ruimtelijke denkers

WISSING



juni 2024

Presentatie Concept Masterplan Uitbreiding Ommel



1. Inleiding

De locatie(s)

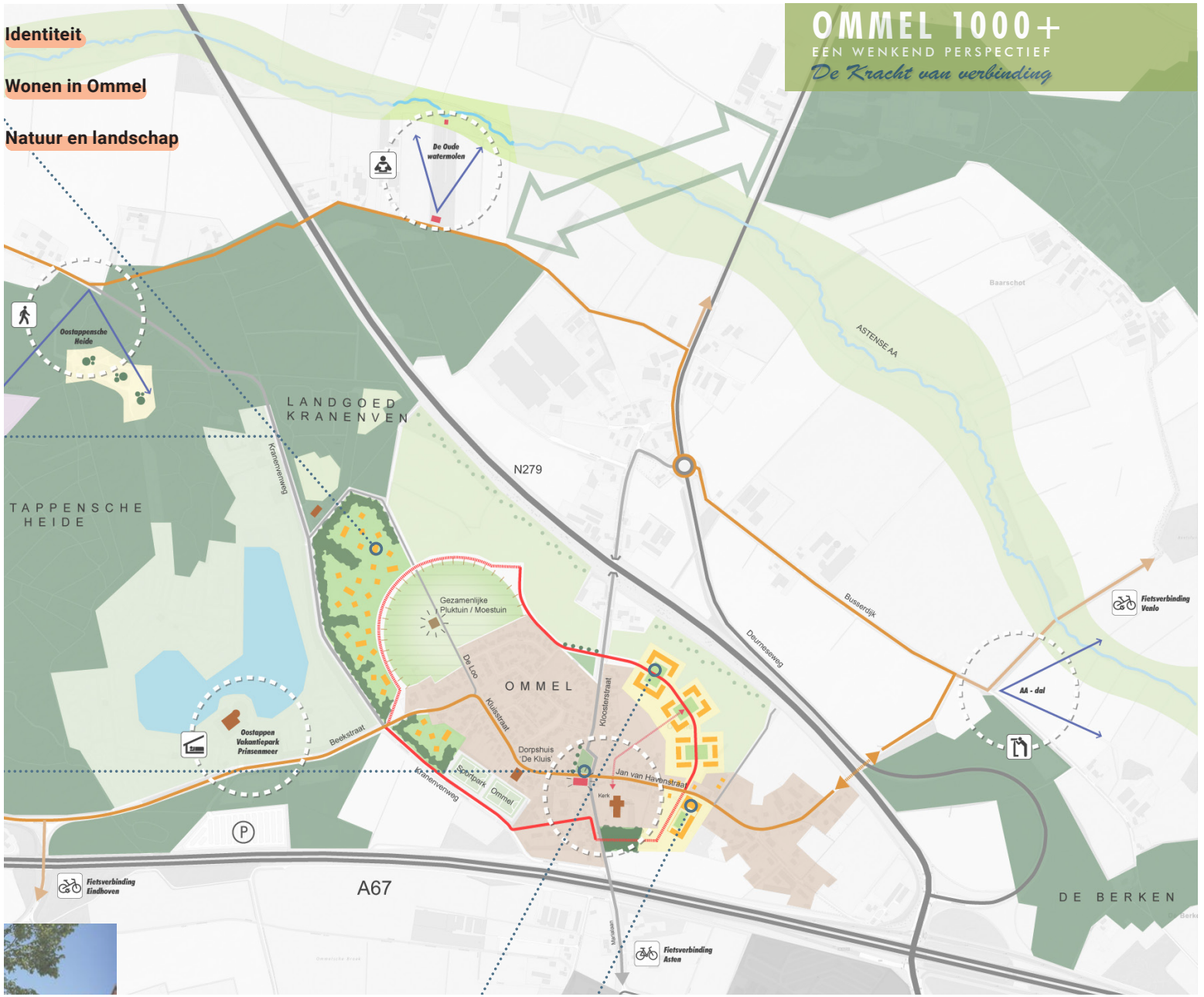


Dorpsvisie Ommel 1000+

Identiteit

Wonen in Ommel

Natuur en landschap

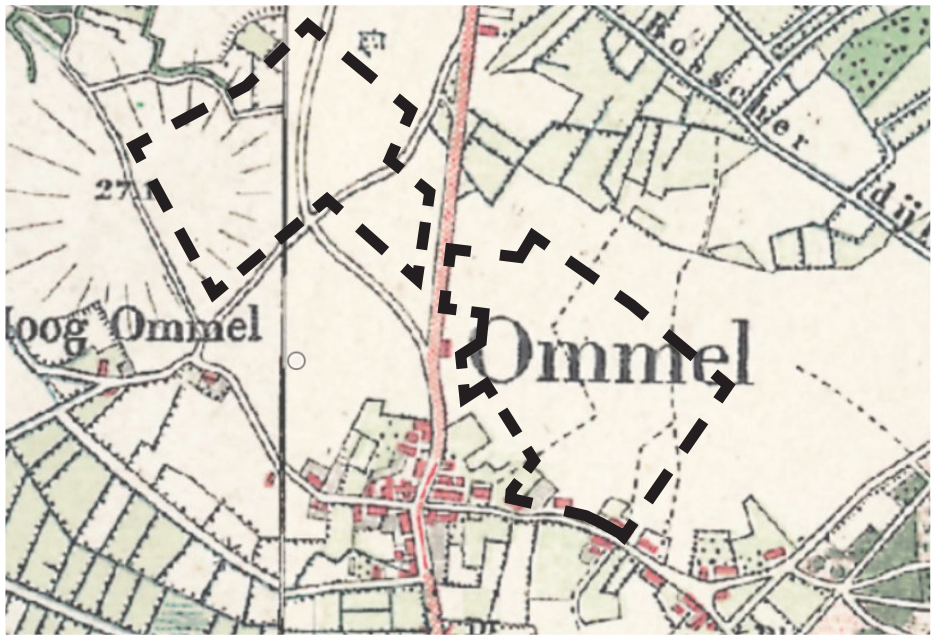


LEGENDA

- Nieuw woon-zorgkloost
- Het nieuwe Kloosterwone
- Recreatief wonen op het landgoed
- Gezamenlijke Moestuin / Pluktuin
- Ontwikkelen dorpshart: Herinrichting dorpsplein
- Wandelroutes in het dorp bestaand en nieuw
- Herstellen oude kerkepaden
- Fietsroutes rond het dorp
- Nieuw aan te leggen verbindingen
- Karakteristieke bolle akke in gebruik als pluktuin
- Creëren belevenisroute met parels van Ommel

