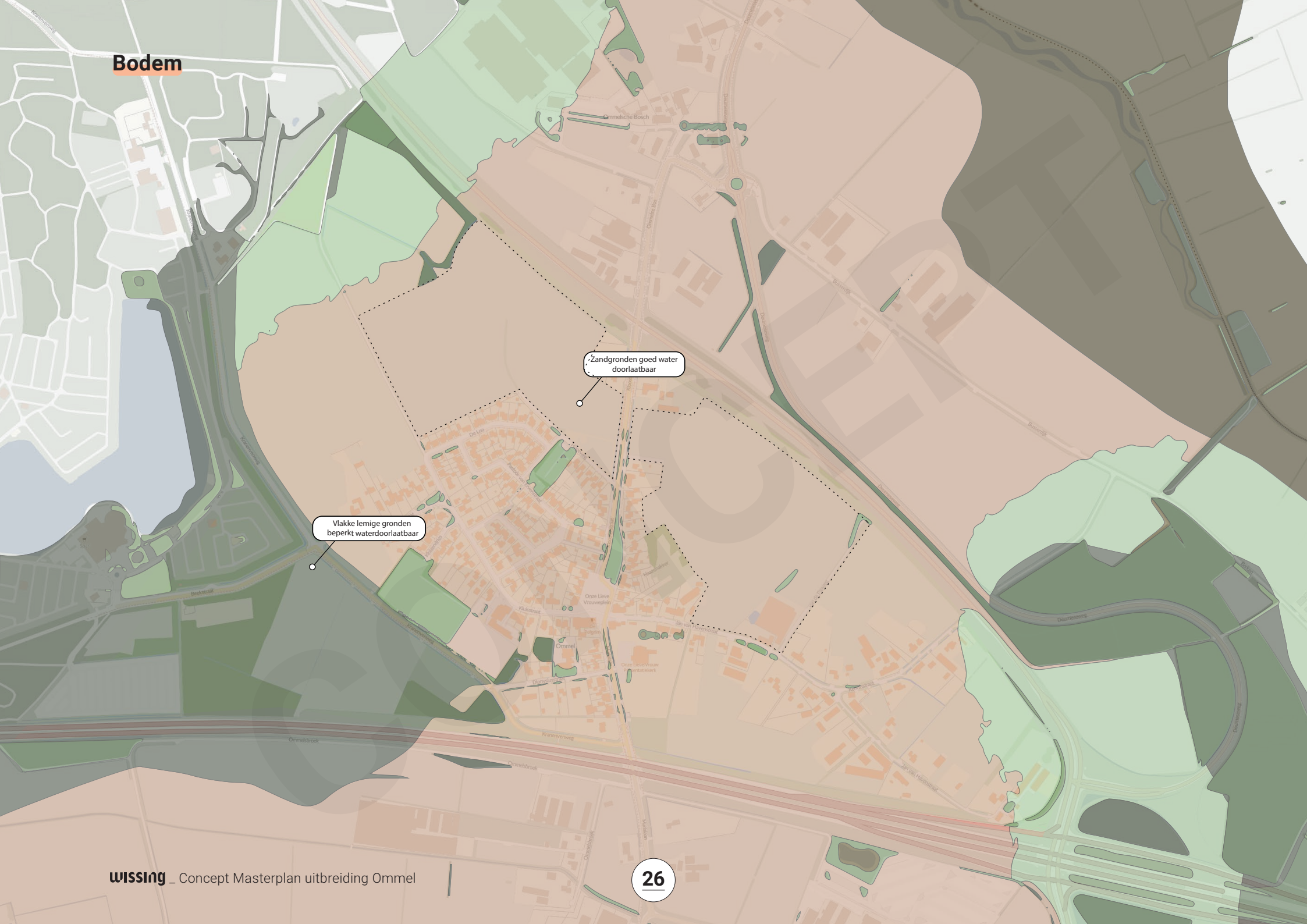
2. Hoogteverschillen



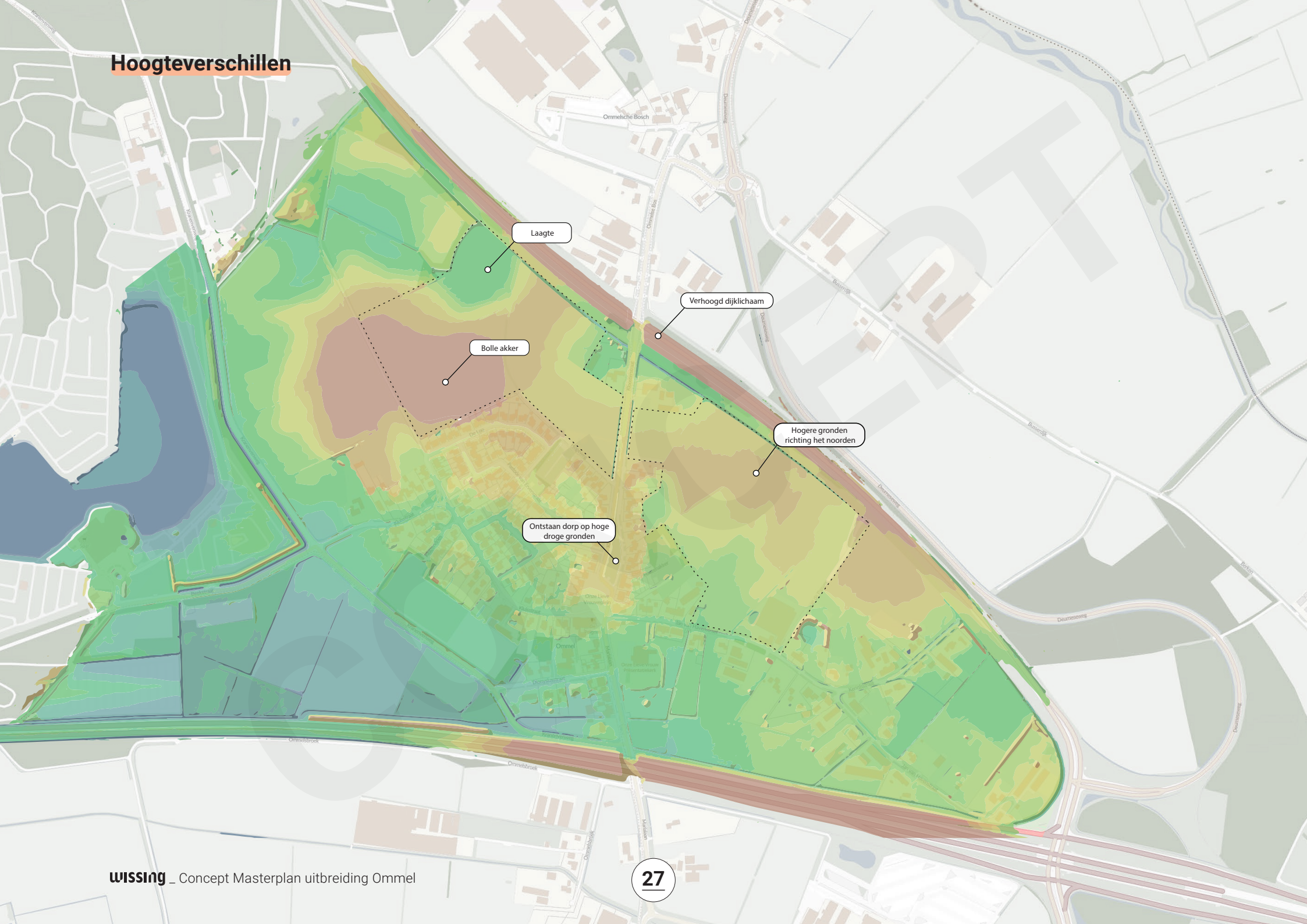
3. Natuur en ecologie



