

Omgevingsdialoog Hogeweg Ommel

Datum 25 juni 2025
Opdrachtgever Gemeente Asten
Auteur Hilke Batist
Betreft Verslag en acties omgevingsdialoog Hogeweg Ommel

- >> *Is in het ontwerp meegenomen / aangepast*
- >> *Is in het omgevingsplan opgenomen*
- >> *Onderdeel van het proces/vervolg*

Stedenbouw

Algemeen

- De algemene reactie was positief dat de ontwikkeling verder gaat
- Het was voor veel deelnemers onbekend dat het deel ten oosten van de Kloosterstraat ook onderdeel was, maar het werd wel positief beoordeeld, hoe meer woningen, hoe beter!

Woonwagens

- Er waren veel zorgen over de woonwagens:
 - Voor wie zijn deze? Kan iedereen hierop inschrijven?
 - Wie komen daar wonen en willen deze mensen dat zelf ook?
 - Zijn ze niet te ver achteraf gestopt, is beter in het zicht nog een optie, zodat er meer controle op is?
 - Hoe voorkom je opslag op het eigen terrein
- >> *De locatie is bewust gekozen, een eigen plek, maar wel onderdeel van de buurt. Een locatie aan de Kloosterstraat kan vanwege de beeldkwaliteit niet.*
- >> *Toewijzing vindt plaats via Bergopwaarts.*
- >> *De gemeente zal actief handhaven op de leefbaarheid op en rondom deze percelen.*

Omliggende percelen

- Kloosterstraat 32 ligt veel lager dan het aangrenzende zandpad, hoe gaat dit met privacy (en afwatering)
- >> *Hoogteverschil is meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte, met de bestaande bomen en de toevoeging van opgaande bosschages wordt de privacy gewaarborgd.*
- Is het mogelijk het bedrijf Kloosterstraat 35 in de planvorming te betrekken.
- >> *Er zijn gesprekken met de eigenaar, maar in het huidige proces is een eventuele ontwikkeling op deze locatie niet meegenomen in verband met het gewenste tijdspad.*
- Behoud van het zandpad en de groenstrook over de persleiding is positief, dit niet toegankelijk maken voor auto's of verhardten.
- Ook zijn groene erfscheidingen hier belangrijk, passend bij inrichting rondom het pad

- Zandpaden spelen een belangrijke rol bij het behoud van biodiversiteit. Dit in combinatie met de historische waarde maakt het behoud van het zandpad wenselijk.

>> ***Pad en inrichting en erfscheidingen zijn verder uitgewerkt in het IPOR (zie bijlage).***

Verkeer

De meeste aandacht is gevraagd voor een veilige en passende ontsluiting en verkeersafwikkeling op de Hogeweg en Kloosterstraat. Deze straten zijn nu al druk en worden als onveilig ervaren doordat men er hard rijdt. Daarnaast is aangegeven dat de wegen niet optimaal zijn ingericht voor wandelaars en fietsers (o.a. schoolgaande jeugd).

Het zal nog drukker en gevaarlijker worden door deze ontwikkeling. Het huidige ontwerp zou kunnen leiden tot gevaarlijke kruispunten, sluipverkeer door de wijk (langs de speeltuin). Het is daarom zaak om het ontwerp zo op te stellen dat daar waar mogelijk huidige knelpunten worden opgelost en nieuwe worden voorkomen. De veiligheid van alle weggebruikers is daarbij in het geding, het gaat niet enkel om de automobilist.