Geschiedenis van het dorp

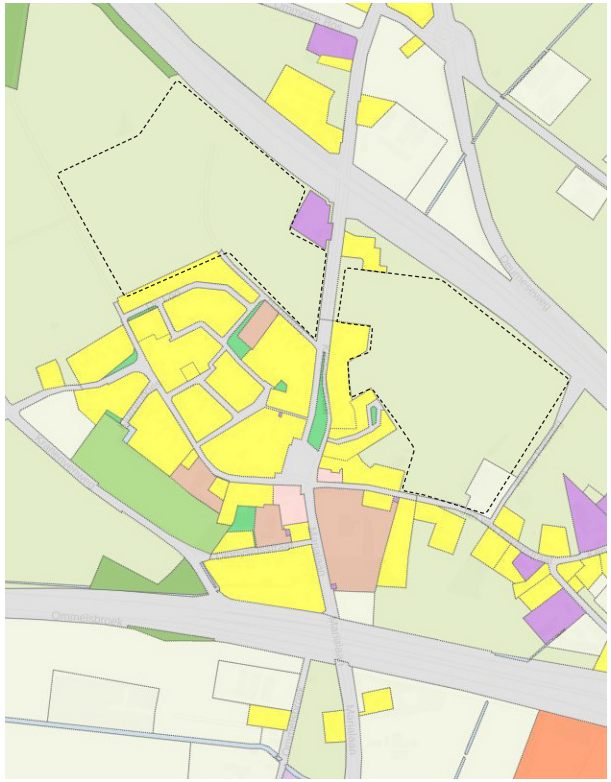




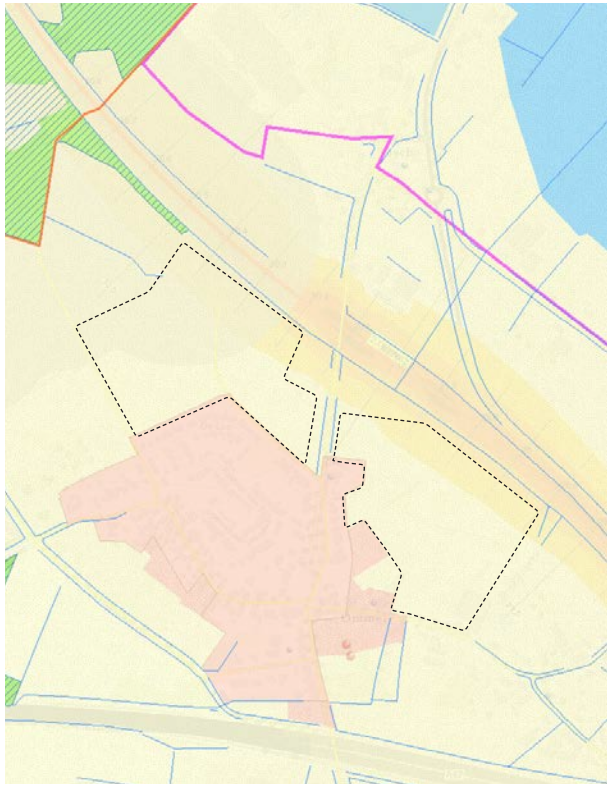




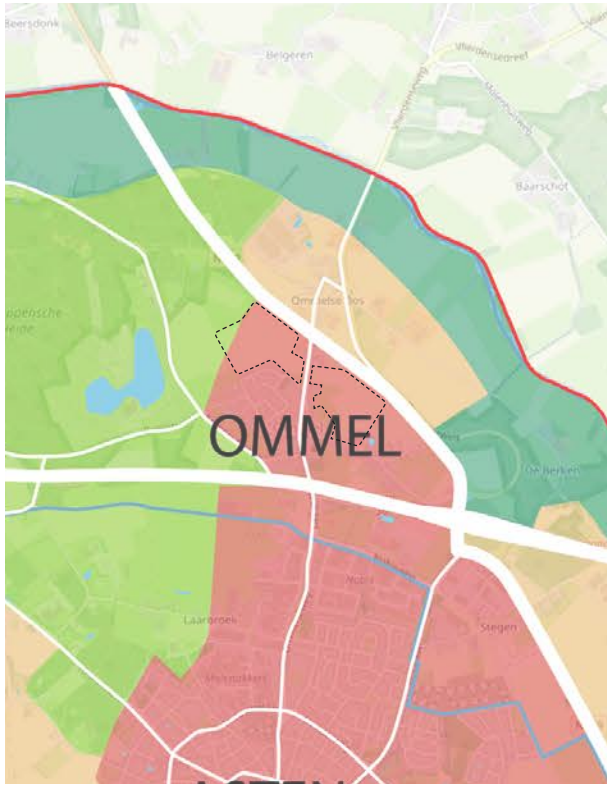
Beleid



Bestemmingsplan gemeente



Beleid provincie Noordbrabant



Omgevingsvisie Regio



2. Uitgangspunten

Groen, natuur en landschap



Water



Programma en parkeernormen

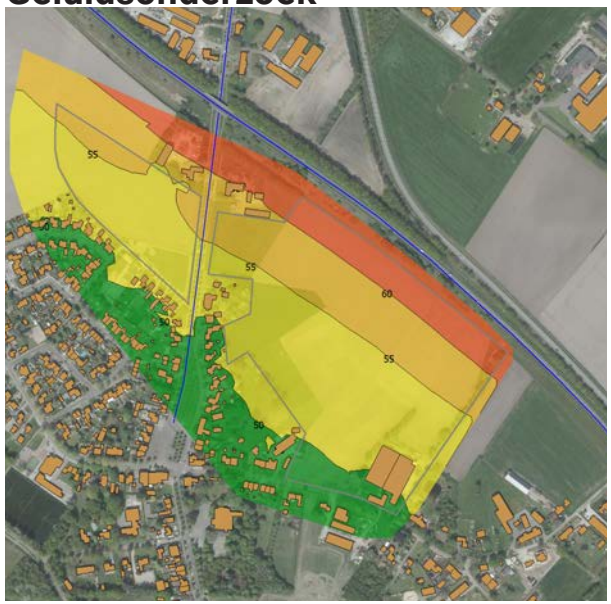