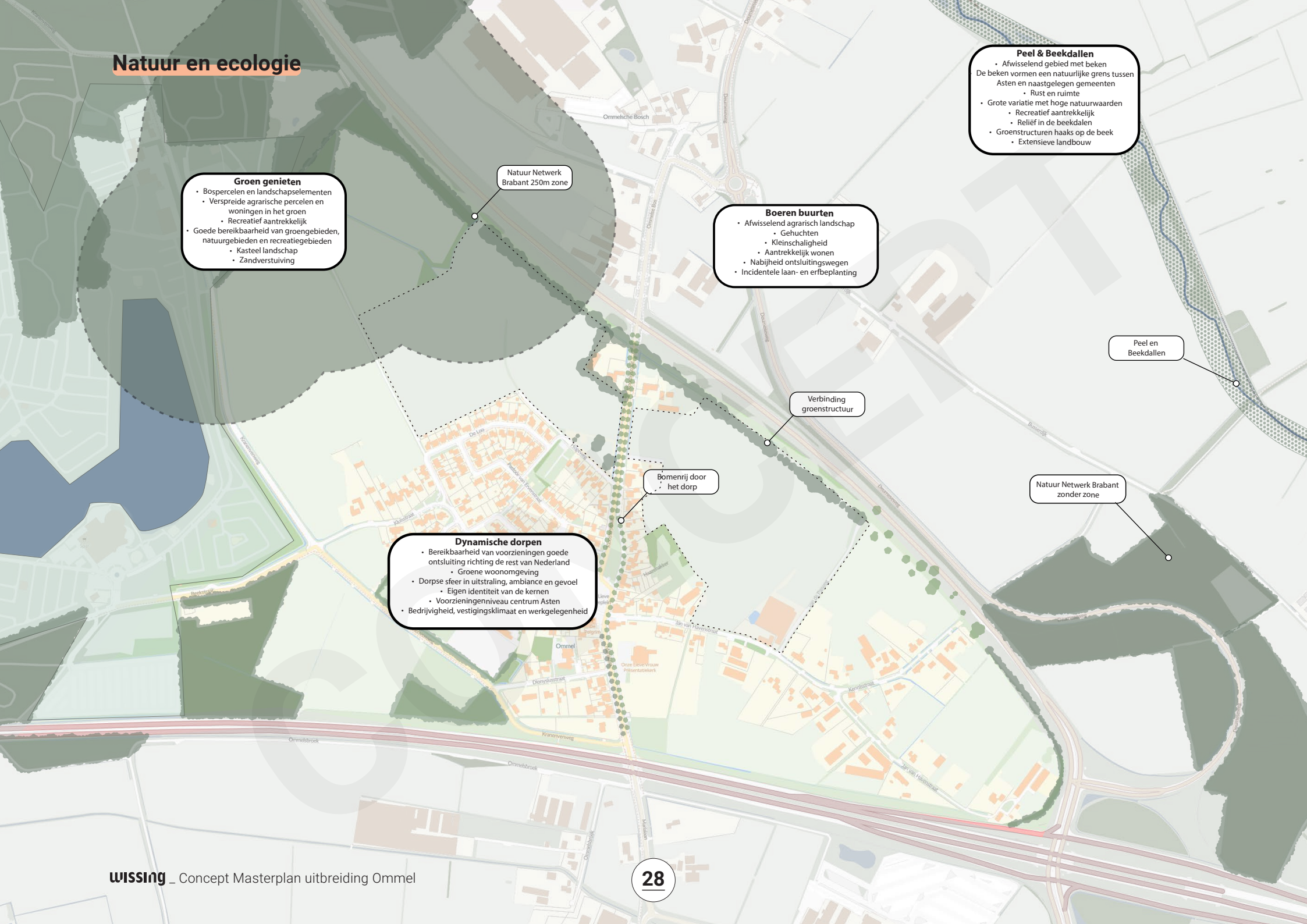
CONCEPT


Bodem
Zandgronden goed water doorlaatbaar
Vlakke lemige gronden beperkt waterdoorlaatbaar