Hogeweg

- Er wordt in de huidige situatie al veel door een greppel gelopen aan de zijde van de bestaande woning. Men wenst een voetpad aan de zijde van de bestaande woningen. Ook met het oog op schoolgaande jeugd die te voet naar de basisschool gaat. Een verbreding van de weg is daarvoor wellicht nodig, zeker ook omdat er meer verkeer overheen zal gaan.
- >> ***De bestaande greppel en bomen blijven behouden, maar er wordt een nieuw voetpad aan de zijde van het plan gerealiseerd voor goede voetgangersroutes, zie bijlage.***
- De aansluiting Hogeweg-Kloosterstraat zou haaks gemaakt kunnen worden, om snelheid te remmen en de aansluiting vanuit het noorden logischer te maken.
- >> ***Dit vraagt een aanpassing buiten het plangebied en is daarom niet meegenomen. Het is als aandachtspunt meegegeven voor de actualisatie van het GVP.***
- De doorsteek van de Hogeweg, de nieuwe wijk in kan veiliger
- Er waren veel opmerkingen over sluipverkeer door de woonbuurt Hogeweg richting De Loo en Pastoor van Ervenstraat.
- >> ***Doorgaand verkeer vanuit de woonwijk naar de huidige Hogeweg is verwijderd. Deze doorgang is nu alleen toegankelijk voor fietsers en calamiteitenverkeer.***
- Er wordt aandacht gevraagd voor de parkeerbehoefte van de kerk. In de huidige situatie wordt al in de berm geparkeerd (6-8 parkeerplaatsen zijn nodig).
- >> ***Aan de huidige Hogeweg worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de parkeerbalans zijn 3 parkeerplaatsen 'apart' gehouden voor de begraafplaats en niet meegerekend in de parkeertelling voor de woonwijk. Daarnaast is er sprake van dubbelgebruik voor bewoners en bezoekers van de begraafplaats. Dit is ook in het omgevingsplan opgenomen.***
- Snelheid verminderende maatregelen zijn wenselijk, geen vluchtheuvels maar bomen zoals op "De Loo" (Ommel).
- >> ***In het ontwerp zijn de rijbanen niet te breed en zijn lange rechtstanden voorkomen. De toepassing van gelijkwaardige kruisingen werkt snelheidsremmend. Bij de civieltechnische uitwerking wordt beoordeeld of er nog extra snelheidsremmende maatregelen nodig zijn.***

Kloosterstraat

- Snelheid verminderende maatregelen zijn wenselijk,
- Veilige en logische kruisingen voor alle weggebruikers
- Is een rotonde bij het nieuwe kruispunt mogelijk.
- >> ***Een rotonde is op de Kloosterstraat ongewenst vanwege de beperkte ruimte en niet nodig vanwege het aantal verkeersbewegingen. Door de bebouwde komgrens te verleggen ligt de woonwijk en daarmee het kruispunt in de bebouwde kom en het 30km/uur-gebied.***

- De zandweg gelegen aan de kruisstraat, die nu door het agrarisch verkeer wordt gebruikt moet ook in de nieuwe situatie toegankelijk blijven voor agrarisch verkeer. Anders moeten die allemaal door het dorp en dat is onveilig. De weg moet daar voldoende breedte voor behouden.
- >> **Zandpad is behouden voor agrarisch verkeer en wordt (deels) onderdeel van de calamiteitenroute.**

Parkeren en “rug-aan-rugwoningen”

- De onbereikbaarheid van de rug-aan-rugwoningen was onderwerp van gesprek
 - Hoe is de toegankelijkheid van deze woningen?
 - Jongeren lijken dit vaak geen probleem te vinden
- >> **De afstand tot de rug-aan-rugwoningen is beperkt, er zijn meerdere parkeerplaatsen nabij. Het wonen in het landschap is hier juist de kwaliteit. Voor calamiteitenverkeer is dit gebied wel bereikbaar door middel van verstevigd gras naast de voetpaden.**
- De vraag werd gesteld of er bij rug-aan-rugwoningen ook berging-/stalling voor motoren mogelijk wordt gemaakt.
- >> **Er komt een grotere gezamenlijke fietsenberging. Of deze ook bruikbaar is voor motoren zal bij de uitwerking van de woningen/bergingen moeten worden onderzocht. Hierover is nu nog geen uitsluitsel te geven.**

