



Gemeente Asten
(Integraal) Dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP)
Ommel

Vught
ВЯО

**adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu**

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Asten
Titel rapport:	(integraal) Dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP) Ommel
Rapporttype:	Definitief
Rapportnummer:	213x00005.019949_1_Ommel
Datum:	26 januari 2006
Contactpersonen opdrachtgever:	de heer M. van den Elsen, de heer H. Manders
Projectteam BRO:	Roelof Goodijk, Marc Oosting, Luuk Vranken
Trefwoorden:	-Dorpsontwikkelingsprogramma, iDOP, Leefbaarheid, wonen, buitengebied in ontwikkeling, voorzieningen, multifunctionele accommodatie.
Beknopte inhoud:	-Een Dop is een plan dat wordt geschreven met als doel om op de (middel)lange termijn te kunnen werken aan de leefbaarheid van kleine kernen. Het bestaat uit een wensbeeld van de bewoners, dat is uitgewerkt in een visie op de toekomst. Tenslotte is een praktische leefbaarheidsagenda, waarin de visie concreet is uitgewerkt naar projecten voor de komende jaren.
Begeleiding van het project door de stuurgroep iDOP Ommel	De heer wethouder H. van de Loo (gemeente Asten) de heer Mario van den Elsen (demeente Asten) de heer A.J. Vermeulen (dorpsraad Ommel) de heer Dick Loeff (SRE) de heer Peter A.C. van der Tol (streekmanager reconstructie De Peel) mevrouw Margreeth Broens (Prisma Brabant)

Inhoudsopgave	pagina
1. VOORWOORD	3
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.2 Huidige situatie	9
2.2.1 Het sociale leven	9
2.2.2 Wonen	9
2.2.3 Werkgelegenheid	11
2.2.4 Voorzieningen	12
2.2.5 Infrastructuur, verkeer en milieuproblematiek	13
2.3 Beleidsachtergrond	14
3. WENSBEELD	19
3.1 Het sociale leven	19
3.2 Wonen	19
3.3 Werkgelegenheid	21
3.4 Recreatie	22
3.5 Voorzieningen	22
3.6 Verkeer, infrastructuur en milieuproblematiek	23
4. DE VISIE	25
4.1 Kernvisie voor Ommel	25
4.2 Wonen	26
4.3 Werken	28
4.4 Voorzieningen	36
4.5 Verkeer, infrastructuur en milieuproblematiek	40
5. LEEFBAARHEIDSAGENDA	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Leefbaarheidsagenda	47
5.3 Toelichting op de agendapunten	51



Luchtfoto van Ommel

1. VOORWOORD

Voor u ligt het (integraal) dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP) van Ommel (gemeente Asten). Het dorpsontwikkelingsprogramma is een praktische agenda waarin voor de middellange termijn vastgelegd wordt welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om een kleine kern in het landelijke gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

Via een interactief proces is het programma samen met de bewoners opgesteld. De uitkomsten van de dorpsgesprekken zijn een belangrijke input geweest voor het iDOP en hebben geleid tot een agenda voor de toekomst. De gemeente, de bewoners en andere partijen kunnen op basis van de agenda afspraken maken; het startsein voor het werken aan de leefbaarheid. Het werken aan de leefbaarheid is echter een doorlopend proces. Contact tussen de gemeente en dorpsbewoners blijft belangrijk om de doelen te bereiken.

In 2003 heeft de gemeente Asten een Toekomstvisie opgesteld. In dit plan is de toekomstige ontwikkeling van de gemeente op hoofdlijnen geschetst. De gemeente heeft echter geconstateerd dat de leefbaarheid van een kern meer is dan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bovendien wil de gemeente ook de bewoners een rol geven in het denken over de toekomstige ontwikkelingen van hun dorp. Daarom is de wens ontstaan om een dorpsontwikkelingsprogramma op te stellen voor de kern Ommel.

Als start voor het dorpsontwikkelingsprogramma is een 'dorpsvisie' opgesteld door BRO. Hierin is een overzicht gegeven van de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het dorp en zijn diverse opties voor de toekomst weergegeven. Dit vormde een goed startpunt voor de dorpsgesprekken, die in het kader van het iDOP zijn georganiseerd.

Op het gebied van de werkgelegenheid op het 'platteland' speelde nog een andere aanleiding van het iDOP. In het dorpsontwikkelingsprogramma wil de gemeente invulling geven aan de notitie buitengebied in ontwikkeling van de provincie. In de kernranden en linten treden grote veranderingen op doordat het aantal agrarische bedrijven, van oudsher de dragers in deze gebieden, afneemt. In het dorpsontwikkelingsprogramma zijn door middel van een workshop de wensen van de bewoners geïnventariseerd ten aanzien van het beleid dat de gemeente op het gebied van nieuwe economische dragers dient te voeren.

Aanpak

Het accent in dit product voor de kern Ommel ligt op vier kernpunten:

Proces. Mede op verzoek van de gemeente is een zorgvuldig proces ingezet, waarin twee werkbijeenkomsten (dorpsgesprekken) zitten en voldoende mogelijkheden voor terugkoppeling en verdieping.

Korte en bondige visie. Dit product is geen uitgebreid (ruimtelijk, economisch of sociaal) onderzoek. Er zijn reeds meerdere rapporten geschreven en veel problemen zijn al bekend. Er is geen behoefte aan slechts weer een dik onderzoeksrapport. De op te stellen rapportage zal vooral worden gericht op:

- het wensbeeld van de bewoners van Ommel,
- de wijze waarop dit voldoet aan reeds opgestelde beleidsdoelen en
- de projecten, die mogelijk uitgevoerd kunnen worden.

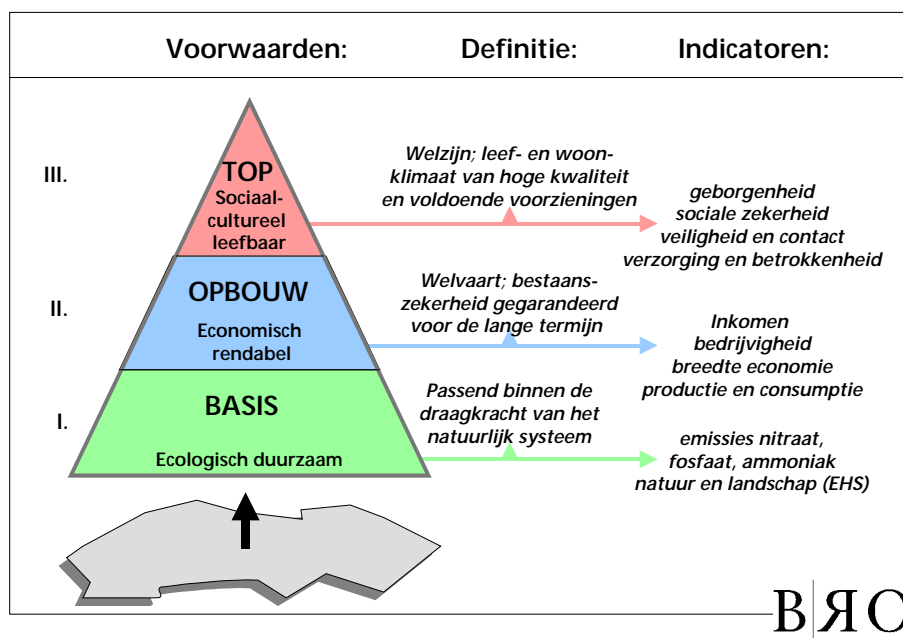
In dit rapport is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het door de bewoners aangegeven wensbeeld en de daarop gebaseerde visie, om de resultaten van het proces goed in beeld te kunnen brengen.

Detailbeelden van de structuur. Vanuit de structuurvisie Plus en de door BRO opgestelde dorpsvisie is de ruimtelijke structuur deels bekend. Waar gemotiveerd is afgeweken of meer in detail is getreden zijn beelden opgenomen.

Uitvoering. Een belangrijke voorwaarde voor het iDOP is de uitvoeringsgerichtheid ervan. Daarom is een leefbaarheidsagenda opgenomen met daartoe een aanzet voor het uitvoeringsprogramma. Dit zal in samenspraak met de gemeente en de provincie, mede aan de hand van een globale subsidiescan worden vastgesteld.

Bij de werkwijze is de leefbaarheid van de kern telkens als uitgangspunt gekozen. De leefbaarheid van een dorp komt tot uiting in drie elementen. Deze zijn als een piramide voor te stellen. In de discussies over de leefbaarheid in dorpen biedt dit een belangrijk hulpmiddel om integraal naar de problemen te kijken. Oplossingen bij de gevoelde problemen worden in alle pijlers gezocht. De piramide dient dus als een soort checklist.

In onderstaande figuur staat deze werkwijze in de leefbaarheidspiramide weergegeven.



B|JO

Het proces

Het Dorpsontwikkelingsprogramma Ommel is interactief tot stand gekomen. De volgende procesmomenten hebben reeds plaatsgevonden:

1. In juli heeft met 15 sleutelfiguren in Ommel een interview plaatsgevonden. Gesproken is met mensen die op verschillende wijze actief zijn en zich betrokken voelen bij het dorp. Op deze wijze is, gecombineerd met een veldbezoek, een globaal beeld verkregen van de problematiek in Ommel. Dit vormde een goed startpunt voor het dorpsgesprek.
2. Op 11 oktober heeft het eerste dorpsgesprek plaatsgevonden. Hierbij waren 22 dorpsbewoners aanwezig. In een workshopachtige setting is gediscussieerd over de toekomst van het dorp. De reeds geformuleerde problemen zijn aangevuld. Daarna is samen met de bewoners ingezoomd op het wensbeeld dat het dorp heeft voor 2020 en de oplossingen, die nodig zijn om dit te bereiken.
3. Op 1 december heeft een tweede dorpsgesprek plaatsgevonden, waarbij nader ingegaan is op de mogelijke projecten om het wensbeeld invulling te geven. De accenten in de drie groepen lagen op respectievelijk 'woonopgaven', '(gemeenschappelijke) voorzieningen' en 'de transformatie van het buitengebied'.
4. Op 25 januari zal een terugkoppeling plaatsvinden van de standpunten van het college van B&W over de resultaten van de beide dorpsgesprekken. Het programma zal aan de bewoners kenbaar worden gemaakt. Het resultaat vormt de basis voor het toekomstige overleg tussen het dorp en de gemeente.

Naast deze procesmomenten is het resultaat van het dorpsontwikkelingsprogramma via de website en lokale media aan de bewoners toegelicht.

Naast deze procesmomenten hebben op regelmatige basis overleggen plaatsgevonden met de stuurgroep. Deze stuurgroep bestond uit de streekmanager van de reconstructie en vertegenwoordigers van de gemeente, de dorpsraad, het SRE en Prisma Brabant (zie de documentatiepagina).