Hoogteverschillen

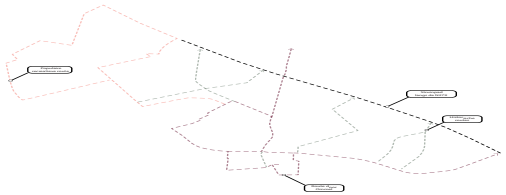


Natuur en ecologie

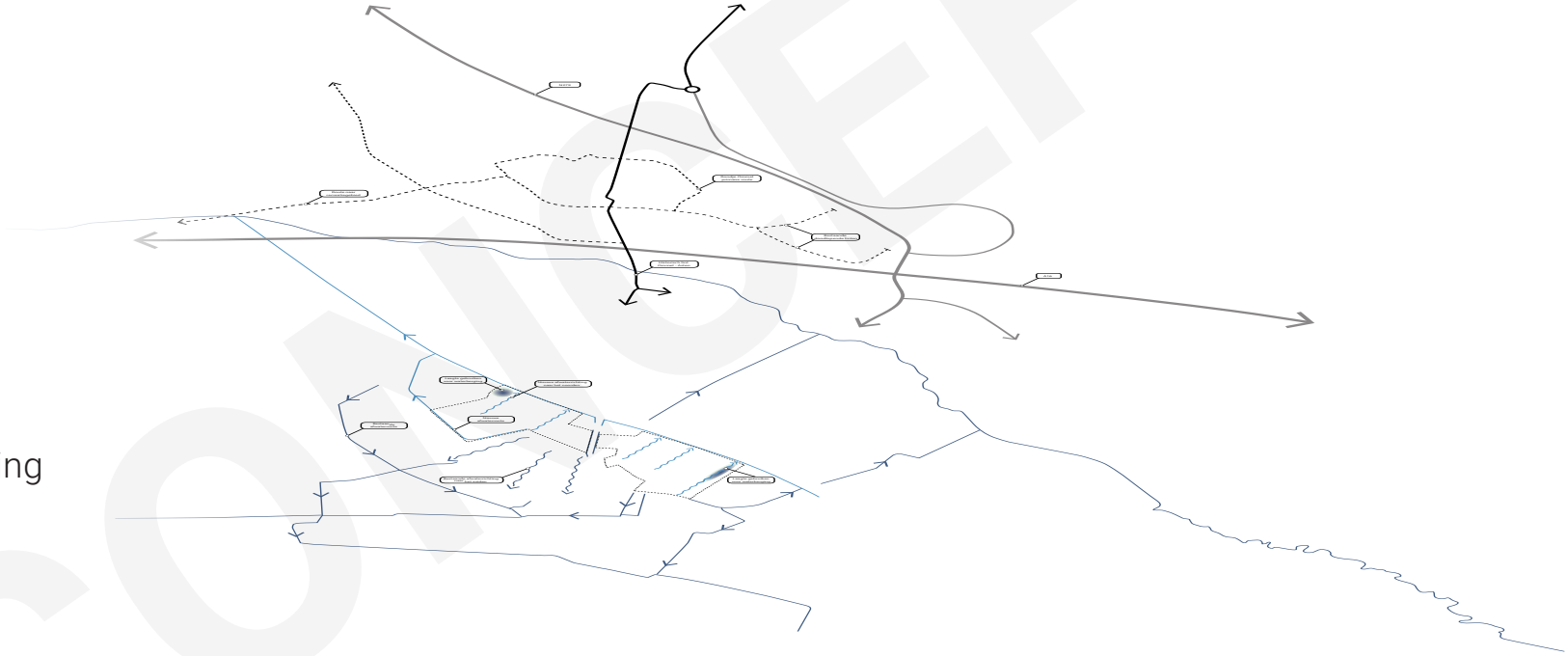


Netwerk

1. Wandelroutes



2. Verkeer



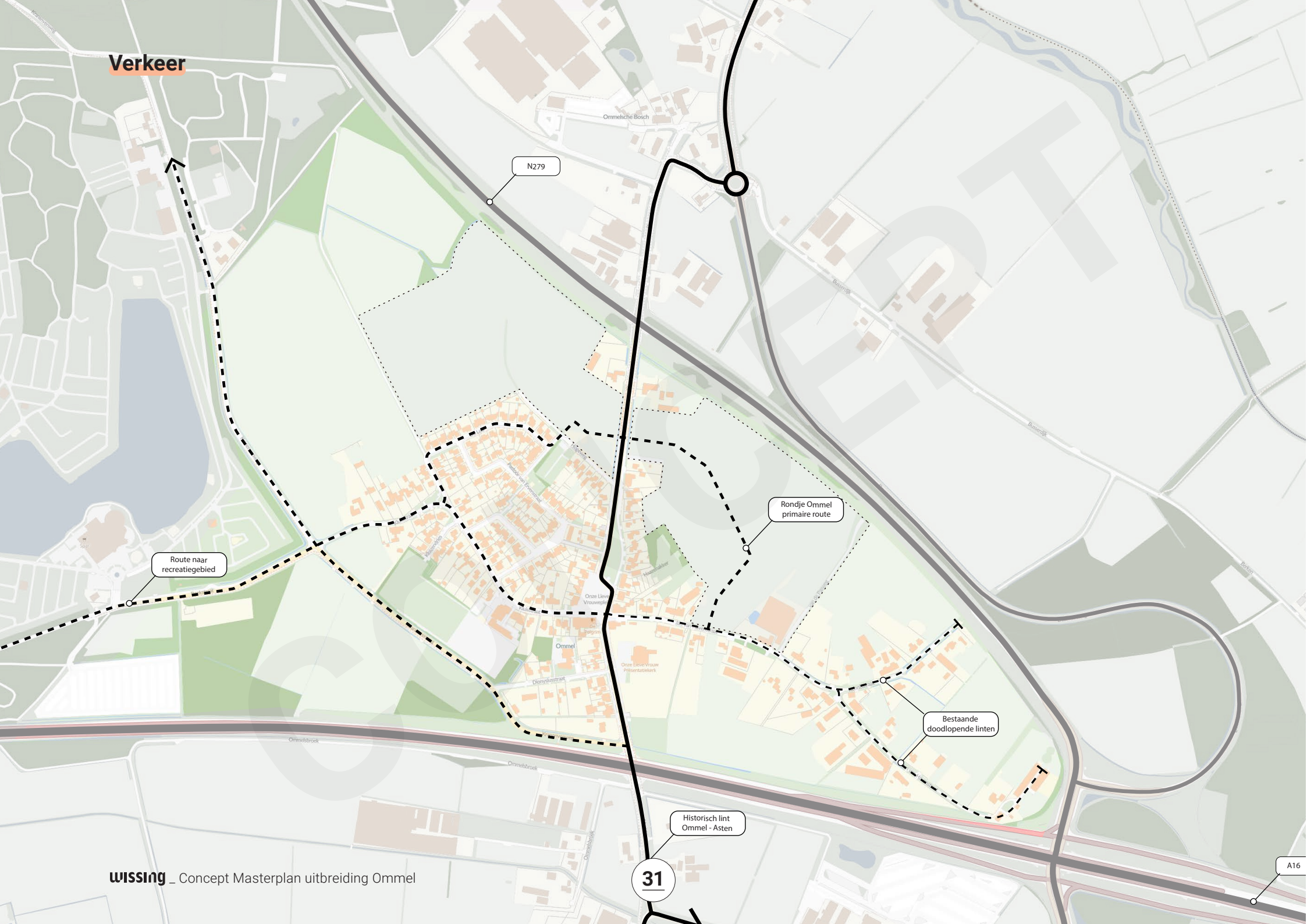
3. Water en persleiding

CONCEPT