Overige opmerkingen verkeer

- In de N279 zit een gat in de weg/verzakking en dit zorgt voor veel geluidsoverlast
- >> **Kan dit aan de provincie worden doorgegeven?**
- Houdt rekening met laadpalen voor woningen zonder eigen parkeerplaats
- >> **Dit wordt in het omgevingsplan mogelijk gemaakt.**

Groen en spelen

De punten zijn geprioriteerd, gerangschikt van meest genoemd naar minst benoemd

Spelen

- Spelen in een natuurlijke omgeving gaat gepaard met een natuurlijke inrichting (met hoogte en laagte verschillen) en natuurlijke elementen (keien, boomstammen bruggetjes) van de speellocatie.
- Locatie of locaties gericht op meerdere doelgroepen samen om ontmoeten te stimuleren en dorps te blijven.
- Spelen met uitdaging, natuureducatie, en fantasie. Denk hierbij aan ouderwets verstoppertje spelen, water tastbaar maken (bijvoorbeeld met een pomp), het ravotten stimuleren. Kinderen mogen weer vies worden.
- Kinderveiligheid wadi, afhankelijk van hoe vaak per jaar de wadi onderwater staat zou dit van invloed kunnen zijn op de veiligheid van jonge kinderen. Ommel is toch een dorp waarbij ook jonge kinderen alleen de straat op gaan zonder ouders.
- Eventueel speelse paden door het dorp en richting de nieuwe speeltuin, bijvoorbeeld met speels geplaatste boomstammen.
- >> **De speelplekken zijn verder toegelicht in het IPOR (zie bijlage) en zullen bij de civiel technische uitwerking verder worden uitgewerkt eventueel in samenspraak met toekomstige bewoners.**

Ommetjes en verblijven

- Ook een locatie waar je van de rust en natuur kan genieten.
- Leuke ommetjes behouden of creëren voor volwassenen of ouderen.
- >> **Dit is verder uitgewerkt en opgenomen in het IPOR (zie bijlage). Ook in het omgevingsplan zijn de ommetjes benoemd.**

Overige voorzieningen

- Verhard Fietscrossbaantje voor de jeugd. Bijvoorbeeld deels in wadi (dat de jeugd dan misschien vies wordt van het water is juist de meerwaarde). Dit mist nog in Ommel. Hierdoor behoudt de wadi ook een functie wanneer deze droog komt te staan.
- De Jeu de boules baan wordt in het centrum van het dorp dusdanig veel gebruikt dat een 2^e locatie wenselijk is.
- Ook denken aan faciliteiten voor honden.
- Fitnesstoestellen.
- Locaties die overdag functioneren als speeltuin en in de avonden ontmoetingsplekken zijn voor jongeren.

>> ***In overleg met toekomstige bewoners kan bekeken worden waar behoefte aan en ruimte voor is.***

Groen

- Het creëren van een natuurlijk en kleurrijke wijk doormiddel van bijvoorbeeld bomen met sierwaarde (die ook een educatieve waarde hebben voor kinderen), vaste planten, kleurrijke bloemmengsels.
- Grote boom centraal op het speelveld met een bankje er omheen. Ook zorgen voor schaduw bijvoorbeeld door dakbomen.
- Variatie in bomen qua vorm.
- Groen moet onderhouden worden.