Parkeernormen

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

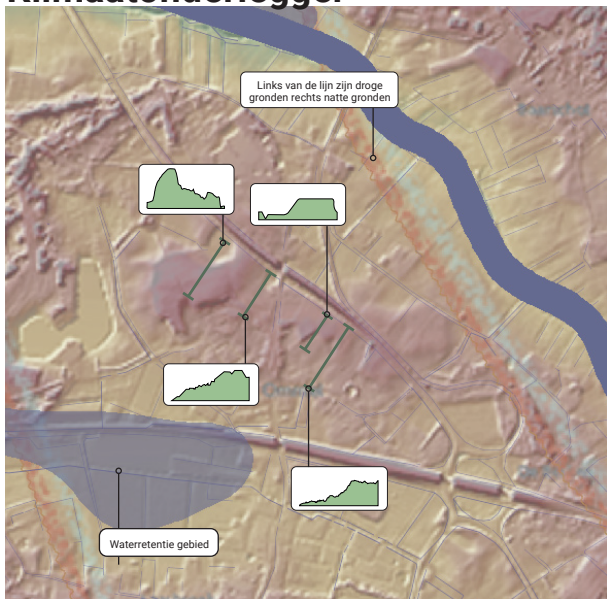
Stedenbouw



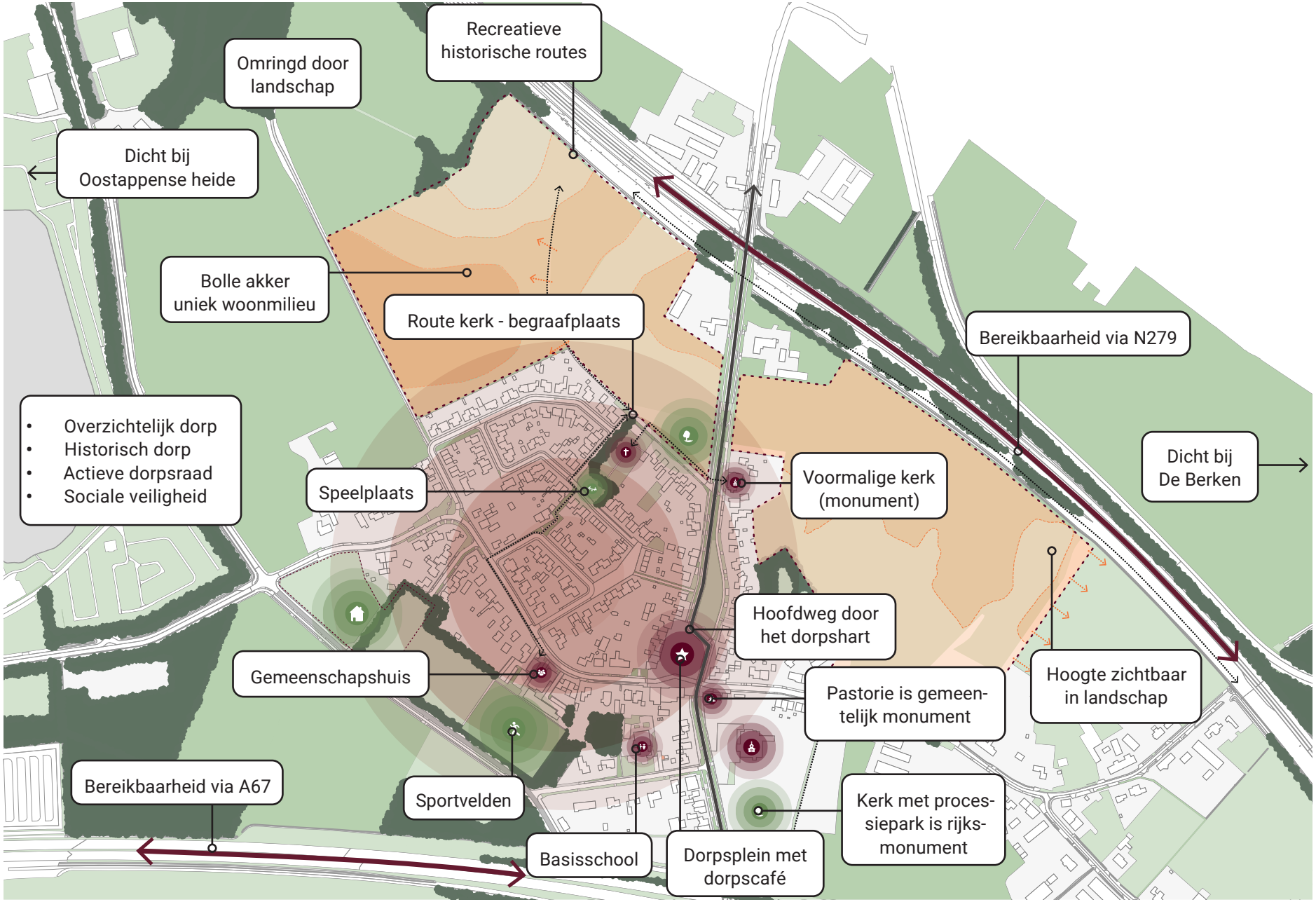
Geluidsonderzoek



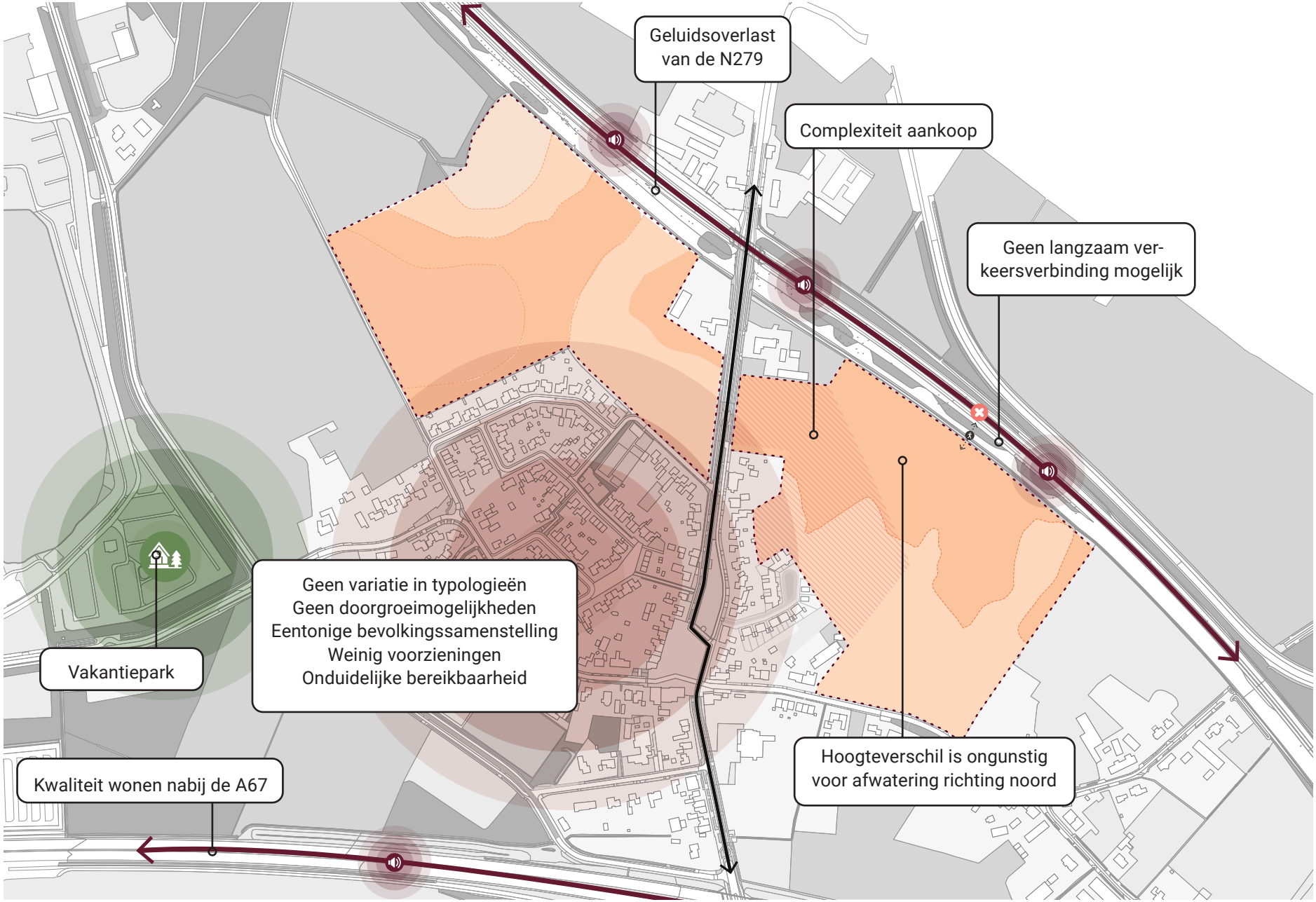
Klimaatonderlegger



Sterktes


Omringd door landschap
Recreatieve historische routes
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