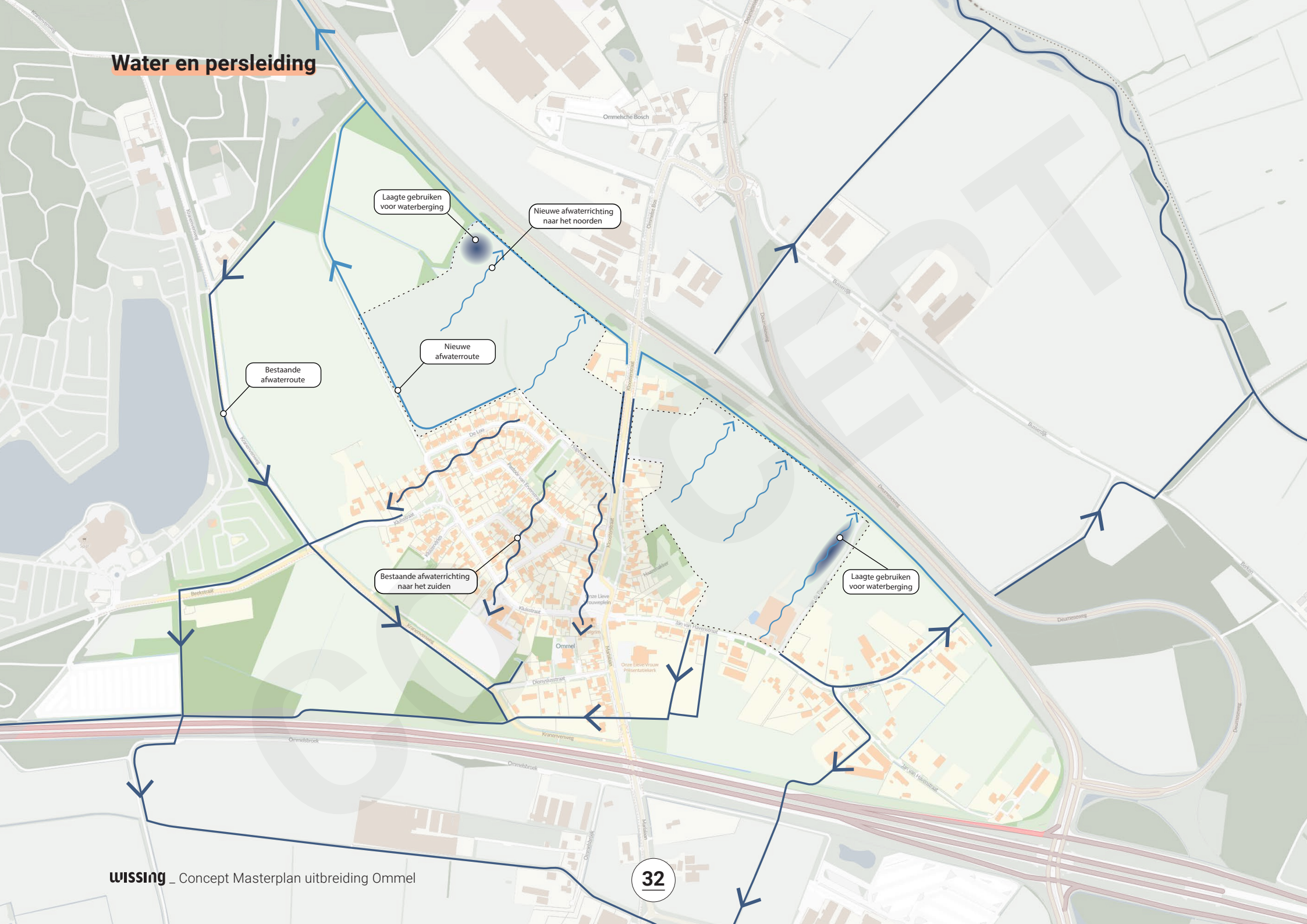
Wandelroutes



Verkeer

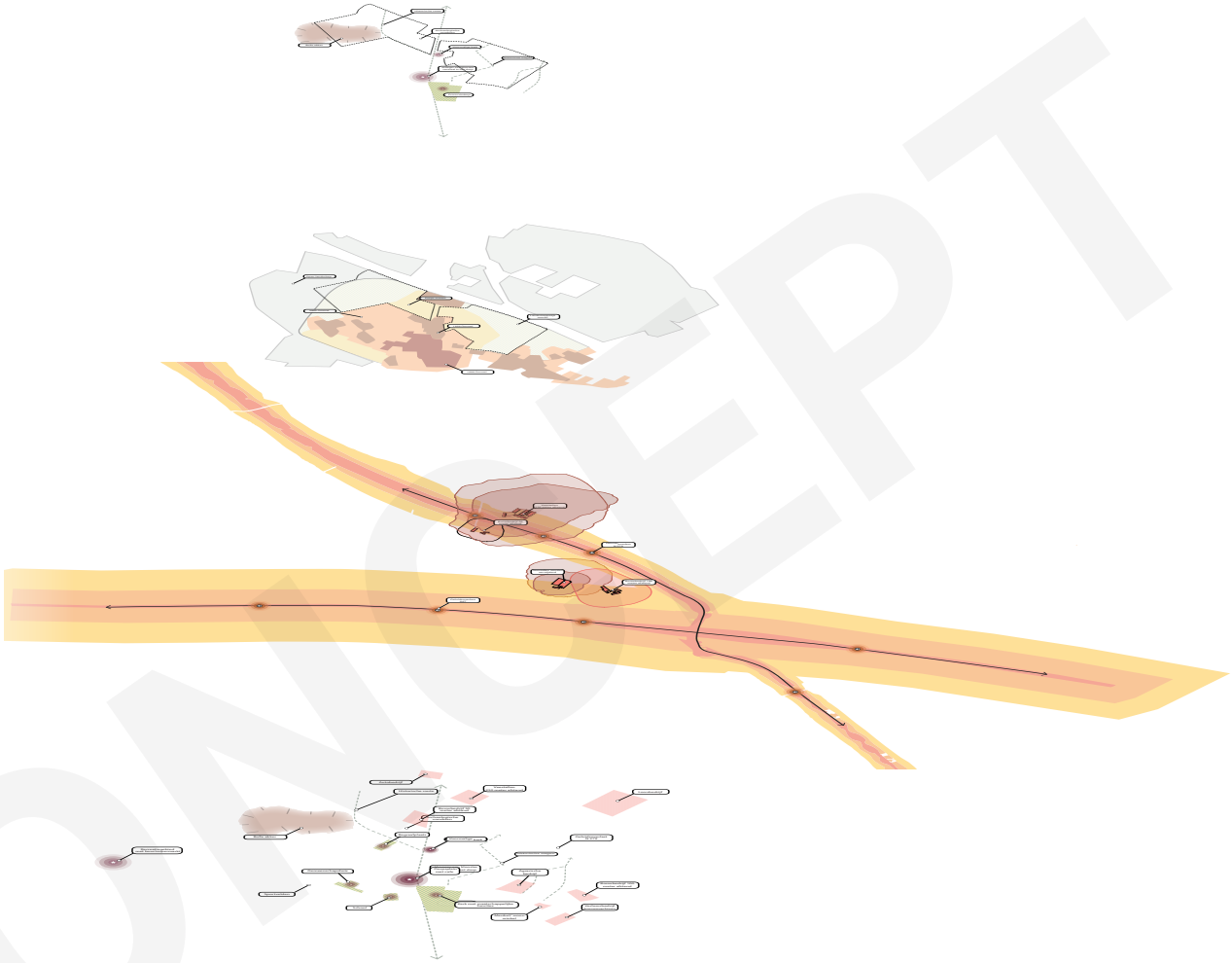

N279
Rondje Ommel primaire route
Route naar recreatiegebied
Bestaande doodlopende linten
Historisch lint Ommel - Asten
31
A16
Ommel
Ommelsbroek
Ommelsche Bosch