>> ***De groeninrichting is in basis opgenomen in het IPOR (zie bijlage). Bij de civiel technische uitwerking zal in samenspraak met de afdeling Groen binnen de gemeente deze inrichting verder worden uitgewerkt.***

Woningtypen

- Ommelse mensen voorrang geven op toewijzing nieuwe woningen.
- >> ***Er moet worden onderzocht of dit mogelijk is.***
- >> ***De huurwoningen worden verzorgd door Bergopwaarts***
- Er wordt meerdere keren gevraagd naar zelfbouwkavels, ook voor senioren
- >> ***In het plan zijn een aantal kavels opgenomen die beschikbaar zijn voor zelfbouw. Hierop kunnen ook woningen voor senioren worden gerealiseerd.***
- Tweekappers en vrijstaande woningen zijn veel aangekruist als doorgroeimogelijkheid, maar de woningprijzen zijn daarbij wel een remmende factor.
- >> ***Er is een gedifferentieerd woningbouwprogramma in Hogeweg opgenomen, opgesteld in afstemming met de afdeling Wonen van de gemeente..***

Starters

- Starters willen "iets". Wellicht dat we middels aanbesteding en/of cpo iets meer kunnen sturen op prijs.
- >> ***De rug-aan-rugwoningen en beneden-bovenwoningen zijn voor starters in het Hogeweg opgenomen.***

Senioren

- Veel interesse over de patio's voor senioren
 - Patio's zijn aantrekkelijk, maar niet iedereen wil zelf bouwen, dus de mix zoals bedacht lijkt me prima.
 - Er is ook behoefte aan senioren huurwoningen
- >> ***Ook voor senioren is er een gemengd programma in Hogeweg opgenomen, benedenwoningen (koop), patiowoningen (koop) en bredere rijwoningen (huur).***

Architectuur

Algemene reactie

- De meeste vragen gingen over hoe de woonvormen eruit komen te zien, waar welke woning komt te staan en welke buitenruimte daarbij hoort.
- Bewoners vonden het minder belangrijk welk detail op welke plek in de architectuur terugkomt, of wat als mooi of minder mooi beeld wordt bestempeld.
- Wel werd het belangrijk gevonden dat de totale beeldkwaliteit aantrekkelijk is voor mensen van buiten Ommel.

Basis Beeldkwaliteit

- Bewoners aan de Hogeweg gaven aan dat de nieuwe woningen aan de Hogeweg graag één woonlaag met kap worden. Dit in verband met het vrije landelijk uitzicht in de huidige situatie.
- >> ***Aan Hogeweg is een lagere goot- en bouwhoogte opgenomen in het omgevingsplan.***
- Starters vinden het uiterlijk van de woning minder belangrijk; zij vragen meer naar praktische zaken zoals ruimte voor een motor of bergingen.
- >> ***Er komt een grotere gezamenlijke fietsenberging. Of deze ook bruikbaar is voor motoren zal bij de uitwerking van de woningen/bergingen moeten worden onderzocht. Hierover is nu nog geen uitsluitsel te geven.***

Het nieuwe klooster

- Kan deze special in houtskeletbouw worden uitgevoerd?
- Het accent op de woning moet aanwezig zijn en zichtbaar blijven vanaf de N-weg.
- Er bestaan twijfels of de rug-aan-rugwoningen in het starterssegment de gewenste kwaliteit krijgen.
- Er werd gevraagd hoe de geluidswerende woningen eruit zouden gaan zien en hoe een dove gevel werkt met de toetreding van het licht?
- Een gezamenlijke schuur als berging werd als ongewenst beoordeeld, private bergingen hebben de voorkeur.
- Als er maar één buitenruimte is, dan moet deze gebruikt kunnen worden als achtertuin, niet als voortuin.
- >> ***In het beeldkwaliteitsplan is meer uitleg en voorbeelden gegeven over de gewenste beeldkwaliteit en de daarbij horende regels.***
- >> ***In het omgevingsplan zijn specifieke regels opgenomen voor bergingen en bijgebouwen in de tuinen.***
- >> ***De rug-aan-rugwoningen en geluidswerende woningen zijn niet standaard, maar bieden juist ruimte aan andere woningtypen dan de bestaande in Ommel en zijn daarmee een toevoeging aan het dorp. Maar ze zijn ook noodzakelijk om te voldoen aan een de geluidsnormen binnen Hogeweg en de regels van de provincie voor de overgang naar het landschap. 'Standaard' woningen zijn op deze locaties niet mogelijk.***