Leeswijzer

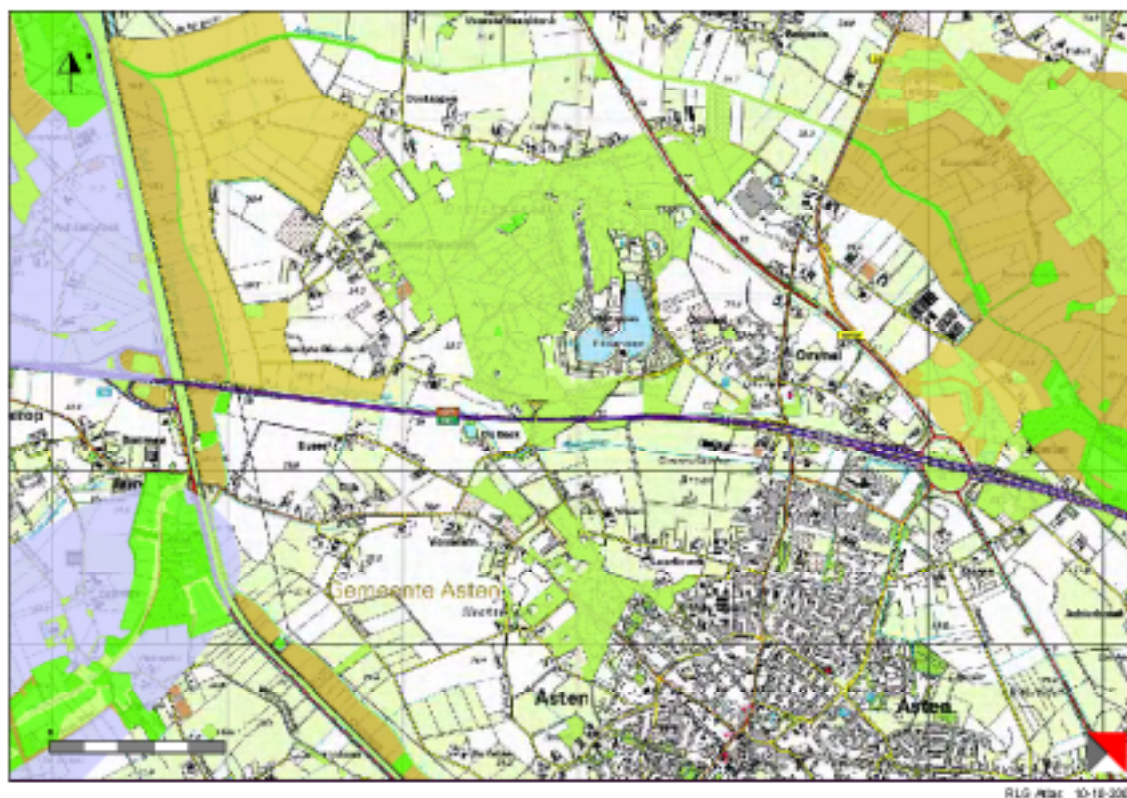
In dit rapport vindt u in de inleiding (hoofdstuk 1), de werkwijze en aanpak van het project. In hoofdstuk 2 wordt kort de huidige situatie beschreven en volgt een beknopte weergave van het relevante beleidskader. In hoofdstuk 3 staat het wensbeeld beschreven. Dit beeld is op basis van de inbreng van de bewoners gemaakt. Het wensbeeld heeft in relatie tot de huidige situatie geleid tot een visie op hoe het dorp en haar omgeving er in het jaar 2015 / 2020 uit moet zien (hoofdstuk 4). Om dit te bereiken wordt een aantal concrete projecten voorgesteld. Deze staan in hoofdstuk 5 overzichtelijk beschreven in de leefbaarheidsagenda.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige ruimtelijke en sociale structuur van Ommel beschreven. Eerst wordt in algemene zin ingegaan op de ruimtelijke structuur van het dorp. Daarna worden achtereenvolgens de volgende thema's behandeld:

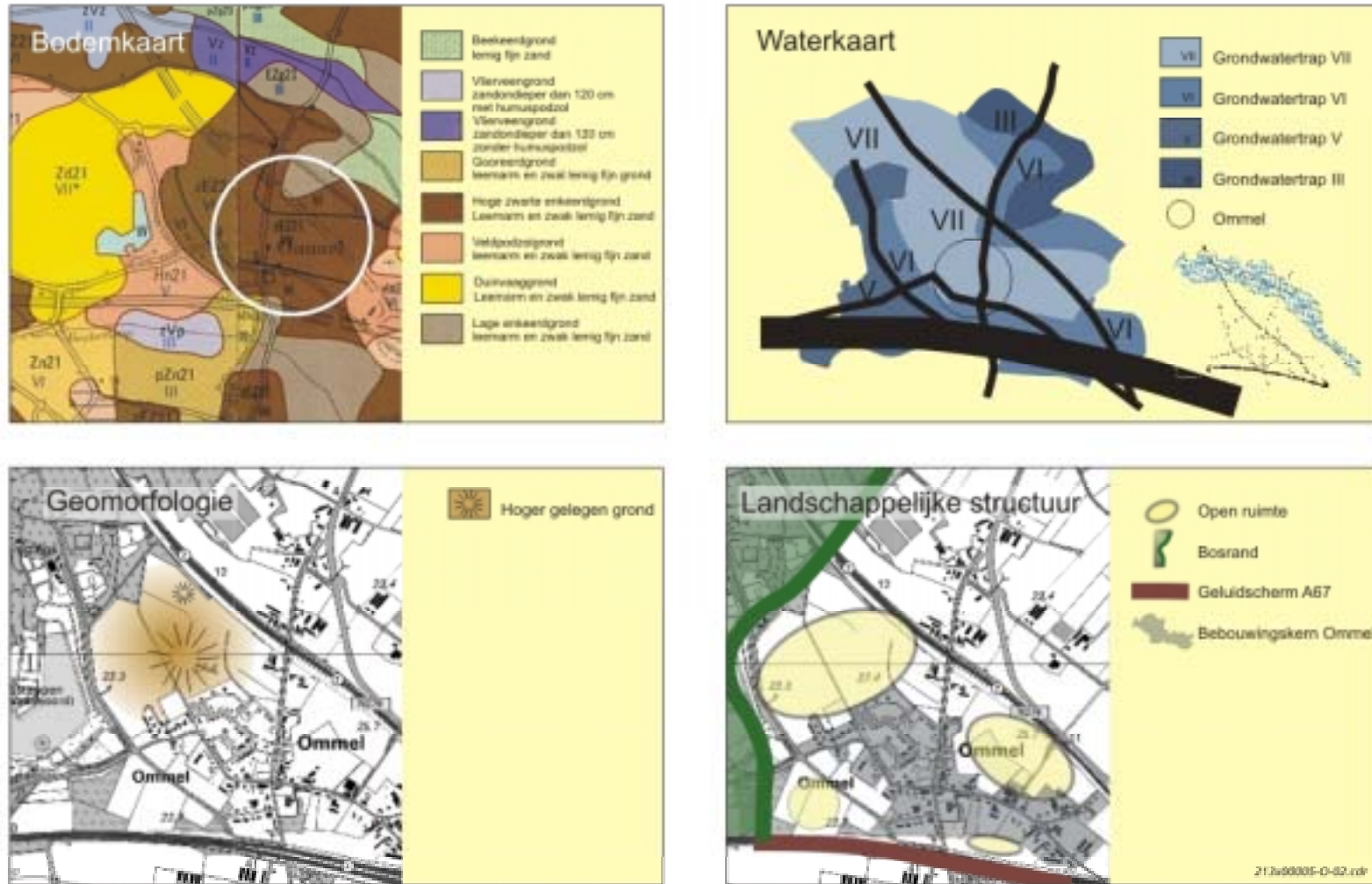
- het sociale leven;
- wonen;
- werkgelegenheid;
- recreatie;
- voorzieningen;
- verkeer en vervoer.

In paragraaf 2.3. worden enkele belangrijke onderdelen van het beleidskader weergegeven.



Figuur1 : Topografische kaart van Ommel, met daarin opgenomen de gebieden met natuurwaarden (groen) en / of landschap (bruin en paars) (uit: provinciaal Streekplan)

Figuur 2: Overzicht Ruimtelijke Structuur



2.1 Ruimtelijke structuur

De kern Ommel ligt ruimtelijk tussen de kernen Asten, Deurne en Helmond. Hoewel de ligging tamelijk centraal is te noemen, ligt het dorp verscholen tussen de verhoogd liggende A67 en de N279 aan respectievelijk de zuidkant en noordkant van het dorp. Ruimtelijk gezien wordt het dorp naast deze wegen ook begrensd door het bosrijke recreatiepark Oostappen/Prinsenmeer, gelegen op de Oostappensche Heide, dat aan de westzijde nagenoeg aan het dorp grenst. Het buitengebied van Ommel omvat daarnaast het gebied 'De Diesdonk', dat gelegen is tussen de Oostappensche bossen en de Zuid Willemsvaart aan de westzijde, en een agrarisch gebied rond de Astensche Aa aan de oostzijde van het dorp.

Ommel ligt op een zandrug tussen twee beekdalen in, die van de Astensche Aa en de Beekerloop en concentreert zich rond 1900 rondom het kruispunt van twee wegen, de Jan van Havenstraat en de Kloosterstraat. Aan de noord- en noordwestzijde liggen de wat hoger gelegen grootschaliger akkerlanden. Op de zuidelijke rand hiervan lag het buurtschapje Hoog Ommel dat tegenwoordig direct onderdeel uitmaakt van Ommel door de uitbreidingen van de afgelopen decennia.

Voor een uitgebreide beschrijving van de ruimtelijke structuur en de waardevolle elementen wordt verwezen naar de separate rapportage 'dorpsvisie Ommel'.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Het sociale leven

Ommel is een kleinschalig woondorp met een hechte sociale gemeenschap, die samen veel onderneemt. Veel mensen zijn lid van verschillende verenigingen. Als mensen noodgedwongen moeten verhuizen door gebrek aan geschikte woonruimte, blijven zij vaak toch lid van de Ommelse verenigingen. De ondernemerszin blijkt uit de wijze waarop projecten in het dorp worden opgepakt. Veel voorzieningen, zoals het dorps huis en de tribune van de voetbalvereniging zijn (grotendeels) zelf gebouwd. De verenigingen hebben samen het initiatief genomen tot een jaarlijkse activiteitenkalender voor een goede afstemming.

De ligging van Ommel heeft een dubbele smaak. Enerzijds ligt het dorp ingeklemd tussen drukke wegen en de camping en leveren de wegen (geluids-) overlast op. Anderzijds is de nabijheid van bossen en beekdalen zeer fraai.

2.2.2 Wonen

Ommel heeft mooie woningen en is in die zin een rijk dorp. Er komen weinig vooroorlogse monumenten voor. Veel gebouwen zijn gehavend uit de Tweede Wereldoorlog gekomen.