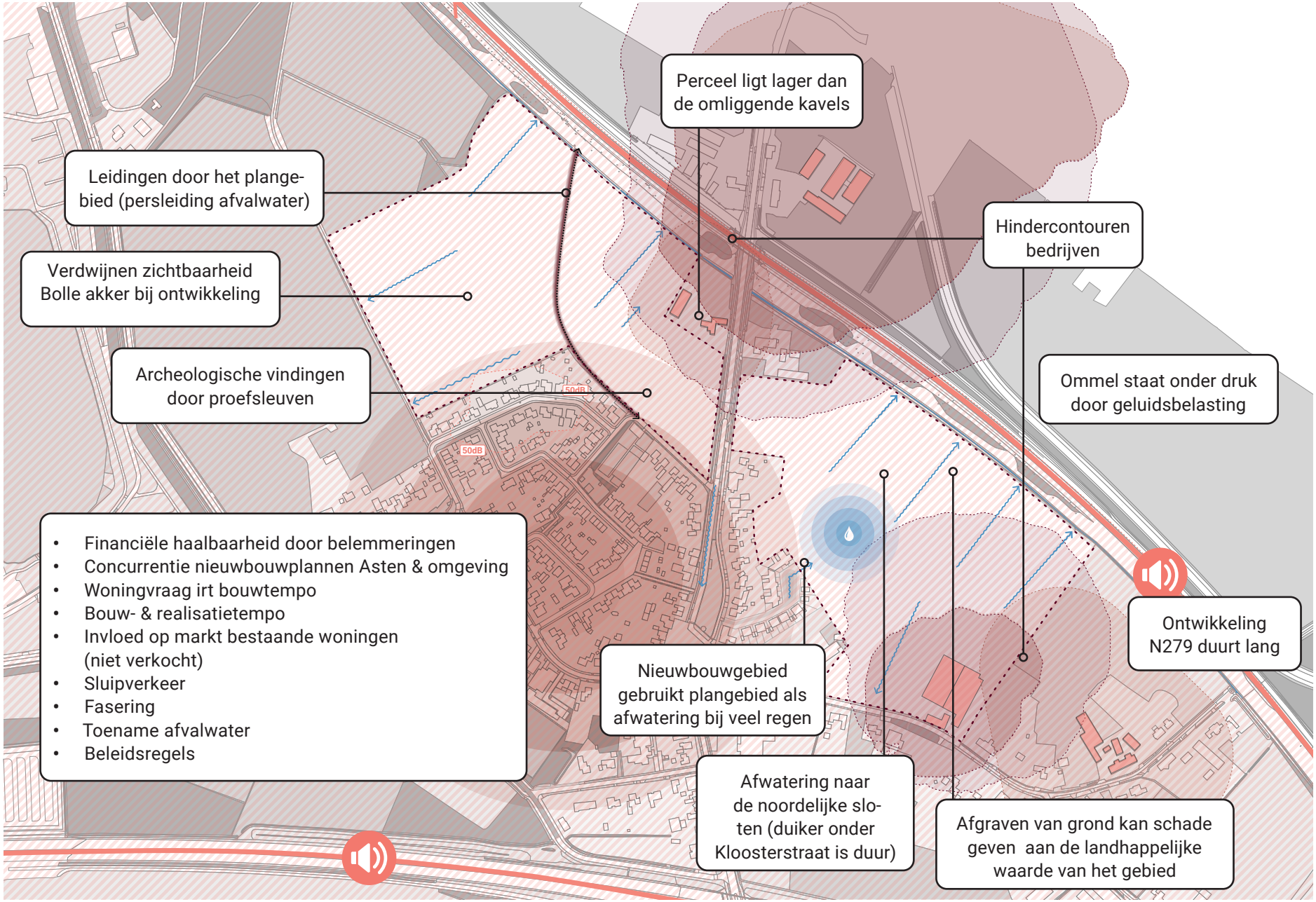
Zwaktes


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 onderzoek gewenst voor woningvraag
Herinrichting N279
Laagte gebruiken voor afwatering
Door nieuwe woningen krijgen bestaande voorzieningen betere basis (sportvelden, gemeenschapshuis en café)
Dorpskern vergroenen en verbeteren
Door nieuwe woningen kan de school behouden blijven