Water en persleiding



Occupatie

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

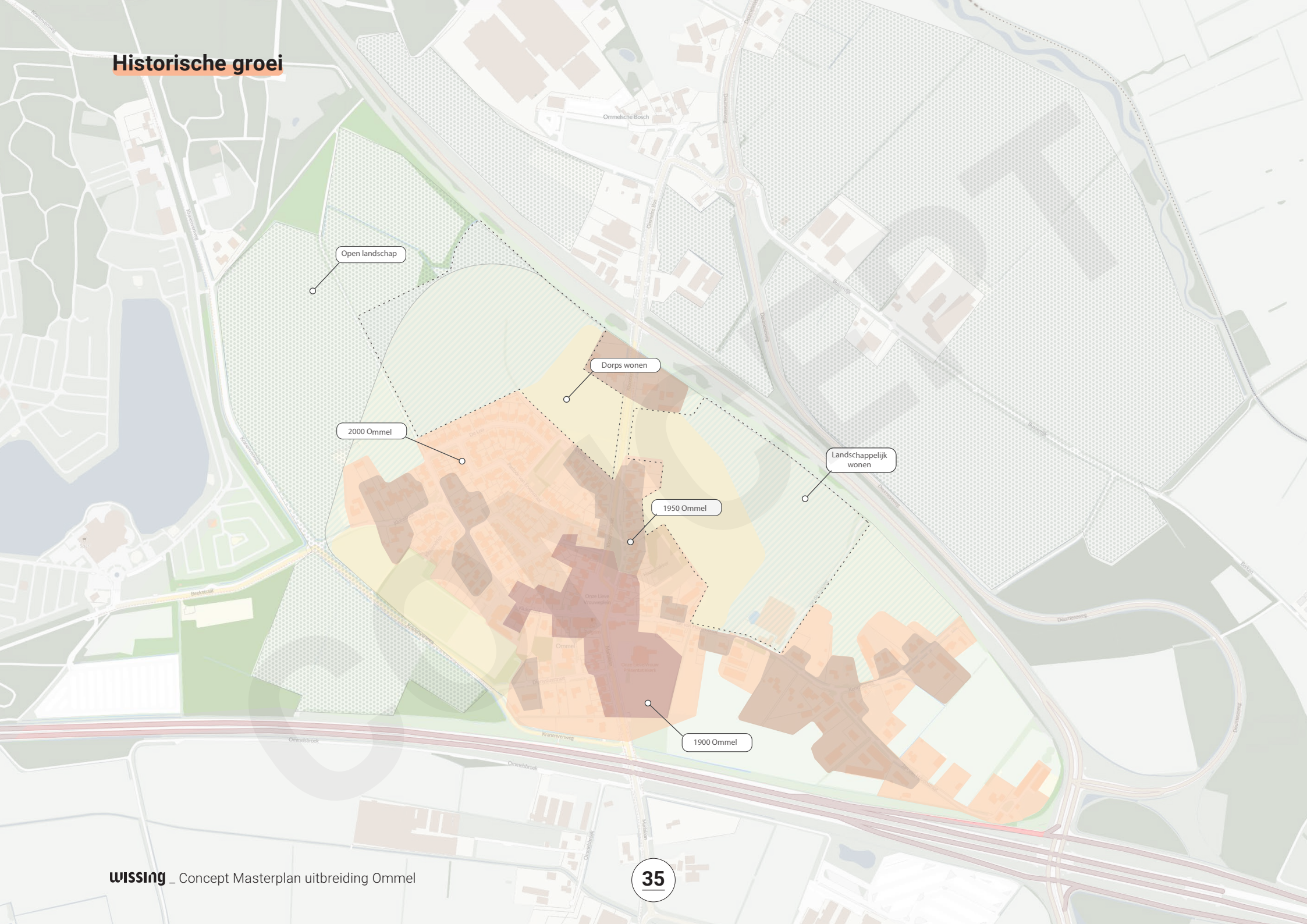


CONCEPT

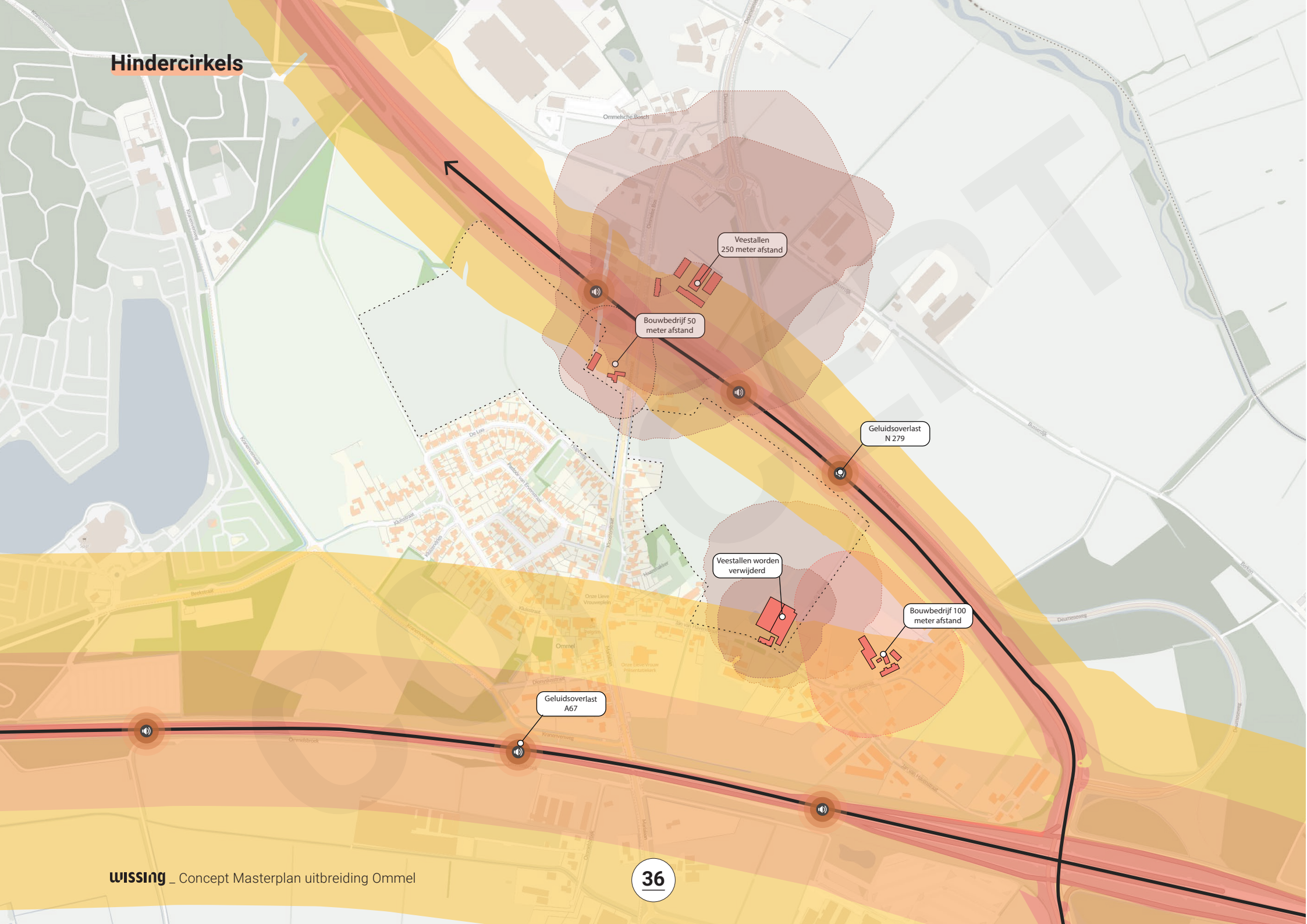
Cultuurhistorie



Historische groei



Hindercirkels



Functies

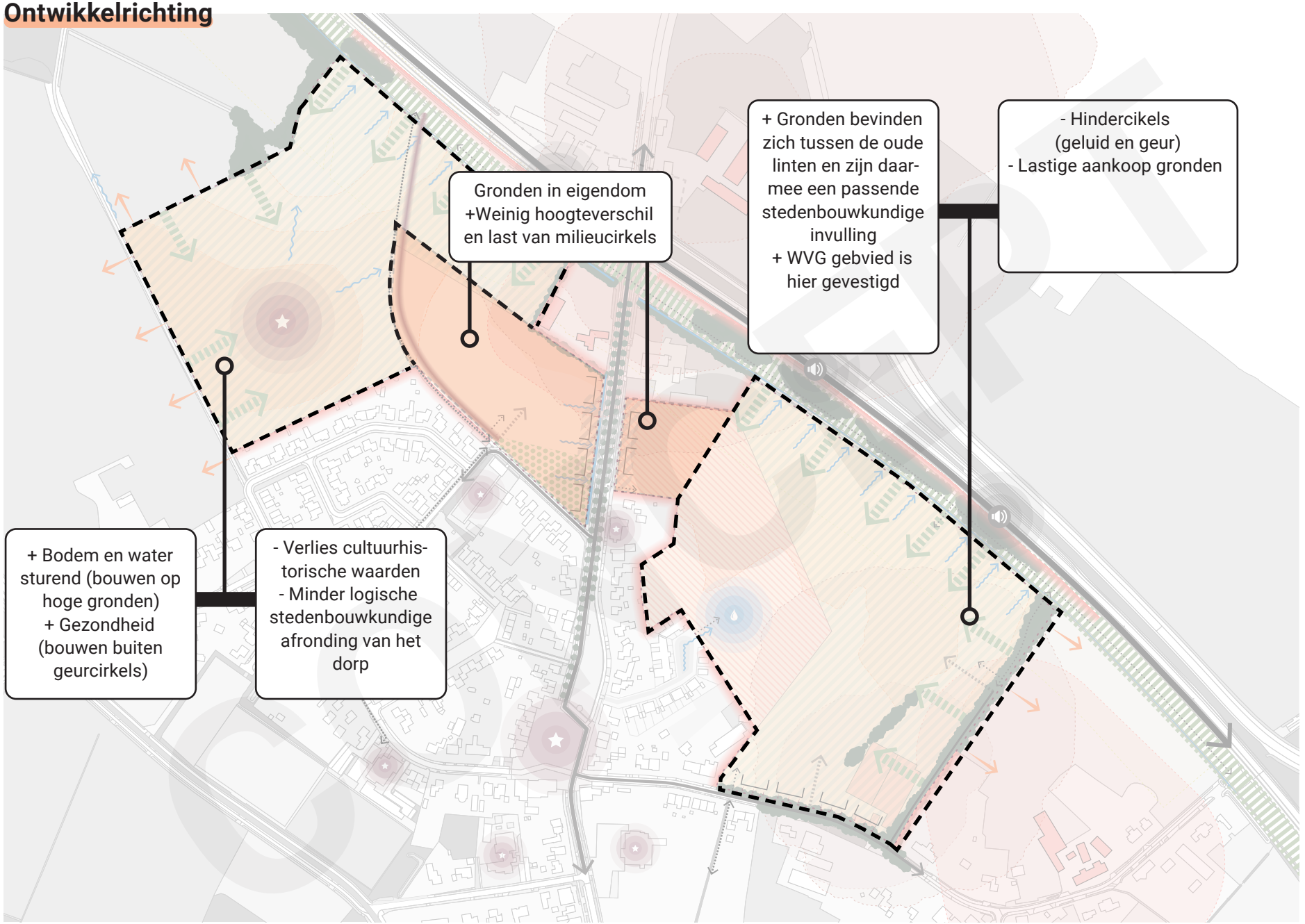

Autobedrijf
Veestallen
250 meter afstand
Loonbedrijf
Bouwbedrijf 50
meter afstand
Begraafplaats
Voormalige kerk
Geluidsoverlast
N 279
Recreatiegebied
met buurtsupermarkt
Gemeenschapshuis
Dorpsplein
met cafe
Agrarische
bedrijf
Bouwbedrijf 100
meter afstand
Sportvelden
School
Kerk met maatschappelijke
functies
Verhuurbedrijf
bouwmachines
Meubel/ woon
winkel