Figuur 3 : Plaatje presentatie van 11 oktober 2005 'Huidige situatie functies'



Figuur 4 : Plaatje presentatie van 11 oktober 2005 'Ruimtelijke structuur'

Ommel is ontstaan rondom het knooppunt van twee wegen, de Jan van Havenstraat en de Kloosterstraat. Door de aanleg van de A67 en de provinciale weg N279 is Ommel meer geïsoleerd komen te liggen ten opzichte van de omgeving. De historische lintstructuur is gedeeltelijk doorgeknipt. De Jan van Havenstraat en de Kennisstraat zijn doodlopende straten geworden. Ommel is zich na deze tijd gaan ontwikkelen langs de Kloosterstraat en in westelijke richting langs de Kluisstraat en de Dionysiusstraat. Dit zijn de 'jonge bebouwingslinten'. Vanaf de jaren '60 en '70 is er met name tussen de Kluisstraat en de Kloosterstraat een planmatig woongebied ontstaan. Langs De Loo zijn hier onlangs de laatste woningen opgeleverd.

Langs de linten komen veel vrijstaande woningen voor, vaak betreft het boerderijwoningen. In de planmatige uitbreiding is er jarenlang een mix van (duurdere) koopwoningen, premie A woningen¹ en huurwoningen geplaatst. Ommel beschikt over een rijtje bejaardenwoningen langs de Jan van Havenstraat.

De nieuwbouw is de laatste jaren gestagneerd. Door een gespannen woningmarkt en weinig of te duur vrijkomend aanbod, moeten met name starters veelvuldig uitwijken naar andere plaatsen. Daar woningbouw sterk samenhangt met allerlei andere zaken, zoals voorzieningen, het verenigingsleven en de school, is bouwen nu essentieel voor de bewoners. De laatste jaren zijn er overwegend mensen van buiten het dorp bijgekomen in Ommel. Belangrijkste knelpunt betreft het tekort aan (kleine) kavels voor beginners op de woningmarkt.



2.2.3 Werkgelegenheid

Ommel is geen typisch werkdorp, d.w.z. dat de meeste mensen buiten het dorp werken. Er komt wel een klein aantal kleinschalige bedrijfjes voor, zoals een aannemer, een stukadoor, een hoefsmid en een constructiebedrijf. In het gebied rond de Jan van Havenstraat bevinden zich circa vijf agrarische bedrijven. De perspectieven voor deze bedrijven zijn naar verwachting niet hoog door de strenge milieuregels en het ruimtegebrek. Er is ruimte voor een transformatie. Hoewel het aangezicht van de

¹ Premie A woningen en huurwoningen treft men met name aan in de Vogelstraat en de Pastoor Van Ervenstraat.

linten door de langgevelboerderijen zeer fraai is, treedt door oudere en leegstaande stallen ook enige verrommeling op.

De bewoners van Ommel maken zich zorgen over de agrarische sector. Zowel rond de Busserdijk als in de Diesdonk zijn enkele bedrijven aanwezig, maar het aantal is in de loop der jaren verminderd. Enkele agrarische bedrijven zijn voor de toekomst belangrijk om beide gebieden op de juiste manier te beheren.

Ten noordoosten van de kern Ommel ligt de kuikenslachterij 'De Astenhof'. Dit is van oorsprong één van de grootste werkgevers van Ommel en de gemeente Asten. Het is maatschappelijk een zeer bepalende werkgever voor veel inwoners van Ommel en de gemeente Asten als geheel. Op dit moment is De Astenhof van eigenaar veranderd en heeft een grote reorganisatie plaatsgevonden. Veel banen zijn verloren gegaan en men maakt zich dan ook zorgen over de toekomst van het bedrijf. In Ommel ziet men dit echter als een Astens probleem, en niet alleen van Ommel.



Café Zaal Eijsbouts (links) en Dorpshuis De Kluis (rechts)

2.2.4 Voorzieningen

In Ommel zijn weinig voorzieningen aanwezig. Er zijn enkele gemeenschappelijke niet commerciële voorzieningen en deze zijn essentieel voor de leefbaarheid. In verband met de toenemende vergrijzing dient nagedacht te worden over specifieke nieuwe voorzieningen. Een belangrijke opgave is om het voorzieningenniveau aan te passen aan de toekomstige vergrijzing.

In Ommel zijn weinig commerciële voorzieningen aanwezig². De belangrijkste niet commerciële voorzieningen zijn het gemeenschapshuis De Kluis, de basisschool, de kantine van de voetbalvereniging en de kerk. Behalve de kerk kampen al deze voorzieningen met onderhouds- of capaciteitsproblemen. De school is te vochtig en gehorig en er is ruimtegebrek. In 2006 wordt een lokaal aangebouwd. Het gemeenschapshuis De Kluis heeft een nieuwe entree, maar kampt nog met tal van proble-

² Er is een café-zaal en een snackbar.

men (er ontbreken voldoende vergaderruimten, er is lekkage, de grote zaal is te klein voor uitvoeringen en er worden onverenigbare functies gecombineerd). De voetbalvereniging heeft eveneens ruimtegebrek. Grootste probleem is dat de gebouwen in Ommel teveel tijdelijk opgelapt worden.

Er is weliswaar behoefte aan een gymzaal, maar deze kan nu ook elders goedkoop gehuurd worden, waardoor de haalbaarheid van deze voorziening wordt betwijfeld. De voetbalvereniging hecht sterk aan een eigen kantine, vanwege de omzet van de bar en de eigen zeggenschap over de organisatie.

In de hele omgeving is geen trekker voor de jeugd. Dit probleem voor Ommel zou in gemeentelijk verband moeten worden bekeken.

Ommel beschikt over een grote kerk. Een zorg hiervoor is de ontkerkelijking. Toch zal de kerk door de regionale functie (bedevaartsoord) niet snel haar functie verliezen. Wellicht kunnen bij de kerk passende functies worden toegelaten.



2.2.5 Infrastructuur, verkeer en milieuproblematiek

Ommel ligt omsloten door twee belangrijke verkeersaders, de A67 en de N279. Binnen Ommel zijn weinig verkeersproblemen aanwezig. Door verkeersmaatregelen in Asten en de aanleg van het nieuwe profiel in de Kloosterstraat (ter hoogte van het 'Onze Lieve Vrouwenplein') wordt de Kloosterstraat niet meer als sluiproute gebruikt. In de zomerperiode is er wel veel verkeersdruk als gevolg van campinggasten. Kampeerdere worden via de Kranenvenweg en de Beekstraat naar de ingang van recreatiepark Oostappen geleid. Vaak staat op de Kranenvenweg al een file. Sinds de komst van de opstelstrook langs de Beekstraat is de situatie wel enigszins verbeterd.

De A67 en de N279 zorgen niet voor verkeershinder, maar wel voor geluidshinder. Dit beïnvloedt het woongenot in Ommel aanzienlijk. Enkele jaren geleden is er een scherm geplaatst. Hoewel wordt voldaan aan de wettelijke normen die voor het geluidsniveau gelden, zijn de bewoners van mening dat in een groot deel van het dorp nog altijd veel geluidsoverlast wordt ervaren.

Sinds kort staat ook de luchtkwaliteit als gevolg van autoverkeer ter discussie. Samen met geluidshinder zorgt dit aspect voor onduidelijkheden en beperkingen in de woningbouw (zie voor een nader toelichting blok 1 en 2 in hoofdstuk 4.5).

2.3 Beleidsachtergrond

Voor het opstellen van het dorpsontwikkelingsprogramma is gebruik gemaakt van diverse beschikbare beleidsdocumenten en onderzoeken.

- Toekomstvisie 'De Avance'
- Dorpsvisie Ommel
- Reconstructieplan
- Streekplan Brabant in balans 2002
- Notitie 'buitengebied in ontwikkeling'.
- Kadernotitie Brede Scholen
- Kadernotitie WMO (niet vastgesteld)
- Wet op maatschappelijke ondersteuning (WMO)
- Nota Lokaal Gezondheidsbeleid
- Asten Ouderenproof.

Daarnaast is een aantal notities en rapporten geschreven over specifieke onderwerpen. Deze zijn bij de sectorale behandelingen van thema's meegenomen (zie paragraaf 2.1). In het dorpsontwikkelingsprogramma heeft voor de linten en kernranden een uitwerking plaatsgevonden. Hieronder volgt een beschrijving van deze notitie.

Notitie 'buitengebied in ontwikkeling'.

Het platteland verandert. Het aantal landbouwbedrijven neemt af, terwijl de 'blijvers' grootschaliger worden en steeds meer om gespecialiseerde productieruimten vragen. Tegelijk komen er nieuwe functies bij in de vrijkomende stallen en bedrijfs-woningen, zoals wonen, recreatie en allerlei niet agrarische bedrijven. Enerzijds is de gedeeltelijke herinvulling goed voor de leefbaarheid. Anderzijds kan verrommeling optreden door niet passende (en vaak doorgroeierende) bedrijven en niet gebruikte (en vervallen) stallen.

Om verrommeling te voorkomen is het beleid van gemeente en provincie altijd vrij stringent geweest. Er waren slechts weinig activiteiten mogelijk, waaronder agrarische neventakken, verkoop aan huis van agrarische producten, kleinschalige verblijfsrecreatie, aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, kantoor aan huis) of statische opslag van goederen (caravans, campers, boten, antieke auto's).

In de nieuwe notitie geeft de provincie nieuwe mogelijkheden aan economische activiteiten. Hierbij denkt de provincie aan:

- Woningen; indien tevens stalruimte wordt gesloopt (ruimte voor ruimte).
- Niet agrarische bedrijvigheid (Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel, hovenier e.d.) en agrarisch technische hulpbedrijven.
- Recreatie (Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kanoën e.d.).
- Paardenhouderijen.

Dat wil niet zeggen dat alles overal mogelijk is. De gemeente moet een visie opstellen en zal moeten aangeven waarom bepaalde activiteiten passen in een bepaald gebied. In een gebied waar al veel gemengde bedrijvigheid voorkomt en de ontsluiting goed is, is het voorstelbaar dat meer ambachtelijke activiteiten worden toegestaan of een tuincentrum. Aan de andere kant zal men veel voorzichtiger willen omgaan met een plek bij een bos- of natuurgebied. Om per plek een goede beoordeling te kunnen maken van de toegestane bedrijvigheid wil de provincie dat naar de volgende kwaliteiten van het gebied wordt gekeken:

- natuur & landschap
- beeldkwaliteit van de panden
- cultuurhistorie
- hydrologie
- functionele kwaliteit (bij elkaar passende functies)
- leefkwaliteit en verkeerskundige aspecten

Bij nieuwe functies moet daarbij ook iets worden teruggedaan voor de kwaliteiten van de omgeving. Met andere woorden, de provincie hanteert het beleid van 'voor wat hoort wat'!

Sociaal beleid/WMO

De Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is aanstaande. Deze nieuwe wet houdt een ingrijpende wijziging in zorg en welzijn in. In de wet wordt opgenomen; de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG), de Welzijnswet en delen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Ook is de gemeente sinds kort verantwoordelijk voor het zittend ziekenvervoer. De WMO wordt gefaseerd ingevoerd.