Bedreigingen

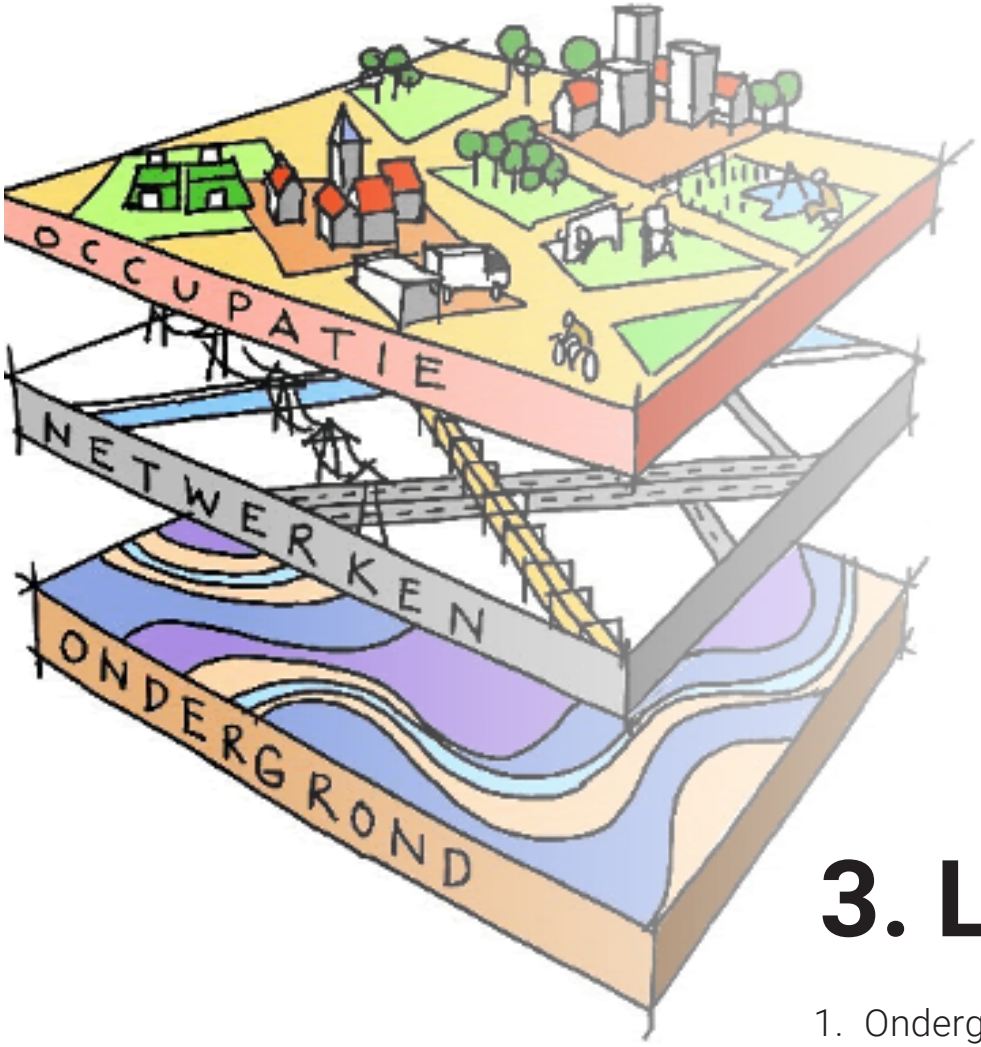


Ingrediëntenkaart

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





3. Lagenbenadering

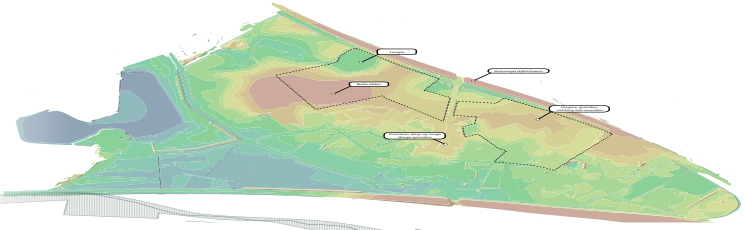
1. Ondergrond
2. Netwerk
3. Occupatie

Ondergrond

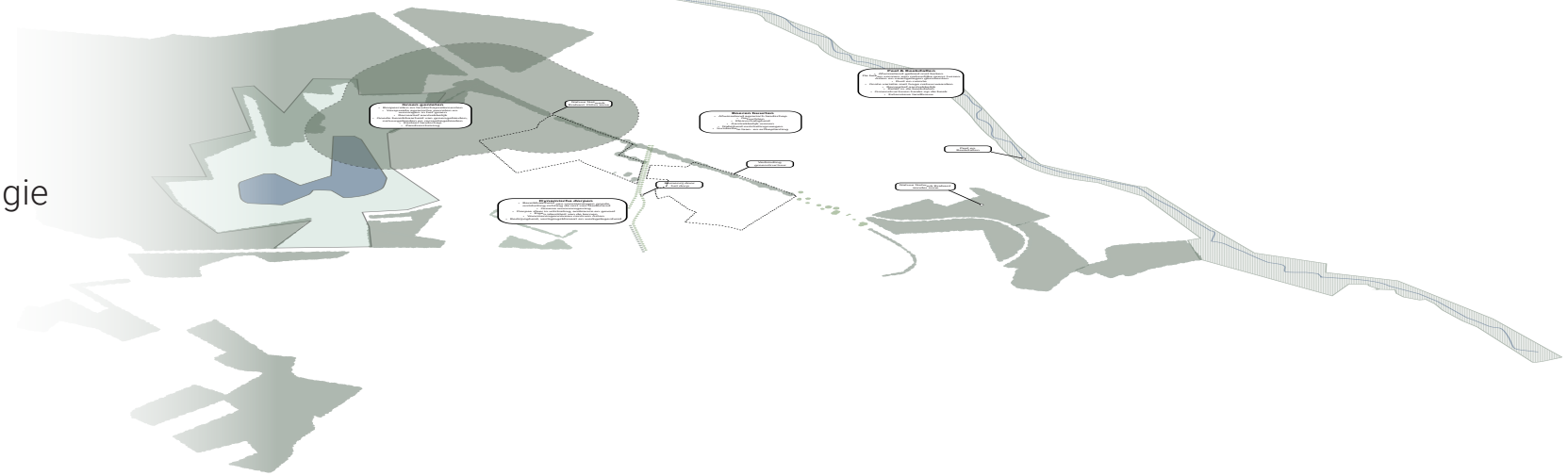
1. Bodem



2. Hoogteverschillen