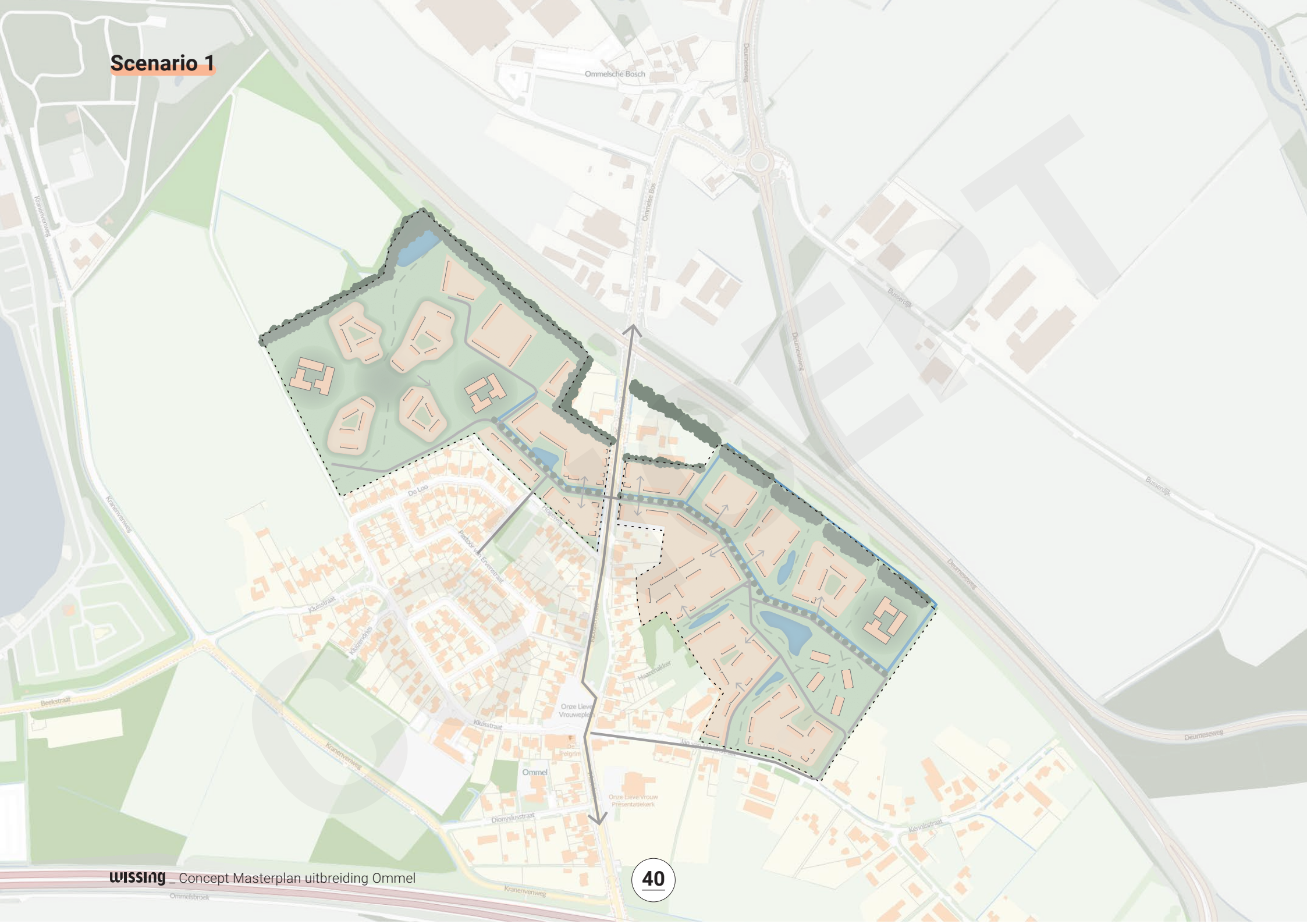
6. Masterplan

CONCEPT

Ontwikkelrichting



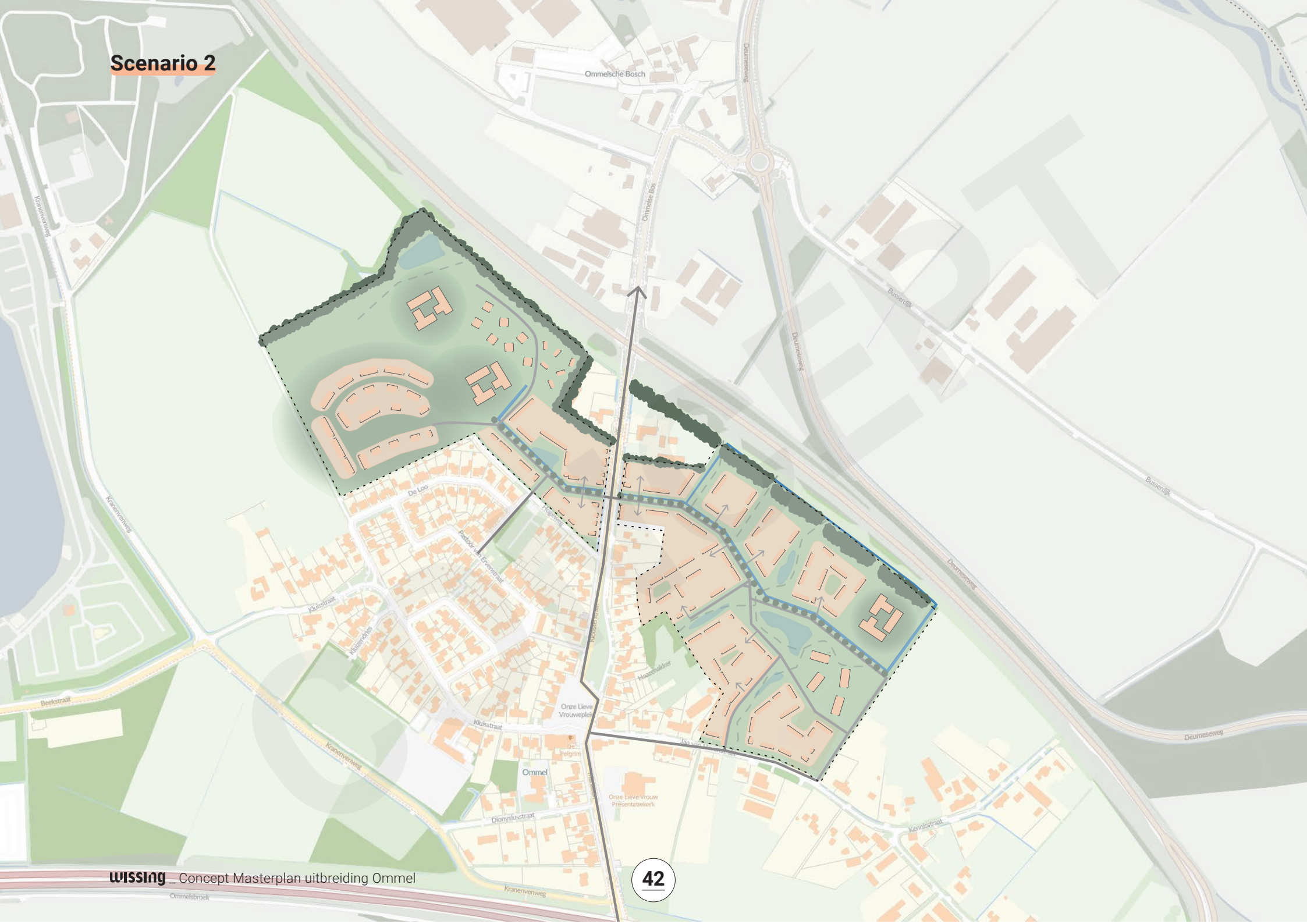
Scenario 1


Ommelsche Bosch
Deurneseweg
Ommelse Bos
Bussertijk
Kranenvenweg
De Loo
Beekstraat
Klusstraat
Onze Lieve Vrouweplein
De Pelgrim
Ommel
Onze Lieve Vrouw Presentatiekerk
Dionysiusstraat
Kennisstraat
Ommelsbroek