De wet gaat uit van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden. De lokale overheid zou beter in staat zijn dan de rijksoverheid te beoordelen welke vorm van ondersteuning mensen nodig hebben. Een belangrijk onderscheid is dat mensen nu nog vanuit de AWBZ recht hebben op ondersteuning. In de WMO is dat niet het geval; mensen komen op het moment dat de WMO (gedeeltelijk) van kracht is bij de gemeente met een vraag om hulp. De gemeente gaat dan na of op die hulpvraag ingegaan moet worden en zo ja hoe. Een van de onderdelen uit de AWBZ die het eerste over zullen gaan is de huishoudelijke hulp. Concreet betekent dit dat bij een vraag om huishoudelijke hulp aan het lokaal loket van de gemeente eerst wordt nagegaan of de hulp geboden kan worden door de omgeving: partner, familie of burens (mantelzorgers). Is dat niet het geval dan kan de gemeente kiezen uit drie typen mogelijkheden voor het voldoen aan de hulpvraag: door middel van:

1. een instelling voor - in het geval van huishoudelijk hulp - thuiszorg,
2. centrale inkoop en
3. een persoonsgebonden budget.

De verschuiving van taken en verantwoordelijkheden betreft niet alleen die tussen de overheden onderling, maar ook die op het niveau van bewoners. Mensen worden geacht meer zelfredzaam te zijn en meer verantwoordelijkheid voor elkaar te dragen (als mantelzorger, als vrijwilliger). Er vindt een verschuiving plaats van verantwoordelijkheid van de overheid naar het maatschappelijk middenveld. De gemeente is wel verantwoordelijk voor de ondersteuning van het maatschappelijk middenveld. De gemeente regelt niet alleen de vraag om hulp (of welzijn) maar houdt zich dus tevens bezig met de omgeving van de mensen, waarin de vraag zich voordoet. Van belang is dat de gemeente in ieder geval haar huidige beleidsvisie op dit terrein toetst. Legt ze vooral het accent op algemene (welzijns-) voorzieningen die voorkomen dat de vraag een zorgvraag wordt (aandacht voor preventie) of ligt het accent in het beleid op de individuele (curatieve) en meer specialistische zorgvraag.

De gemeente Asten is verplicht een loket vorm te geven waar mensen met hun vragen om hulp, informatie en advies terecht kunnen. Om mensen zo lang mogelijk zelfredzaam te laten zijn is het van belang dat de verschillende zorg- en ondersteuningsvoorzieningen samenhang vertonen. Mensen moeten voor hun vragen om hulp, informatie en advies in hun directe omgeving terecht kunnen.

Onduidelijk is nog of het huidige beschikbare budget in zijn geheel overgaat naar de gemeenten. In ieder geval moet de gemeente op korte termijn beleid ontwikkelen waarin ze de WMO vormgeeft. Op het moment van schrijven is de discussie gaande over de wijze waarop de gemeente met de WMO wil omgaan.

Asten Ouderenproof

Begin 2005 heeft de werkgroep Asten Ouderenproof de rapportage 'Asten ouderenproof' afgerond. In de rapportage worden de huidige stand van zaken ten aanzien van ouderenvoorzieningen weergegeven, alsmede nieuwe acties voorgesteld. Asten beschikt over een loket 2WZ (Wonen, Welzijn, Zorg). Men kan bij dit loket terecht voor sociale alarmering, zorgalarmering, maaltijdvoorziening, aanpassingen in huis, vrijwillige hulpverlening, service aan huis en steun voor mantelzorgers. Veel activiteiten zijn afhankelijk van vrijwilligersinzet. De gemeente heeft de taak om deze zaken te faciliteren. Het is nodig om deze zaken beter onder de aandacht te brengen en mensen te mobiliseren voor de zorgtaken.

In het kader van het lokaal gezondheidsbeleid heeft de gemeente de GGD gevraagd een actieplan op te stellen. Volgens de Nota Lokaal Gezondheidsbeleid ligt het initiatief en de uitvoering van zaken op het gebied van sociale steun en preventieve zorg, bij SWO in samenwerking met maatschappelijk werk en de ONIS.

Voor al deze voorzieningen geldt dat nagedacht moet worden over de wijze waarop activiteiten en zorg toegankelijk wordt voor mensen en de wijze waarop vrijwilligers zich betrokken voelen bij dergelijke projecten. Hiertoe kan de toekomstige multifunctionele accommodatie een belangrijke rol vervullen. Het kan een (gedeeltelijke) vooruitgeschoven post zijn van het loket 2WO te Asten. Hiermee kan de frontoffice gedachte vorm worden gegeven.

3. WENSBEELD

In het kader van het Dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP) zijn in drie fasen bewoners betrokken geweest bij het opstellen van het iDOP³. Samen hebben deze momenten een beeld gegeven van het wensbeeld dat de bewoners van Ommel hebben bij de toekomstige ontwikkeling van hun dorp. In dit hoofdstuk staat het wensbeeld per thema beschreven.

3.1 Het sociale leven

In het wensbeeld blijft de ruimte voor het sociale leven essentieel. Essentieel voor de instandhouding van het sociale leven zijn de woonmogelijkheden, de gebouwen met voldoende faciliteiten als randvoorwaarde en stimulans voor de verenigingen en een prettige woonomgeving.

Veel mensen blijven lid van verenigingen ook al wonen zij ergens anders, maar dit is geen duurzame situatie. Daarom pleiten de bewoners voor mogelijkheden voor een constantie bevolkingsopbouw.

In het verleden zijn veel verenigingen en gebouwen opgebouwd met behulp van vele vrijwilligers maar er is zekerheid over de gebouwen voor de toekomst noodzakelijk. Goede faciliteiten stimuleren het verenigingsleven. Tenslotte zal het woonklimaat ten opzichte van de geluidsoverlast duurzaam moeten verbeteren om Ommel ook in toekomst als een aantrekkelijk woongebied te behouden.

3.2 Wonen

In het wensbeeld heeft Ommel een constante groei, waarbij met name voor starters wordt gebouwd (migratiesaldo nul; bouwen voor eigen aanwas). Voor ouderen dienen bestaande woningen aangepast te worden of kan men denken aan levensloopbestendige woningen. Op deze manier wordt een evenwichtige bevolkingsopbouw behouden.

Ommel heeft geen behoefte aan een grote groei, het dorpse karakter moet behouden blijven. De mate waarin men wil groeien varieert van pakweg 3 tot 4 woningen per jaar tot (incidenteel) 10. Essentieel daarbinnen is de geconstateerde behoefte onder de bewoners zelf. Hoewel wettelijk geen voorrang kan worden gegeven aan eigen jeugd kan het aanbod wel op hen worden afgestemd.

³ Tijdens de startanalyse heeft een 15 tal interviews plaatsgevonden met de zgn. 'sleutelfiguren' in het dorp. Daarna zijn twee workshops georganiseerd, waarbij in groepen is gediscussieerd met respectievelijk 35 en 50 inwoners. Daarnaast heeft een vertegenwoordiging van de dorpsraad meegedraaid in de stuurgroep van het iDOP Ommel.

Naar de toekomst toe zijn er meerdere bouwlocaties denkbaar. Zo is het dorp nooit afhankelijk van één mogelijkheid. Naast een uitbreidingsrichting, waarbij langjarig in bouwlocaties kan worden voorzien, denken de bewoners aan enkele inbreidingslocaties, waarbij direct de kans kan worden gegrepen om het centrum meer 'smoel' te geven.

De genoemde locaties zijn:

- Kluisstraat (hoek Loo)
- Kluisstraat (locatie gemeenschapshuis, indien verplaatsing aan de orde is)
- Locatie basisschool (indien verplaatsing aan de orde is)
- Appartementen boven het café en de oude supermarkt
- Jan van Havenstraat (zuidelijk, langs de A 67)
- Jan van Havenstraat (kleine inbreidingen i.h.k.v. ruimte voor ruimte)
- Kloosterstraat Oost (lange termijn uitbreiding richting Van de Pasweg)
- Kloosterstraat West (in hoeverre dit mogelijk is hangt af van de begrenzing van het oude bouwland)



Figuur 5: Mogelijke nieuwe woningbouwlocaties tijdens het eerste dorpsgesprek

Het animo voor starterswoningen ligt bij kleine kavels en mogelijk ook huurwoningen. Er is beperkt behoefte aan appartementen. Een groot knelpunt voor woningbouw is de hinder van de omliggende wegen en de communicatie hierover. De hinder bestaat uit geluidsoverlast en de beperkingen ten aanzien van woningbouw. Ook de recente discussies rondom fijnstof beperken en vertragen de woningbouw. De wijze waarop hier tot voor kort over werd gecommuniceerd heeft veel kwaad bloed gezet bij bewoners. Er zijn verwachtingen gecreëerd die niet werden nagekomen. Voordat over nieuwe woningbouw wordt nagedacht moet de volgende vraag worden beantwoord 'hoe beïnvloeden de wegen rondom Ommel qua geluidsniveau en fijnstof de woningbouwmogelijkheden'. Hierop wordt in blok 1 in hoofdstuk 4.5 nader ingegaan.

3.3 Werkgelegenheid

In het wensbeeld is Ommel een woondorp met ruimte voor kleinschalige (startende) bedrijven en voldoende agrarische bedrijven voor het beheer van het buitengebied. De lintbebouwing kan een kraamkamerfunctie krijgen voor ambachtelijke bedrijven, zoals constructiebedrijven en aannemers (eenmans) met kleine hallen.

In het buitengebied moet ruimte blijven voor agrarische bedrijven, waarbij het beheer van het buitengebied een belangrijk argument is. Bovendien is verbrede landbouw een belangrijke peiler voor de economische vitaliteit en het beheer. Ten oosten van Ommel is ruimte voor enkele agrarische bedrijven. Kansen voor landbouw en verbrede landbouw zijn er volgens de bewoners vooral in het gebied tussen de Ooststappensche bossen en de Kanaalweg.



3.4 Recreatie

Ommel staat recreatief op de kaart. Er zijn twee grote campings, waarvan recreatiepark Prinsenmeer de grootste en van nationale bekendheid is. De laatste jaren is het contact tussen het dorp en de camping verslechterd. De bewoners willen dit in de toekomst verbeteren.

Recreatie speelt een belangrijke rol in Ommel maar de bewoners willen dat rekening wordt gehouden met het huidige landschap. De sector kan in Ommel een verbreding naar dagrecreatieve activiteiten en kleinschalige verblijfsrecreatie gebruiken. In het gebied De Diesdonk komen reeds enkele kleinschalige recreatieve activiteiten voor. Men wenst dit uit te breiden, mede om het gebied meer maatschappelijke betekenis te geven.

3.5 Voorzieningen

In het wensbeeld is er een duurzame oplossing voor het instandhouden van voorzieningen gerealiseerd. Voorkomen moet worden, dat door herhaaldelijk oplappen van de voorzieningen zij in een neerwaartse spiraal terechtkomen. Voorzieningen kunnen elkaar versterken. Aangezien alle gebouwen de komende jaren verbouwingwensen hebben, liggen er kansen om fundamentele keuzes te maken. In het wensbeeld beschikt Ommel over één gemeenschappelijk complex waarin het dorpshuis, de basisschool en de voetbalkantine verenigd zijn. De huidige voorzieningen zijn aangevuld met voorzieningen voor ouderen.