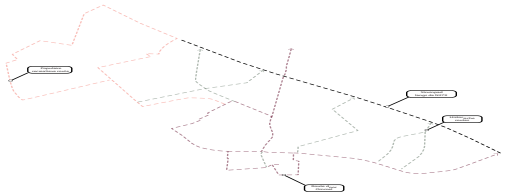


3. Natuur en ecologie



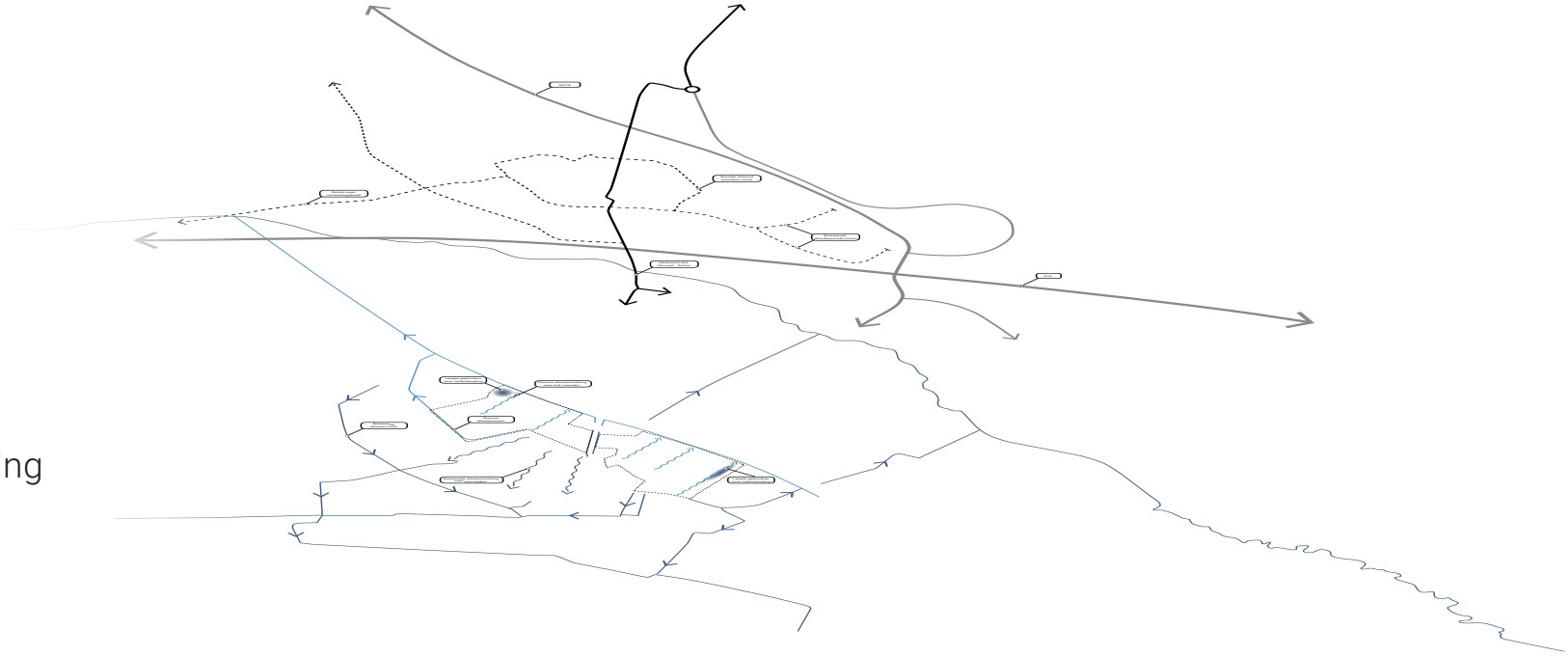
Netwerk

1. Wandelroutes



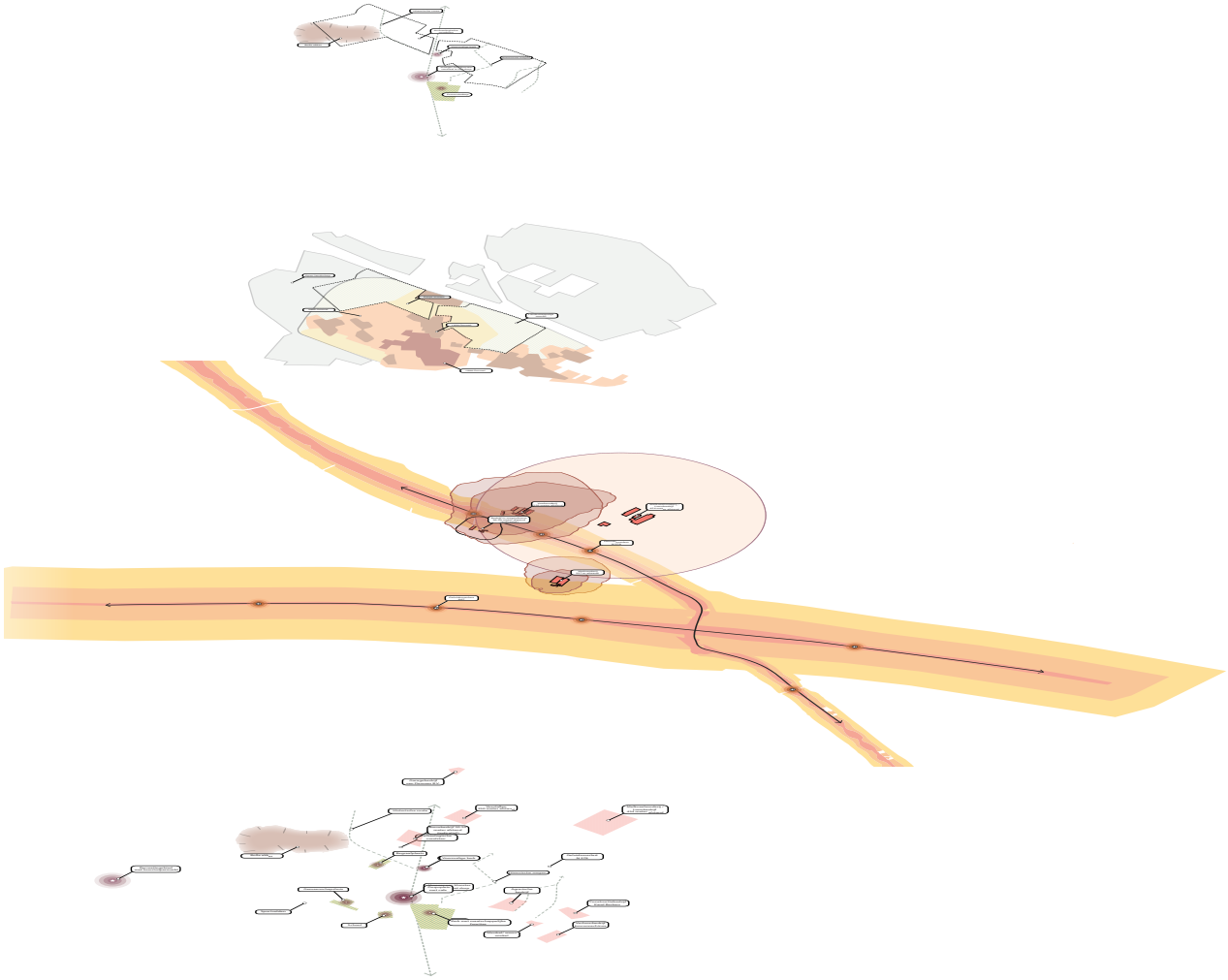
2. Verkeer

3. Water en persleiding



Occupatie

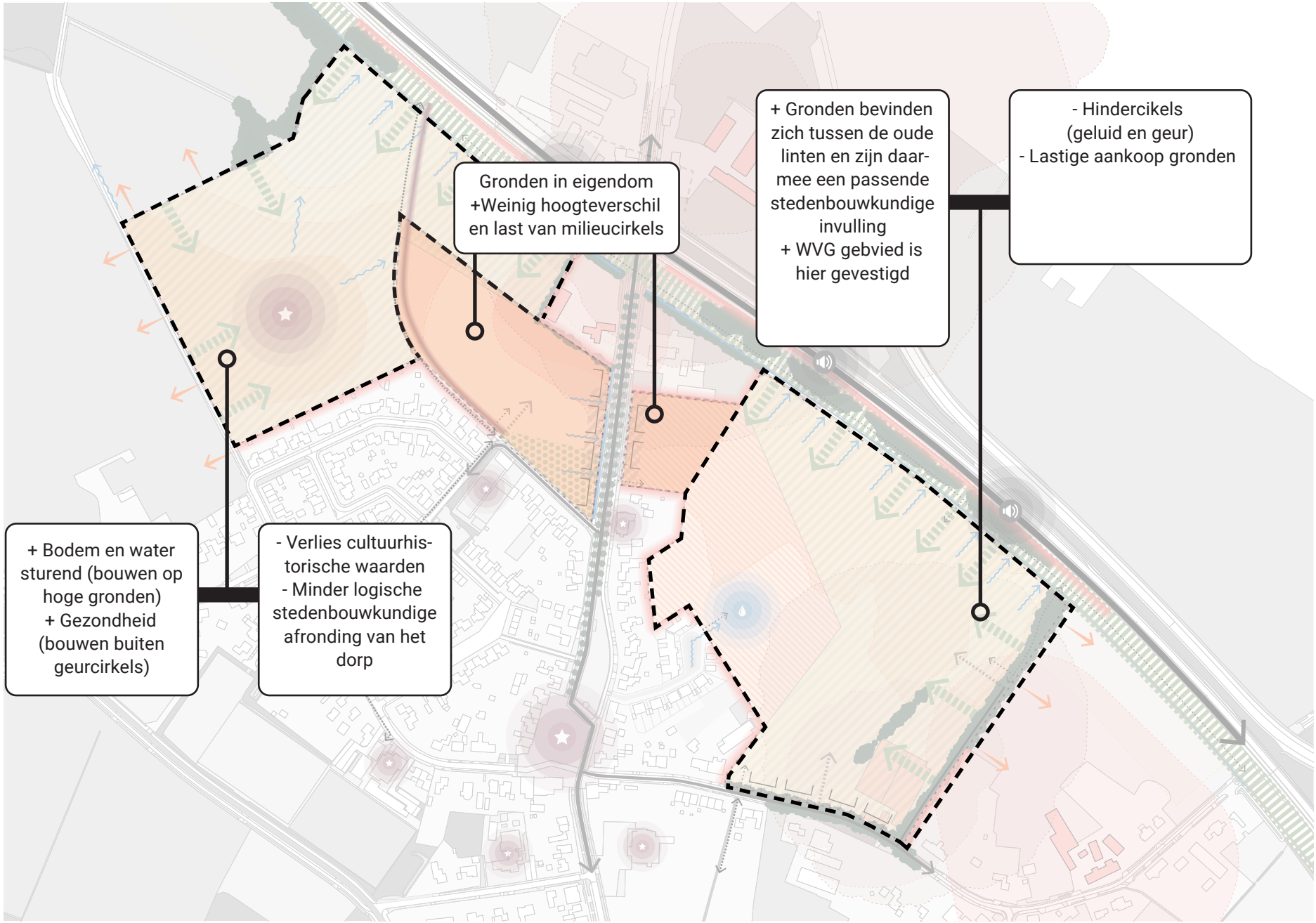
1. Cultuurhistorie
2. Historische groei
3. Hindercirkels
4. Functies