Rondom de brink

- Sommige bewoners zagen zichzelf wel zitten met een koffietje in de voortuin aan de brink.
- Vrijstaande woningen aan de Brink moeten zorgen voor variatie en keuzemogelijkheden in uitstraling van de wijk.
- Er was geen duidelijke voorkeur voor één van de beelden op de poster.
- >> ***In het beeldkwaliteitsplan is meer uitleg en voorbeelden gegeven over de gewenste beeldkwaliteit en de daarbij horende regels.***

Kloosterstraat

- Mensen konden zich vinden in de getoonde afbeeldingen rondom de Kloosterstraat.

Wadi's en greppels

Regenwater wordt in Hogeweg via een stelsel van wadi's en greppels opgevangen en afgewaterd richting een groot lager gelegen waterretentiegebied in de noordwesthoek. De wadi's en greppels houden het water tijdelijk vast, vertragen de afvoer en laten het (in beperkte mate) infiltreren in de bodem. Het rioolwater wordt daarentegen naar het zuiden afgevoerd, aansluitend op het bestaande rioolstelsel. .

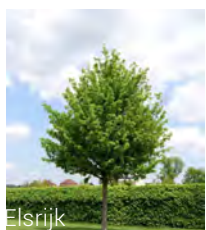
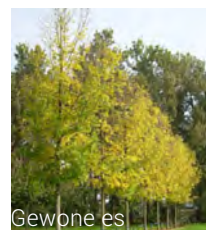
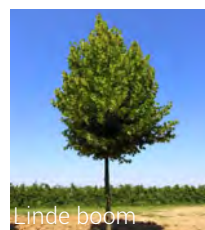
Rondom de wadi's en greppel is kruidenrijkgrasland aanwezig met enkele heesters en meerstammige boomvormers. *Tijdens de civiele uitwerking wordt in afstemming met de gemeente en Wissing het beplantingsplan verder uitgewerkt.*



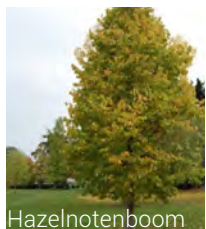
Typen bomen

In het plan is een grote variatie aan bladhoudende en inheemse bomen opgenomen, in verschillende groottes: eerste, tweede en derde orde. Een variatie van de hieronder voorgestelde boomsoorten is passend. *Tijdens de civiele uitwerking wordt in afstemming met de gemeente en Wissing het beplantingsplan verder uitgewerkt*

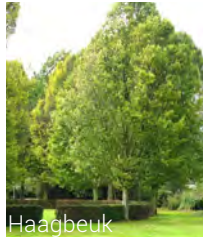
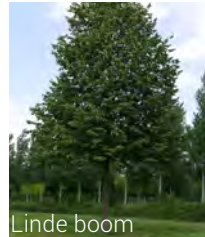
1ste orde (rondom parkeerplaatsen en enkele gecombineerd met derde orde bomen)



ca. 12 tweede orde bomen openbare



ca. 6 derde orde bomen op grotere openbare plekken



Onderbeplanting en borders

Langs de hoofdontsluiting en rondom de grotere pakeerkofferts wordt onderbeplanting toegepast onder de bomen. Dit voorkomt parkeren in de berm en draagt bij aan een natuurinclusieve en biodiverse inrichting.

In de grotere groene ruimtes worden op strategische plekken borders met opgaande beplanting toegevoegd. Hiermee ontstaat er een onderverdeling in de grotere groene ruimtes en kunnen routes worden begeleid. Deze borders zorgen voor een vergroting van de natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Langs de wegen beschermen deze borders de speelplekken en zorgt daarmee voor een natuurlijke afscherming en een geborgen ruimte om in te spelen.