Een groter en multifunctioneel gemeenschapshuis zou goed zijn en lijkt maatschappelijk haalbaar, omdat meerdere partijen een belang hebben. Een belangrijke voorwaarde is wel dat de huur van verenigingen niet teveel omhoog mag (in de orde van maximaal 10%).

Bij voorzieningen voor ouderen kan gedacht worden aan een vrijwilligerscentrale voor o.a. mantelzorg, hoewel mensen nu gewend zijn dingen onderling te regelen. Wel hebben veel mensen behoefte aan een informatiepunt.

De belangrijkste opties om een nieuwe gemeenschappelijke accommodatie te situeren is de huidige locatie, welke zeer centraal ligt, en de locatie ten zuiden van de Jan van Havenstraat (achter de 'nieuwe' kerk).

3.6 Verkeer, infrastructuur en milieuproblematiek

Door de ligging nabij drukke verkeersaders speelt verkeer een belangrijke rol in Ommel. Niet zozeer door het verkeer zelf, maar vooral door de geluidsoverlast die wordt ervaren. In het wensbeeld zijn er voldoende maatregelen genomen om de geluidsoverlast tegen te gaan. Indien de N279 wordt verbreed wensen de bewoners goede tegenprestaties op het gebied van geluidsbeperkende maatregelen als compensatie.

In Ommel zelf is er in de zomerperiode vaak verkeersoverlast van verkeer dat richting de campings rijdt. De overlast bestaat uit de drukte (filevorming) op de Kranenvenweg en de onveiligheid voor fietsers langs de Beekstraat, als gevolg van hetzelfde verkeer. De verkeersveiligheid moet daarom worden verbeterd.

4. DE VISIE

In dit hoofdstuk wordt het wensbeeld op de toekomst van Ommel uitgewerkt in een visie. De visie wordt in de paragrafen 4.2 tot en met 4.5. per thema uitgewerkt.

4.1 Kernvisie voor Ommel

De Missie: Ommel: een prettig en actief woondorp

Ommel is in de toekomst een prettig woondorp, waarin een actieve en betrokken bevolking samen veel organiseert en kan profiteren van de mooie omgeving.

Het woonklimaat wordt nu teveel bepaald door de ligging ten opzichte van twee drukke verkeersaders. Daarom dienen in de eerste plaats de woonomstandigheden te verbeteren. Daarna is er ruimte voor het verder opbouwen van het dorp met passende nieuwbouw, die in een constante hoeveelheid wordt toegevoegd.

Voor een actieve woongemeenschap zijn gemeenschapsvoorzieningen essentieel. In de visie worden de school, het dorps huis en de sportvoorzieningen op een duurzame manier voor de toekomst behouden.

Een prettige woonomgeving wordt mede bepaald door de kwaliteit van de omgeving. De beleving van die kwaliteit hangt af van de toegankelijkheid. De van oorsprong agrarische functie kan in enkele gebieden transformeren naar meer recreatieve functies en andere niet agrarische functies. Door een verbeterde toegankelijkheid profiteren mensen hier ook meer van.

De werkgelegenheid is niet essentieel voor Ommel als dorp. Werkgelegenheidsontwikkeling moet in samenhang met de gemeente Asten worden gezien (zoals bij de Astenhof). Daar waar nieuwe economische activiteiten echter kunnen bijdragen aan noodzakelijke transformaties en de levendigheid van het dorp, worden zij in het dorp toegelaten.

Om de leefbaarheid van Ommel op lange termijn te garanderen zijn enkele belangrijke keuzes gemaakt in deze visie. Deze zullen in hoofdstuk 5 leiden tot concrete punten in de leefbaarheidsagenda; het afsprakenkader tussen gemeente en het dorp. Essentieel hierin zijn, het:

- Verbeteren van het woonklimaat door het zo mogelijk verder aanpakken van de geluidsoverlast.
- Realiseren (versneld) van woningen op enkele inbreidingslocaties en het aanwijzen van een uitbreidingsrichting.
- Het werken aan een oplossing voor het duurzaam behouden van de gemeenschappelijke voorzieningen.

- Het transformeren van de kernrandgebieden van Ommel om de kwaliteiten van het gebied te versterken. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan nieuw (verruimd) beleid van de provincie Noord Brabant ('buitengebied in ontwikkeling').
- Het versterken van de maatschappelijke functie van het gebied De Diesdonk.

4.2 Wonen

Woonopgave voor Ommel

De opgave voor Ommel is om een prettig woonklimaat en de mogelijkheden voor een evenwichtige bevolkingsopbouw te creëren. Een prettig woonklimaat hangt samen met:

- Het opheffen van de geluidsoverlast en het verbeteren van de luchtkwaliteit, en
- De wijze waarop de huizen worden gebouwd.

Een wijkje of een kleine inbreiding moet passen binnen het dorpse karakter van Ommel en de herkenbare structuren zoveel mogelijk in tact laten. Daar woningbouw sterk samenhangt met allerlei andere zaken, zoals het verenigingsleven en de school, is bouwen, gezien de stagnatie van de laatste jaren, nu essentieel.

Gestreefd wordt naar gemengde woonmilieus. Voor jongeren / starters wordt m.n. ingezet op kleine grondgebonden kavels. De snelheid waarmee gebouwd wordt bedraagt minstens 3 à 4 woningen per jaar. Op korte termijn is de vraag groter.

De betaalbaarheid van de woningen is voor m.n. starters essentieel. De constructie 'bouwen in eigen beheer' is hiervoor een goede optie.

Woningbouwlocaties

Hieronder staat één potentiële uitbreidingsrichting aangegeven. Daarnaast wordt ingegaan op diverse inbreidingslocaties.

Uitbreidingsrichting Kloosterstraat: een nieuw evenwicht in Ommel

De meest geschikte uitbreidingsrichting voor Ommel is de locatie aan de achterzijde van de Kloosterstraat, ten noorden van de Jan van Havenstraat. Door deze situering wordt de Kloosterstraat als oud lint weer een middelpunt in Ommel: het evenwicht is hersteld. Een ontwikkeling in noordelijke of westelijke richting is vanwege de ligging van het akkercomplex en de 'groene buffer' tussen Ommel en Prinsenmeer niet gewenst.

De voorkeur ten oosten van de Kloosterstraat gaat uit naar een ruim opgezette woonbuurt met ruime profielen en openbaar groen. Hierin past een breed scala aan gewenste woningen afgestemd op de lokale vraag. Uitgangspunt is dat grondgebonden woningen worden gerealiseerd, waarbij de grootte afhankelijk is van de gekozen doelgroep.

Voor de (zeer) lange termijn kan de locatie van de huidige sportvelden in aanmerking komen voor woningbouw. De sportvelden kunnen in dat geval op de lange termijn verplaatst worden aan de achterzijde van de 'nieuwe' kerk (tussen de Jan van Havenstraat en de A67). Deze locatie is in de visie afgewezen als potentiële woningbouwlocatie gezien de geluidsoverlast en het aspect luchtkwaliteit⁴.

Inbreidingslocaties

In figuur 6 staan de potentiële inbreidingslocaties weergegeven. Het programma kan hier overeenkomen met het programma dat voor de uitbreidingslocatie is opgesteld, en is mede afhankelijk van de actuele vraag. Afhankelijk van de vraag of er herstructureringsmogelijkheden komen als gevolg van het concentreren van de gemeenschappelijke voorzieningen, dienen deze gelijktijdig met de concentratie te worden ontwikkeld. Omdat het om gemeentelijk eigendom gaat kunnen deze ontwikkelingen gemakkelijk worden gecombineerd.

Aan het plein ontstaan kleinschalige mogelijkheden voor appartementen (boven het café of als herontwikkeling van de oude supermarkt).



Figuur 6: Ruimtelijke visie

⁴ Ook door de bewoners is deze locatie tijdens de dorpsgesprekken afgewezen als woningbouwlocatie.

4.3 Werken

Ommel is geen typisch werkdorp. De oorspronkelijke agrarische sector heeft weinig mogelijkheden en het bedrijventerrein van Asten ligt dichtbij. Voor de leefbaarheid en de kwaliteit van de ruimte in Ommel kan werkgelegenheid echter wel belangrijk zijn. De visie spitst zich toe op:

- Voldoende kansen voor agrarische bedrijven, die een rol vervullen in het beheer van het buitengebied.
- Benutten van nieuwe kansen voor verbrede landbouw en recreatie op het platteland.
- Ondersteunen van een transformatie van de oude agrarische linten in de kernrandzone van Ommel (Jan van Havenstraat en omgeving)
- Ontwikkelen van een klein agrofoodcluster rond De Astenhof.

Om dit te bereiken worden in deze visie beleidsvoorstellen gedaan, mede in het kader van de notitie 'buitengebied in ontwikkeling' van de provincie Noord Brabant. Tevens volgen enkele concrete acties voor projecten.

Kansen voor agrarische bedrijven

Een belangrijk argument voor het ondersteunen van agrarische bedrijven in het buitengebied is het beheer van het agrarische cultuurlandschap t.b.v. de hier voorkomende natuur- en landschappelijke waarden. Er dienen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te zijn in het gebied rond de Astense Aa en het gebied De Diesdonk. Gezien de kwetsbaarheid van het gebied wordt hierbij vooral gedacht aan melkveehouderijbedrijven, maar op de hoger gelegen gronden moeten ook overige agrarische bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen.

Kansen voor verbrede landbouw en recreatie in het buitengebied

Het agrarische gebied rond De Diesdonk is agrarisch in gebruik, maar de toekomst van het gebied is ongewis. Om het wensbeeld voor een gemengd agrarisch gebied te realiseren, zijn nieuwe economische functies noodzakelijk. De nieuwe verbrede functie van de Diesdonk wordt versterkt door een betere toegankelijkheid voor recreatie. In de visie van Ommel is er ruimte voor verbrede landbouw, dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie⁵. Deze dienen een aanvulling te zijn op de huidige grootschalige verblijfsrecreatieve bedrijvigheid. Nieuwe recreatieve voorzieningen kunnen in principe op alle vrijkomende (agrarische) bedrijfspercelen plaats vinden. Binnen het gebied, dat in het Streekplan is aangewezen als AHS landschap, kunnen nieuwe kampeervoorzieningen alleen als 'landschapscamping' worden toegelaten⁶. Kleinschalige verblijfsrecreatieve doeleinden gericht op appartementen, groepsac-

⁵ Als voorbeelden zijn tijdens de dorpsgesprekken paardenpensions, B&B en allerlei doe activiteiten op het platteland genoemd.