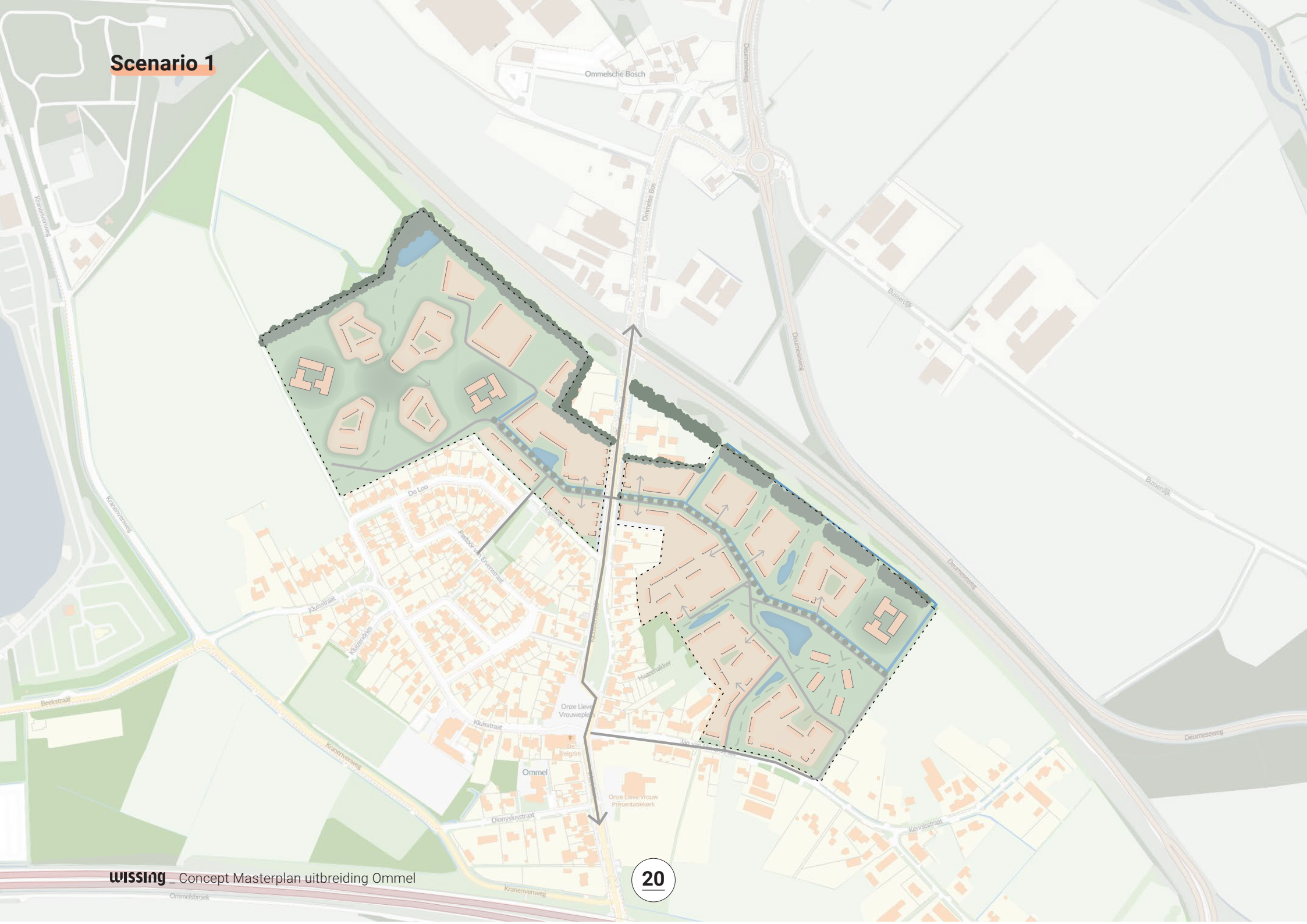


4. Masterplan

Ontwikkelrichting



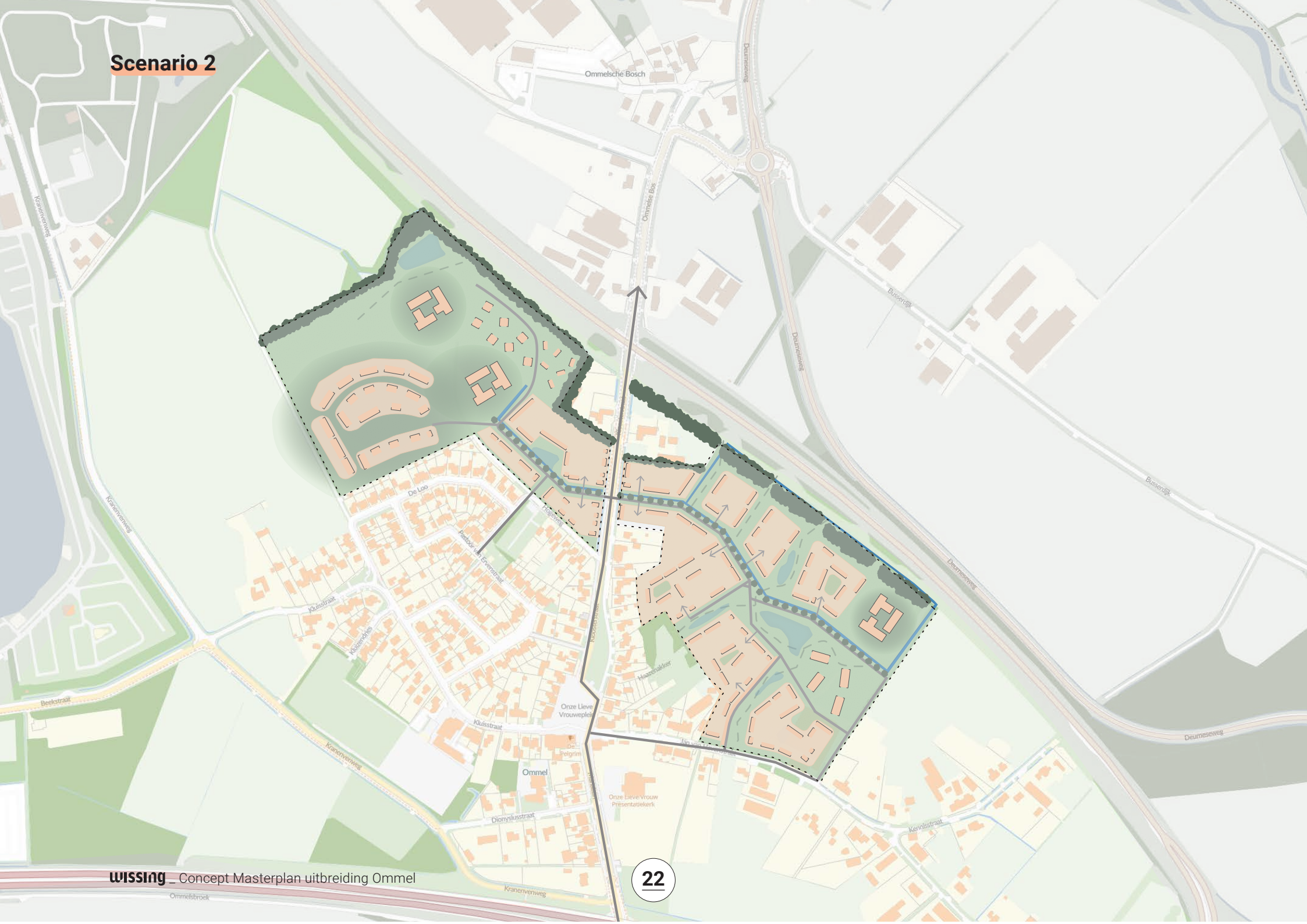
Scenario 1


Ommelsche Bosch
Deurneseweg
Ommelse Bos
Bussertijk
Kranenvenweg
De Loo
Kluisstraat
Beekstraat
Hazenakker
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

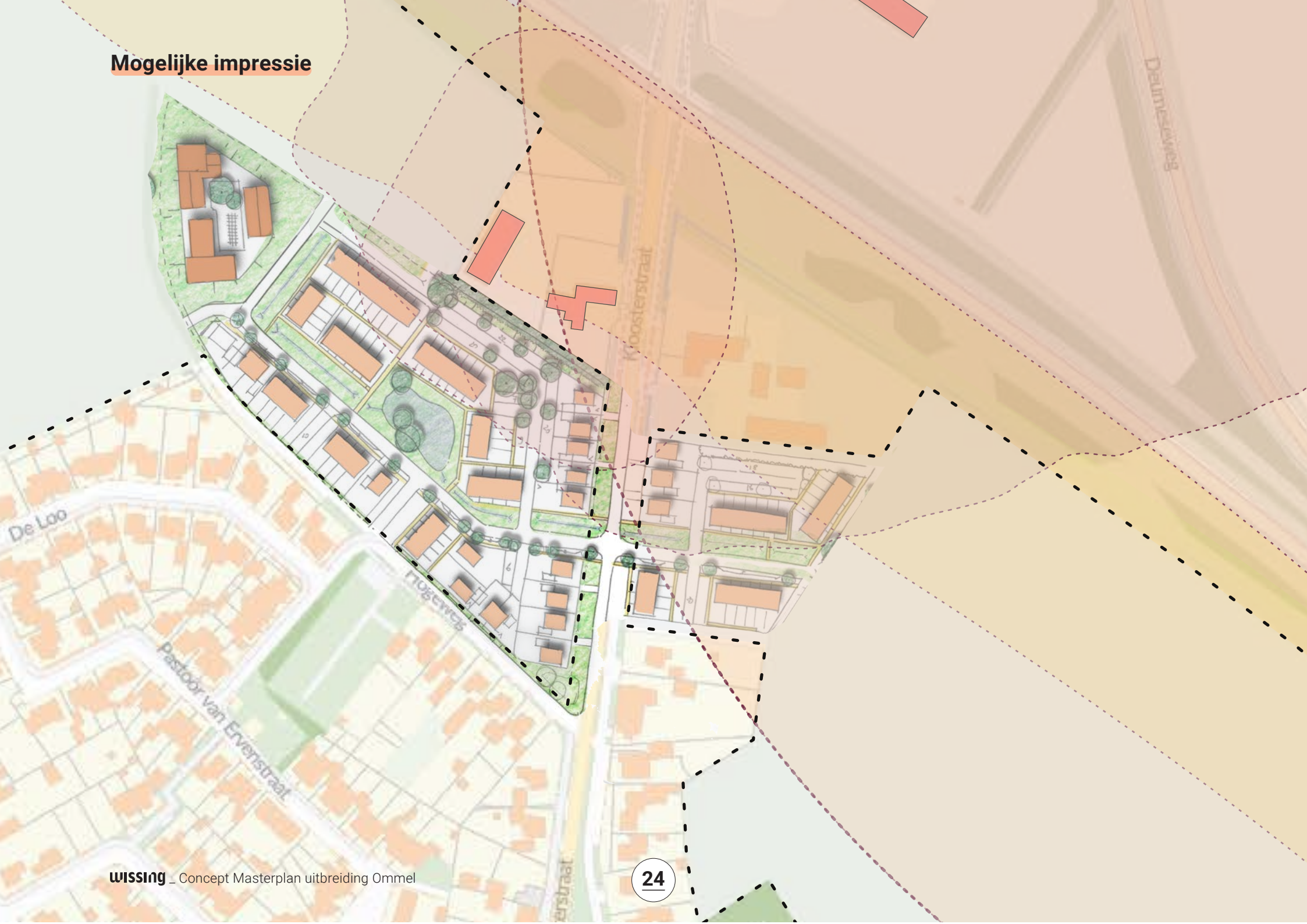
Scenario 2


Ommelsche Bosch
Deurneseweg
Ommelse Bos
Bussersdijk
Kranenvenweg
De Loo
Kluisstraat
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
Groenbuffer aan de N279
Ontsluiting vanaf Kloosterstraat
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	




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