Tijdens de civiele uitwerking wordt in afstemming met de gemeente en Wissing het beplantingsplan verder uitgewerkt

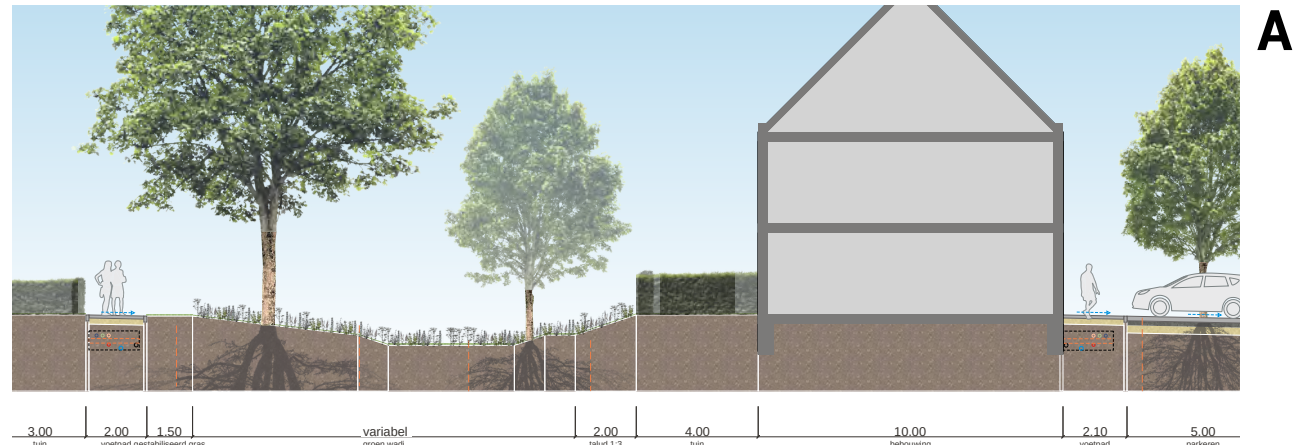
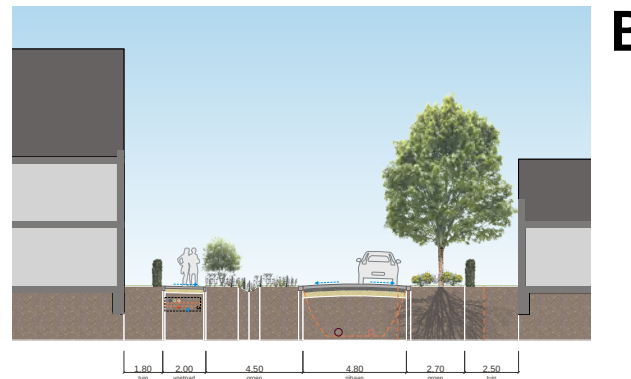


Doorsnedes

Binnen het plangebied zijn profielen opgesteld die de maatvoering van wegen, paden en groenstroken vastleggen. Ze verduidelijken hoe verkeer en verblijf worden georganiseerd en waar auto's wel of niet mogen rijden. Daarnaast geven de profielen inzicht in de afstemming tussen ondergrondse infrastructuur en de bovengrondse inrichting. Zo dragen ze bij aan een samenhangende en uitvoerbare inrichting van de openbare ruimte.

Profiel A is ter plaatse van de geluidwerende woningen. Dit profiel toont ook het hoogteverschil van deze tuinen en de verlaagde inrichting van het groen.