⁶ Deze campings hebben maximaal zestig kampeerplaatsen met een beperkte dichtheid, op aan de landbouw onttrokken gronden en aansluitend bij bestaande of voormalige (agrarische) bouwblokken. Bij de inrichting van dergelijke campings moeten de natuur- en landschapswaarden worden verhoogd. De oppervlakte nieuwe natuur dient minimaal 3 maal zo groot te zijn dan de oppervlakte voor de –standplaatsen.

commodaties en bed & breakfast zijn algemeen toelaatbaar op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen. Nieuwe dagrecreatieve punten in De Diesdonk zijn gewenst, indien het een verrijking is van het toeristisch recreatief product⁷. De volgende voorwaarden gelden bij het toestaan van nieuwe toeristisch recreatieve ontwikkelingen:

1. Het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied.
2. Het initiatief moet gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan door een investering in beplantingen of de sloop van de aanwezige leegstaande opstallen.
3. Het moet gaan om kleinschalige bezoekersextensieve activiteiten, die in een goede samenhang met bestaande functies en de leefbaarheid in het gebied gerealiseerd kunnen worden⁸. Grootschalige verblijfsrecreatie vormt, gezien de huidige campings, geen aanvulling voor het gebied.

Routestructuren

Om de nieuwe ontwikkelingen rond de Diesdonk te faciliteren moet er geïnvesteerd worden in de 'recreatieve infrastructuur' door de aanleg van fiets- en ruiterspaden. Er kan worden aangesloten bij het plan 'De Groene Peelvallei'.

Actiepunten

Om de nieuwe ontwikkelingen te faciliteren kan een werkgroep worden opgericht, die nieuwe initiatieven helpt ontwikkelen. Deze projecten dienen dan als voorbeeld voor toekomstige ontwikkelingen.

Ondersteunen van de transformatie Jan van Havenstraat e.o.

Door ruimtegebrek en strenge milieu eisen zijn de perspectieven voor de vijf agrarische bedrijven niet groot in het kernrandgebied van Ommel. Hoewel het aanzicht van de linten door de langgevelboerderijen zeer fraai is, treedt door oudere en leegstaande stallen ook enige verrommeling op. Om het gebied te transformeren is kapitaal nodig en een reëel ontwikkelingsperspectief.

Het genereren van kapitaal kan door de inzet van de ruimte voor ruimte regeling of door het toestaan van nieuwe economische activiteiten. Nieuwe economische activiteiten dienen te passen bij de maat, schaal en aard van het bebouwingslint. Ruimte voor ruimte woningen moeten de kwaliteiten van het huidige lint versterken.

In het onderstaande wordt een beschrijving gegeven van het kernrandgebied. Daarvan worden de volgende onderdelen beschreven:

- Gebiedsbeschrijving
- Nieuwe economische dragers als hergebruiksmogelijkheid van de VAB
- De Ruimte voor ruimte regeling
- De randvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden

⁷ In het Streekplan worden deze activiteiten zowel in de GHS als de AHS landbouw toegestaan op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen.

⁸ In het reconstructieplan De Peel is het gebied niet aangewezen als een ontwikkelingslocatie voor intensieve recreatie, een recreatieve poort of als projectlocatie.

- De wijze waarop compensatie kan worden vormgegeven



Gebiedsbeschrijving Jan van Havenstraat e.o.

De Jan van Havenstraat ligt als een van de oude bebouwingslinten van Ommel op een dekzandrug. Naar het oosten toe helt het gebied (afgezien van de verhoogde ligging van de N279) af richting de Astensche Aa. Tegenwoordig vormen de straten in het oostelijke kernrandgebied van Ommel doodlopende straten. Nagenoeg alle gebouwen stammen van na de Tweede Wereldoorlog. Wel is de opbouw van het lint zeer herkenbaar en fraai te noemen. Er staan opvallende boerderijpanden met verschillende richtingen en rooilijnen in een lint. Met name het gebied op de hoek van de Jan van Havenstraat en de Kennisstraat is in dat opzicht opvallend.

Er komen vijf agrarische bedrijven voor met stalruimte op acht locaties. Ook bij de niet agrarische locaties komt her en der nog enige stalruimte voor. Enkele boerderijpanden bestaan uit een woongedeelte en een werkgedeelte (schuur). Op de hoek van de Jan van Havenstraat en de Kennisstraat staat een beeldbepalend boerderijpand leeg. De toekomst van het pand en daardoor de mogelijkheid voor het behoud is nog ongewis.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant (zie figuur 7) wordt het lint van de Jan van Havenstraat aangewezen als een bebouwingslint met een redelijk hoge waarde voor de stedenbouwkundige structuur. Nieuwe initiatieven moeten deze structuur versterken. Door de ligging op de dekzandrug heeft het gebied een 'hoge en droge' ligging met grondwatertrap VII.

Figuur 7: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord Brabant



Door de lange bebouwingsgeschiedenis heeft de omgeving een hoge verwachtingswaarde op archeologische waarden.

Nieuwe economische dragers

Nieuwe economische dragers in vrijkomende agrarische bebouwing zijn welkom mits ze naar aard, schaal en functie passend zijn. In principe moet er ruimte geboden worden voor economische activiteiten die aan de kern gebonden zijn zoals aan ambachtelijke en kunstzinnige activiteiten⁹, kleine (eenmans) bouw- en constructiebedrijfjes en kleine kantoorruimtes. Er moet ruimte zijn om VAB als kraamkamer te laten functioneren. Nadrukkelijk wordt niet ingezet op grootschalige bedrijvigheid, omdat het gebied niet mag concurreren met het nabij gelegen bedrijventerrein van Asten. Ook is in een woon- en werklint, gezien de ontsluiting, het aantrekken van extra verkeer onwenselijk, zeker in het geval van vrachtverkeer.

Ruimte voor ruimte regeling

De ruimte voor ruimte regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik waren bij de intensieve veehouderij, de bouw van een woning toe te staan. De provincie Noord Brabant zal naar verwachting in januari 2006 een nieuwe 'ruimte voor ruimte regeling verbreed' vaststellen, waarin een gemeente voor elke ruimte voor ruimte woning in haar gemeente tevens een extra woning mag realiseren zonder dat hiervoor milieurechten worden ingeleverd. De sloop van minimaal 1.000 m² aan agrarische opstallen blijft wel van kracht.

In het transformatiegebied Jan van Havenstraat en omgeving zijn kansen aanwezig om deze ruimte voor ruimte regelingen collectief in te zetten om de gebiedskwaliteit te verbeteren. De noodzaak voor samenwerking is groter omdat een winstsituatie kan ontstaan. Er ontstaan hierdoor meerdere voordelen:

- Bij nieuwbouw spelen stankcirkels geen rol meer.
- De nieuwe woningen kunnen gezamenlijk worden ontwikkeld, waarbij de beide onderdelen van de ruimte voor ruimte regeling kunnen worden ingezet.
- De 'stedelijke' structuur aan de westelijke kant van de Jan van Havenstraat kan worden versterkt. De ruimte voor ruimte woningen vormen dan de afronding van de nieuwe uitbreidingswijk en versterken het lint.

De agrarische bedrijven bevinden zich verspreid in het gebied. Het aantal locaties met agrarische opstallen is groter, acht in totaal, omdat er bedrijven zijn met meerdere locaties. Het lint is opgebouwd uit verschillende delen. Het meest westelijke deel ligt tegen de kern aan en is door de aanwezigheid van enkele bejaardenwoningen reeds 'opgenomen' in de kern. Daarna volgt in oostelijke richting een opener gedeelte. In de Jan van Havenstraat ten oosten van de Kennisstraat verdicht het lint zich weer.

⁹ In het dorpsgesprek werden als voorbeeld een fotostudio en een atelierruimte genoemd.

Het westelijke deel van de Jan van Havenstraat¹⁰ heeft een enigszins onduidelijke structuur. De inpassing van ruimte voor ruimte woningen in dit deelgebied kan de ruimtelijke structuur verbeteren. Bovendien ontstaat zo een overloopgebied vanuit de kern Ommel naar het 'agrarische' buitengebied in oostelijke richting (in de Jan van Havenstraat). Tenslotte begrenzen deze woningen daarmee de nieuwe uitbreidingsrichting oostelijk van de Kloosterstraat.

Het meest oostelijke gedeelte van de Jan van Havenstraat (ten oosten van de Kennisstraat) is al bijzonder fraai met oude boerderijgebouwen. Hoewel een enkele ruimte voor ruimte woning hier inpasbaar is, is het voor de kwaliteit van het gebied niet noodzakelijk (zie figuur 6 voor enkele potentiële locaties).

Mogelijke functies Jan van Havenstraat e.o.	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte voor ruimte regeling • Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2. • Kleinschalige bouwnijverheid (zonder werkplaats) • Vrije beroepen (dienstensector) en kantoren aan huis • Kunstzinnige activiteiten (atelierruimte, fotografie enz.)
Randvoorwaarden Jan van havenstraat e.o.	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene voorwaarden¹¹ • Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Bij vervangende nieuwbouw dient een kwaliteitsverbetering op te treden, waarbij ook de verstening wordt teruggebracht. Losse leegstaande bebouwing wordt in elk geval gesloopt. • Groene uitstraling aan straatzijde; geen uitstallingen of opvallende reclame uitingen in de voortuin. • Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld¹²
Investerings	<ul style="list-style-type: none"> • Beeldkwaliteit van panden en erf • Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten • Hydrologische neutraal

Gebiedsbeschrijving Ommelse Bos

Het Ommelse Bos, gelegen aan de noordzijde van de N279 vormt een half open cluster van bebouwing. Rond de kruising richting de Deurneseweg komen enkele woningen voor met aan de achterzijde de Astenhof. Ten noorden en zuiden hiervan staan enkele (voormalige) agrarische bedrijven met bedrijfsbebouwing. Het gebiedje heeft een enigszins rommelige opbouw en daardoor is de stedenbouwkundige structuur niet hoog (zie ook figuur 7). Door de lange bebouwingsgeschiedenis heeft een deel van de omgeving van dit gebied een hoge verwachtingswaarde op archeologische waarden.

Het Ommelse Bos heeft een goede ontsluiting via de Deurneseweg richting zowel Deurne als de A67. Daarom is de verkeersaantrekkende werking van bedrijven hier minder beperkend dan aan de Jan van Havenstraat. Hergebruik mag niet concurreren met locaties op het dichtbijgelegen bedrijventerrein van Asten. Daarom dienen functies hier verwant te zijn aan de agrarische sector.

¹⁰ Dit is het deel ten westen van de Van de Pasweg.