Scenario 1


Waterberging
Landschappelijk wonen
Ecologische verbindingszone
Bomenlaan
Groen naar binnen trekken
Groenbuffer aan de N279
Appartmenten op een terp met het Klooster als referentie
Afwatering
Wadi's
Hoofdontsluiting door Ommel
Suggestie woonvelden
Bouwen op de Bolle akker met behoud van kwaliteit van het landschap, erfjes in het groen rondom een hoge brink
Langzaam verkeersroute door het plangebied
Ontsluiting vanaf Kloosterstraat

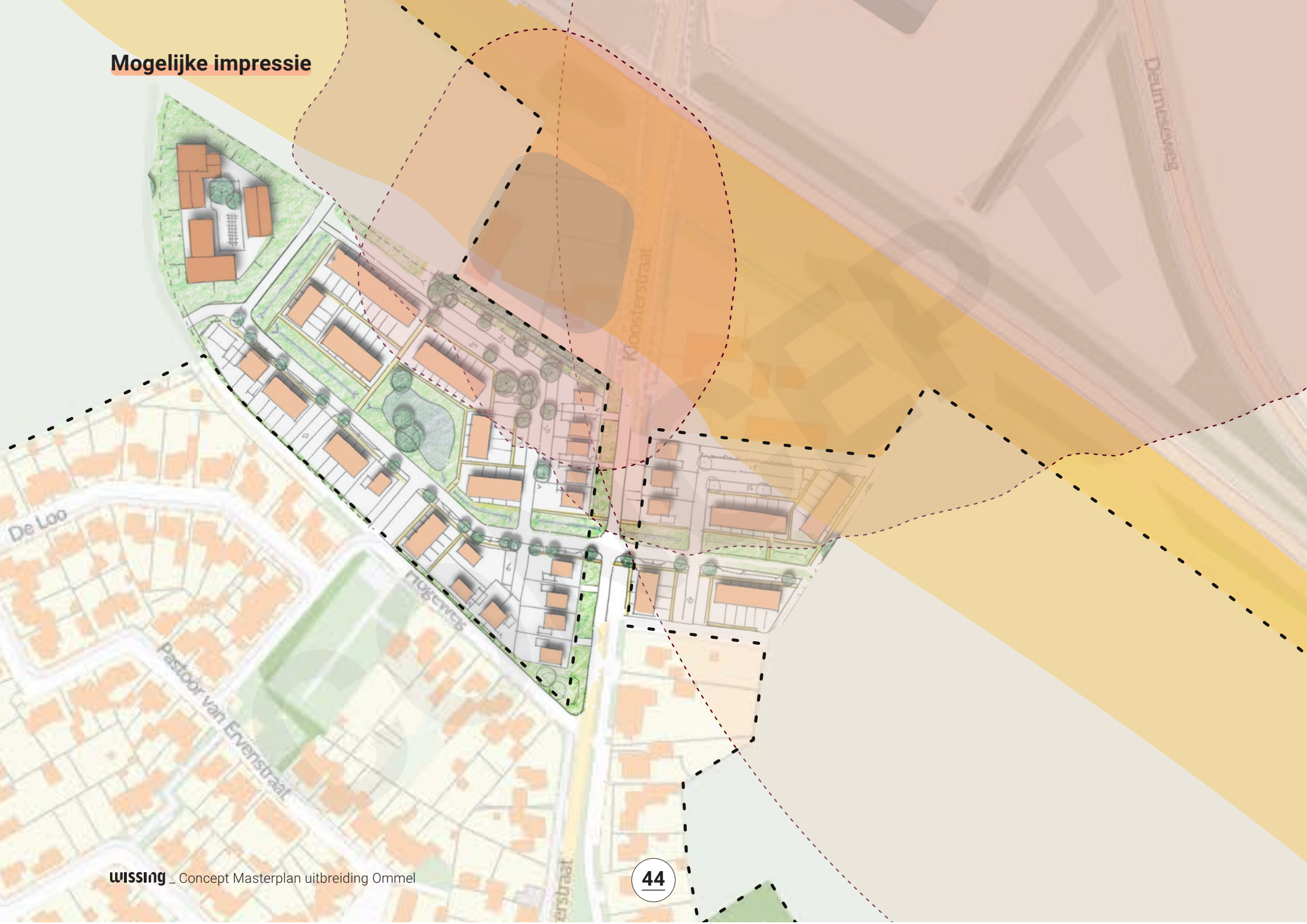
Scenario 2


Ommelsche Bosch
Deurneseweg
Ommelse Bos
Bussersdijk
Kranenvenweg
De Loo
Klusstraat
Beekstraat
Onze Lieve Vrouwepleir
Pelgrim
Ommel
Onze Lieve Vrouw Presentatiekerk
Dionysiusstraat
Kennisstraat
Ommelsbroek

Scenario 2


Waterberging
Appartmenten op een terp met het Klooster als referentie
Landschappelijk wonen
Ecologische verbindingszone
Bomenlaan
Groen naar binnen trekken
Bouwen op de Bolle akker met behoud van kwaliteit van het landschap, door mee te bouwen met de hoogtelijnen
Langzaam verkeersroute door het plangebied
Ontsluiting vanaf Kloosterstraat
Groenbuffer aan de N279
Appartmenten op een terp met het Klooster als referentie
Afwatering
Wadi's
Hoofdontsluiting door Ommel
Suggestie woonvelden

Mogelijke impressie



Programma

	Woningtype	Aantal	P-norm	Woningen	%	PP
sociale huurwoningen	rijen (4.8m)	32	1,6			
	bebo's	16	1,6			
				48	34,3	77
betaalbare woningen	rijen (5.1m)	16	2			
	seniorenwoningen	5	2			
	bebo's	8	1,9			
	appartementen	18	1,9			
				47	33,6	91
vrije sectorwoningen	hoekwoningen(6m)	0	2			
	grotere seniorenwoningen	4	2			
	tweekappers	10	2,2			
	vrijstaande woiningen	13	2,3			
	appartementen	18	1,9			
				45	32,1	94

PP in Plan		
openbaar		
150	haaks	
	langs 6m	
21	langs 5,5	
171		
eigen terrein		
	1,2	(f) garage met enkele oprit
23	1,5	(g) garage met lange oprit
	2	(h) garage met dubbele oprit
35		

Haalbaarheid groen norm hogeweg

Woningen			
type	**groennorm**		**aantal**
Appartementen	40	m2	36
Beneden-boven woningen	40	m2	24
Vrijstaande woningen	75	m2	10
Tweekappers	75	m2	10
Rijwoningen/hoekwoningen	75	m2	57
Woonwagens	75	m2	0
		totaal	



CONCEPT


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