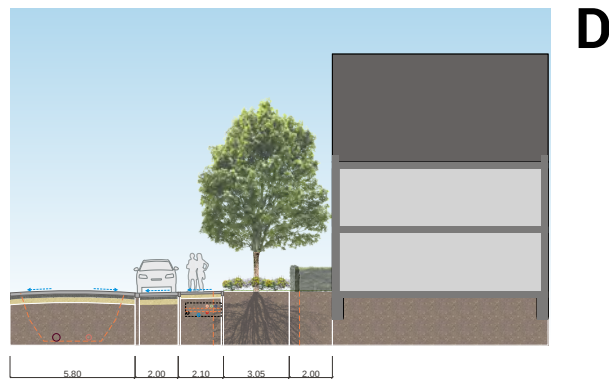
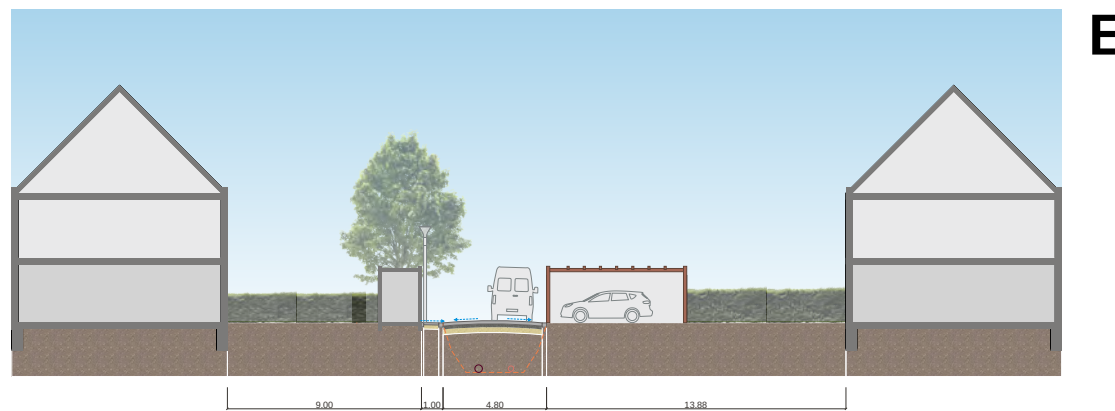
Profielen B en C gaan over de hoofdontsluiting. In de basis is deze gelijk: een rijbaan van 5,5 meter, aan één zijde begeleid door een bomenrij en aan de andere zijde een wadi of greppel. Afhankelijk van de locatie kan de breedte van de groenstroken plaatselijk worden versmald of juist verbreed.



Profiel D is de bestaande Hogeweg met de nieuwe woningen. Het profiel wordt verbreed met ruimte voor een voetpad, bomen, beplanting en de benodigde kabels en leidingen.

Profiel E toont de achterzijde van de woningen aan de Kloosterstraat, waar de auto's op het achtererf worden geparkeerd (om extra uitritten op de Kloosterstraat te voorkomen). De vormgeving van deze achterzijde is onderdeel van de architectenopgave en dus integraal me ontworpen met de woningen.

Profiel F illustreert het landschappelijke tussen de woningen aan de westzijde. Het landschap wordt hier het gebied ingetrokken als verbinding naar het buitengebied. Hier is bewust gekozen voor minimale verharding, zodat het groene karakter behouden blijft.



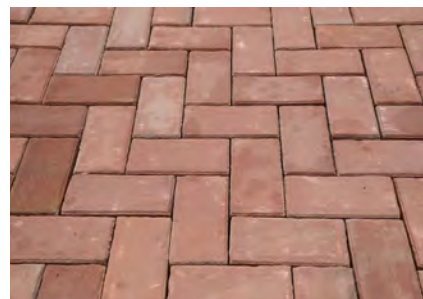
Materialen

Tijdens de civiele uitwerking wordt in afstemming met de gemeente en Wissing de materiaalkeuze verder gespecificeerd en details van de inrichting verder uitgewerkt

Rijbaan

Rijbaan voor de hoofdontsluiting en parkeerkoffers

- Type: Keiformaat gebakken klinker
- Verband: Keperverband
- Kleur: Donkerrood



Rabatstrook

- Type: Keiformaat gebakken klinker
- Verband: Halfsteensverband
- Kleur: Donkerrood