¹¹ Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

¹² Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

Mogelijke functies Ommelse Bos	<ul style="list-style-type: none"> • Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2. • Agrarisch verwante bedrijven (ook in categorie 3¹³). • Kleinschalige bouwnijverheid • Vrije beroepen (dienstensector) en kantoren aan huis • Kleinschalige toerisme en recreatie en verbrede landbouw.
Randvoorwaarden Ommelse Bos	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene voorwaarden¹⁴ • Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Bij vervangende nieuwbouw dient een kwaliteitsverbetering op te treden, waarbij ook de verstening wordt teruggebracht. Losse leegstaande bebouwing wordt in elk geval gesloopt. • De bebouwing behoudt de uitstraling en de afmetingen van agrarische bedrijfsgebouwen. • Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld¹⁵
Investeringsen	<ul style="list-style-type: none"> • Beeldkwaliteit van panden en erf • Sloop van overtollige bebouwing / groene investeringen in de omgeving • Hydrologisch neutraal

Randvoorwaarden en compensatie

Zoals gezegd ligt een transformatie naar wonen het meeste voor de hand in de Jan van Havenstraat en omgeving. Voor hergebruik van VAB zijn in de bovenstaande tabel enkele randvoorwaarden gegeven, die belangrijk zijn om de huidige kwaliteiten in stand te houden. Gezien de kwaliteit van het lint (beeldbepalende bebouwing, erven) ligt compensatie voor de hand op het gebied van de erfinrichting en het aanbrengen van groen rond de bouwblokken. Omdat het een infiltratiegebied betreft dient bij (gedeeltelijke) herbouw van stallen en de ruimte voor ruimten woningen hydrologisch neutraal gebouwd te worden (infiltratie van regenwater in de bodem).

Voor het gebied Ommelse Bos dienen bedrijfspanden te passen bij de uitstraling van het gebied. Door sloop van overtollige bebouwing kan de beeldkwaliteit hier verbeterd worden. Nieuwe functies dienen ook de investeren in een groenere uitstraling van het gebied.

Ontwikkelingen rond De Astenhof

De Astenhof is een bedrijf, dat een sterke historische band met Asten als geheel heeft. Het bedrijf heeft recent een reorganisatie meegemaakt, waarbij veel werkgelegenheid verloren is gegaan. Op dit moment staat daarom een deel van de bedrijfspanden leeg. Door de goede ontsluiting liggen hier goede kansen om passende bedrijven toe te laten en een agrofood cluster te laten ontstaan. Daarmee worden de bedrijfspanden beter benut en kan de Astenhof een opvangfunctie vervullen voor bedrijven binnen de agrofoodsector. Ook verkeersaantrekkende functies kun-

¹³ Een loonwerkbedrijf valt in categorie 3.

¹⁴ Algemene voorwaarden zijn geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking, geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein.

¹⁵ Toepassen sterk contrasterende en fluorescerende kleuren niet toestaan

nen hier passen. Daarmee kan de Astenhof een aanvulling zijn op de mogelijkheden in het transformatiegebied Jan van Havenstraat.

4.4 Voorzieningen

In Ommel zijn weinig commerciële voorzieningen aanwezig. Hierin wil men graag nuchter blijven, omdat Asten met haar voorzieningen dichtbij ligt. Essentieel voor de leefbaarheid van Ommel in de toekomst is:

- Een duurzame oplossing voor het instandhouden van gemeenschappelijke voorzieningen.
- Het behouden van een dorpscafé¹⁶.
- Het voorsorteren op nieuwe behoeftes in verband met de toenemende vergrijzing.

Het duurzaam instandhouden van gemeenschappelijke voorzieningen

Doordat alle gemeenschappelijke voorzieningen, de school, het dorps huis en de voetbalkantine, kampen met ruimtegebrek of achterstallig onderhoud is de herbouw van alle voorzieningen als uitgangspunt genomen. Omdat de voorzieningen elkaar kunnen versterken, is in eerste instantie gekozen voor de herbouw van alle voorzieningen in één gemeenschappelijk complex.

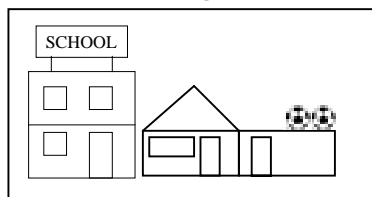
Een knelpunt is dat voor de school het uitbreidingsplan met enkele lokalen in principe rond is. Indien een herontwikkeling en een concentratie van de voorzieningen dit proces vertraagt, kampt de school nog langer met ruimtegebrek. De haalbaarheid en wenselijkheid hangt dus af van:

1. De snelheid (de uitbreiding van de school mag niet vertraagd worden).
2. De financiële haalbaarheid (de kosten voor verenigingen mogen niet substantieel stijgen).
3. De betrokkenheid (alle verenigingen en de school moeten zich collectief achter het idee willen scharen). De betrokkenheid van de verschillende partijen hangt mede af van de vraag of voorzieningen werkelijk complementair kunnen zijn.

In de visie worden meerdere opties genoemd met daarin de programma mogelijkheden per optie. De opties worden als het ware afgepeeld.

¹⁶ In het dorpsgesprek is gebleken dat veel mensen een dorpscafé belangrijk vinden. De bewoners willen graag dat het café ook in de toekomst bij het dorp blijft horen.

Scenario 1: alle gemeenschappelijke voorzieningen in één gebouw

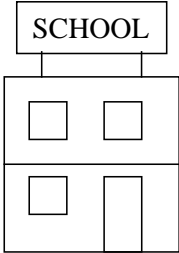
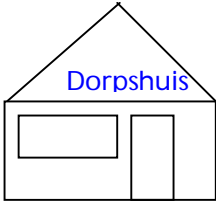
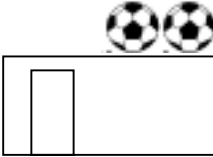



In figuur 8 staan de programma-eisen opgesomd die de verschillende voorzieningen (school, dorps huis en voetbalkantine) stellen. In de laatste kolom (met het symbool van de sleutels) staan de activiteiten, die gezamenlijk kunnen worden benut in een multifunctionele accommodatie. Vanuit de dorpsgesprekken is naar voren gekomen dat er op dit moment geen nieuwe voorzieningen worden voorzien in de gemeenschappelijke accommodatie. Mocht op termijn een extra voorziening nodig zijn, dan moet de toekomstige multifunctionele accommodatie hiervoor ruimte bieden.

Er bestaan enkele combinatiemogelijkheden tussen de voorzieningen:

- Aula voor school te combineren met feestzaal en grote zaal ten behoeve van uitvoeringen;
- Vergaderruimten te combineren met muziekonderwijsruimten;
- Repetitieruimte fanfare te combineren met binnensportvoorziening;
- Ontmoetingsruimte voor diverse doelen.

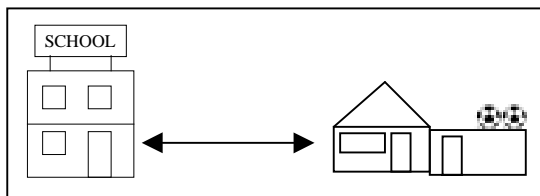
Samen met de betrokken partijen dient gezocht te worden naar andere combinatiemogelijkheden. Algemeen geldt dat hoe meer gecombineerd kan worden hoe beter de haalbaarheid. In de onderstaande tabel staan de functies van de school, het dorps huis en de voetbalkantine ("de voorzieningen") weergegeven. Daarbij is aangegeven welke functies specifiek gebonden zijn aan een eigen gebouw en welke functies in een multifunctioneel deel ondergebracht kunnen worden (gemeenschappelijk kunnen worden gebruikt). Dit is aangegeven met het symbool van de sleutels.

				
School	<ul style="list-style-type: none"> • 6 klaslokalen • incl. peuterspeelzaal 			<ul style="list-style-type: none"> • Aula • Vergaderruimten • Gymzaal ? • Multifunctioneel gebruik van klaslokalen.
Dorpshuis		<ul style="list-style-type: none"> • Ontmoetingsruimte / Bar • Oefenruimtes verenigingen • Bergruimte per vereniging • Flexibele ruimten t.b.v. toekomstige invulling 		<ul style="list-style-type: none"> • Sportvoorziening t.b.v. gymnastiek ouderen en jeugd • Grote zaal • Vergaderruimten verenigingen
Voetbal-kantine			<ul style="list-style-type: none"> • Kantine • Kleedruimten • Bergruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • Vergaderruimten • Gebruikmaking grote zaal

Figuur 8

Zoals gezegd is de factor tijd voor de basisschool belangrijk, omdat er reeds concrete plannen liggen voor een nieuwe aanbouw. Voor de langere termijn ligt echter de mogelijkheid open voor een verdergaande integratie van de voorzieningen.

Scenario 2: De school blijft apart, het dorpshuis en de voetbalkantine gaan samen



Naast de mogelijkheden voor een algehele nieuwbouw van alle gemeenschappelijke voorzieningen kan er ook samenwerking op afstand plaats vinden.

Indien de school zich op de huidige locatie verder ontwikkelt, is er wel samenwerking mogelijk. Dit geldt vooral voor het gebruik van de grote zaal (aula). Het ligt

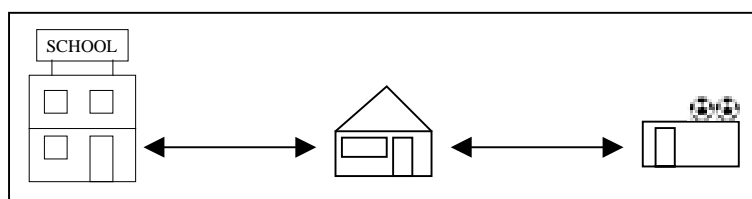
voor de hand dat de school in dat geval (gezien de afstand) vergaderruimten behoudt. Het is de vraag of het multifunctionele gebruik van de klaslokalen dan haalbaar is.

Nog altijd multifunctioneel te gebruiken	Multifunctioneel gebruik niet haalbaar of gedeeltelijk haalbaar
<ul style="list-style-type: none"> • Aula • Gymzaal 	<ul style="list-style-type: none"> • Multifunctioneel gebruik van de klaslokalen • (deel van de) klaslokalen • (misschien enkele) vergaderruimten

Gebruik van enkele functies van de school bij een samenwerking op afstand (ten opzichte van een multifunctionele accommodatie)

De voetbalvereniging en de verenigingen in het dorps huis kunnen in dit scenario wel gezamenlijk gebruik maken van vergaderruimten en op aanvraag de grote zaal in de multifunctionele accommodatie. De voetbalvereniging heeft bij voorkeur wel een eigen bar. De meerwaarde van de samenwerking tussen de voetbalvereniging en het dorps huis is niet bijzonder groot, behalve indien nieuwbouw van beide accommodaties noodzakelijk blijkt te zijn.

Scenario 3: De school, het dorps huis en de voetbalkantine blijven fysiek apart

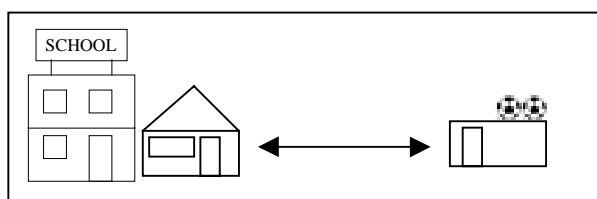


In dit scenario blijven de drie accommodaties zich los van elkaar ontwikkelen. Het gemeenschappelijke gebruik blijft beperkt tot het gebruik van de grote zaal en de eventuele uitruil van vergaderruimten.