Opsluiting rijbaan

- Type: Betonband 20 x 20 x 100
- Positie/hoogte: Aan het groen laag, aan het troitoir hoog
- Kleur: Donkergrijs

Parkeerplaatsen

Parkeervakken open verharding

- Type: Ncb klinker
- Kleur: Rood of grijs
- Kleur uitstap: Grijs
- Vulling: Grasmengsel



Voetpad

- Type: Betontegel 20x20
- Verband: Halfsteensverband
- Kleur: Donkergrijs

Voetpad landschapszijde

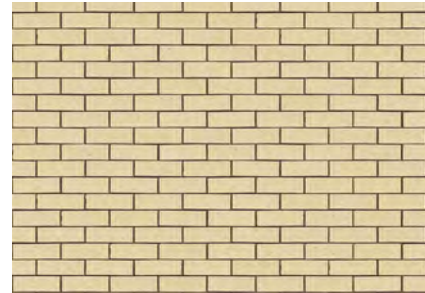
- Type: Waalformaat gebakken klinker
- Verband: Halfsteensverband
- Kleur: Geel

Verbreiding calamiteitenroute

- Type: Verstevigd gras
- Vulling: Grasmengsel

Opsluitband

- Formaat: Betonband 10 x 20 x 100
- Positie/hoogte: laag
- Kleur: Donkergrijs



Bankmeubel

Zitbank natuurlijk (voorkeur)

- Type: Natuurlijk bank
- Materiaal: Hout

Zitbank standaard

- Type: 1.7 ML, met 2 bankpoten 1700mm
- Materiaal: Kunststof
- Kleur: Antraciet



Verlichting

- Mast: stalen masten, thermisch verzinkt en cilindrisch verjongd
- Armaturen: LED-armatuur, SAGA-connector (zoals in Haazenakker)
- Kleur: RAL: 9005
- Leverancier: Valmont Nederland BV of VDL mastsolutions



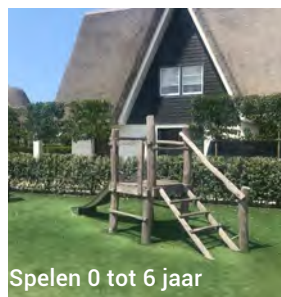
Speelelementen

Uitvoering

- Materiaal: Hout (FSC-gecertificeerd of van inlands hout)
- Voorbeelden: Loverbosch Asten

Uitgangspunten:

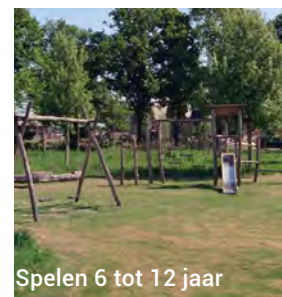
- Onderhoudsvriendelijk (minimaal 20 jaar), veilig en vandalismebestendig;
- Spreiding rekening houdend met verschillende leeftijdscategorieën:
 - speelvoorzieningen voor peuters en kleuters van 2 tot 6 jaar
2x west en 1x oost
 - speelvoorzieningen voor schoolkinderen van 6 t/m 12 jaar
1x west en 1x kleine toevoeging in oost
- Minimaal 3% van de openbare ruimte gereserveerd voor de inrichting van speeltuinen.
- In de uitwerkingsfase in overleg met de (toekomstige) bewoners worden de definitieve speelvoorzieningen uitgekozen en uitgewerkt.



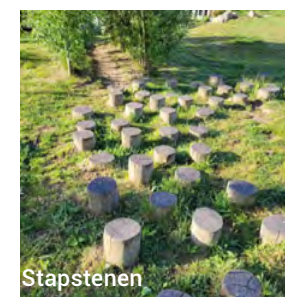
Spelen 0 tot 6 jaar



Spelen 0 tot 6 jaar



Spelen 6 tot 12 jaar



Stapstenen