Voorziening	Nog altijd multifunctioneel te gebruiken	Multifunctioneel gebruik niet haalbaar of gedeeltelijk haalbaar
School	<ul style="list-style-type: none"> • Aula • Gymzaal ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Multifunctioneel gebruik van de klaslokalen • (deel van de) klaslokalen • (misschien enkele) vergaderruimten
Dorps huis	Sportvoorziening t.b.v. gymnastiek ouderen en jeugd.	<ul style="list-style-type: none"> • Vergaderruimten verenigingen
Kantine	<ul style="list-style-type: none"> • (gedeeltelijk) Vergaderruimten • Gebruikmaking grote zaal 	<ul style="list-style-type: none"> • opslagruimte

Gebruik van enkele functies van de school, het dorps huis en de kantine bij een samenwerking op afstand (ten opzichte van een multifunctionele accommodatie)

Scenario 4: De school en het dorpshuis gaan samen, de voetbalkantine blijft apart



Uit de vorige scenario's blijkt al, dat het grootste voordeel van de multifunctionaliteit te behalen valt in het samengaan van de school en het dorpshuis. Zeker als de voetbalkantine de beschikking wenst te houden over een eigen bar.

Bovendien kunnen, ook indien het dorpshuis en de voetbalkantine fysiek gescheiden blijven, enkele voorzieningen multifunctioneel worden benut (het aantal vergader ruimten en de opslagruimte). Scenario 4 is dan ook te zien als een variant, waarbij de huidige kantine blijft bestaan en waarbij de wens voor uitbreidingen van de voetbalkantine, in het multifunctionele gebouw zouden kunnen worden ondergebracht. Kostentechnisch kan dit een groot voordeel zijn.

Een fysieke scheiding met samenwerking (tussen voetbalkantine en de multifunctionele accommodatie) kan alleen indien de multifunctionele accommodatie wordt opgericht langs de Kluisstraat.

Het voorsorteren op nieuwe behoeftes in verband met de toenemende vergrijzing.

Bij voorzieningen voor ouderen kan gedacht worden aan een vrijwilligerscentrale voor o.a. mantelzorg, maar de bewoners zijn nu gewend om dingen onderling te regelen. Bovendien zijn veel voorzieningen in Asten dichtbij. Wel hebben veel mensen behoefte aan een informatiepunt.

In het kader van de Wet op de Maatschappelijke ondersteuning krijgt de gemeente een belangrijke faciliterende taak bij allerlei zorgvoorzieningen. Voor al deze voorzieningen geldt dat nagedacht moet worden over de wijze waarop activiteiten en zorg toegankelijk wordt voor mensen. Het dorpshuis en de eventueel te realiseren multifunctionele accommodatie kunnen een belangrijke rol vervullen bij het opzetten van een informatiepunt.

4.5 Verkeer, infrastructuur en milieuproblematiek

De ligging van Ommel wordt voor een groot deel bepaald door de ligging aan een verkeersknooppunt en een grote camping. Deze elementen hebben een vaste plaats ingenomen in het leven in Ommel. Essentieel voor de leefbaarheid zijn aanpassingen om de negatieve gevolgen van deze elementen weg te nemen:

- Het oplossen van de geluidsoverlast van de snelwegen.
- Aangrijpen van nieuwe mogelijkheden om de geluidsoverlast aan te pakken (blijvende aandacht).

- Inzicht in de milieusituatie ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties.
- Oplossen van enkele verkeersproblemen in de richting van de camping.

Geluidsoverlast

Langs de A67 is een geluidsscherm geplaatst. Deze wordt aan de westzijde echter begrensd ter hoogte van de (bocht in de) Kranenvenweg. Een groot deel van het dorp heeft daardoor toch veel overlast. Hoewel het geluidsscherm en de geluidsbelasting in het dorp voldoen aan de wettelijke normen, wordt het effect van het geluidsscherm niet in het hele dorp gevoeld. Tenslotte levert de N279 (met de verhoogde ligging) van de andere zijde eveneens veel geluidsoverlast op.

Geluidsbelasting kan op meerdere manieren worden bestreden, waarbij het grootste onderscheid bestaat tussen maatregelen aan de bron (minder auto's), maatregelen aan de weg (ander asfalt, geluidswal) en maatregelen bij de ontvanger:

- Een aarden geluidswal. Naast weerkaatsen absorbeert deze wal een deel van het geluid.
- Een houtwal (landschapselement) voor de geluidswal. Obstakels verspreiden en absorberen deels het geluid. Deze maatregel heeft op zichzelf geen groot effect, maar wordt soms aanvullend ingezet.
- De wegbeheerder kan besluiten om asfalt te gebruiken dat het minste geluid voortbrengt. Uit overleg is gebleken dat ter hoogte van Ommel en Asten reeds gebruik is gemaakt van geluidsarm asfalt.
- Betere geluidsisolatie aan de huizen. Deze maatregel geldt alleen binnenshuis en wordt vaak als voorwaarde gesteld aan individuele nieuwe woonbebouwing. In de buitenruimte blijft de geluidsoverlast dan uiteraard gelijk.

In het kader van de mogelijke uitbreiding van de N279 dienen maatregelen voor geluidsbeperking in Ommel hoog op de agenda te staan.

Milieusituatie nieuwe woningbouwlocaties

Er is de laatste jaren een en ander gewijzigd in de milieuwetgeving omtrent woningbouw. Zo is b.v. het Besluit Luchtkwaliteit vastgesteld. Dit heeft ten aanzien van enkele woningbouwlocaties voor onduidelijkheid gezorgd. Feitelijk is de bouw van woningen aan de Kluisstraat (hoek Loo) hierdoor aanzienlijk vertraagd. Het is zaak om de milieuwetgeving op de voet te blijven volgen en over de consequenties hiervan met de bewoners te communiceren.

Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vastgesteld. Daarin is onder meer bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen wanneer de verwachting bestaat dat de grenzen voor luchtkwaliteit overschreden kunnen worden. Ook voor nieuwe situaties moet een luchtkwaliteittoets worden uitgevoerd.

De luchtkwaliteittoets wordt zodanig opgezet dat er middels toepassing van de saldobenadering¹ bekeken wordt of het project doorgang kan vinden. Hiervoor wordt de toekomstige situatie (inclusief onderliggende ontwikkelingen) vergeleken met een autonome toekomstige situatie (exclusief onderliggende ontwikkelingen). Wanneer er in vergeleken situaties geen verschillen optreden in de luchtkwaliteit kan het project doorgang vinden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient nagegaan te worden of de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij kleinschalige uitbreidingen van woningen is in principe niet het geval. Het aspect luchtkwaliteit is dus geen beperking voor de bouw van woningen in Ommel. De wetgeving en de jurisprudentie hieromtrent is nog in ontwikkeling. Het is dus zaak om dit kritisch te blijven volgen.

Blok 1 : Luchtkwaliteit

Geluidshinder

Bij de projectie van nieuwe woonbebouwing in de nabijheid van een weg is het conform de Wet geluidshinder noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Hieruit dient te blijken dat geen overschrijding van de toegestane geluidsbelasting op de gevel plaatsvindt. Voor het akoestisch onderzoek zijn in het buitengebied alle wegen van belang binnen een straal van 200 meter van het initiatief (o.a. de N279), waar een maximum snelheid geldt, die hoger is dan 30 kilometer per uur. Voor rijkswegen (A67) geldt een zone van 400 meter. In een groot deel van Ommel is dus een akoestisch onderzoek noodzakelijk voor het bouwen van nieuwe woningen. Er geldt een maximale geluidsbelasting op de gevel van 50 dB(A). Indien deze grens wordt overschreden, is een onderzoek noodzakelijk naar de exacte gevelbelasting, wordt een aanvraag naar een hogere grenswaarde aangevraagd en zijn geluidsbeperkende maatregelen noodzakelijk. In dit onderzoek worden obstakels, die het geluid afbuigen, meegenomen almede het soort asfalt dat gebruikt wordt. Daarom is het belangrijk om te kijken naar de mogelijkheden om op deze vlakken maatregelen te nemen.

Blok 2 : Geluidshinder

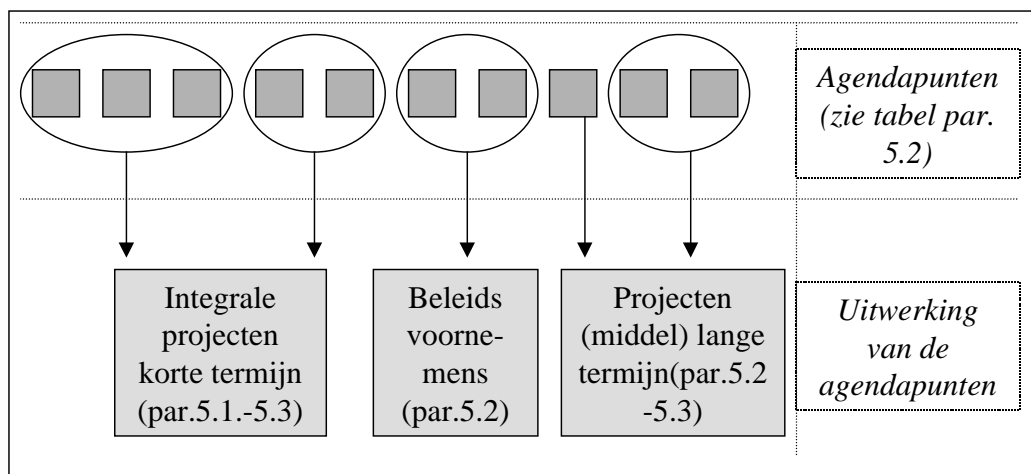
Ontsluiting van de camping

Vanwege de grote verkeersdrukke langs de Kranenvenweg als gevolg van camping-gasten (vakantieverkeer), is er de behoefte ontstaan om de routing van de camping enigszins te veranderen. Aangezien de Prinsenmeer beschikt over een grote parkeer-ruimte langs de A67, ten zuiden van de camping, is de doortrekking van de Kranen-venweg langs de A67 een reële ruimtelijke optie. Daarnaast levert de aanleg van een fietsroute langs de Kranenvenweg (voorbij de bocht) in aansluiting op het fietspad van de Beekstraat een veilige route op voor zowel de campinggasten, de bewoners als overige fietsrecreatie.

5. LEEFBAARHEIDSAGENDA

5.1 Inleiding

Om de visie voor Ommel te realiseren moeten concrete projecten worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk is de visie uit hoofdstuk 4 uitgewerkt in actiepunten. De actiepunten staan overzichtelijk per thema weergegeven in de leefbaarheidsagenda (zie paragraaf 5.2.). De integrale visie is ontleend naar sectorale agendapunten, bedoeld als checklist voor de uitvoering. Wij noemen dit een afvinklijst voor de gemeente, bewoners en andere partijen. Opvallend is dat meerdere projecten integraal kunnen worden opgepakt en dat daardoor meerdere agendapunten tegelijk kunnen worden opgepakt. Het dorpsontwikkelingsprogramma Ommel bestaat uit een sectorale agenda en (voor zover mogelijk) uit integrale projecten. Bij het werken aan projecten ten behoeve van de leefbaarheid is een projectmatige, integrale aanpak essentieel. De agenda zorgt ervoor dat resultaten sectoraal kunnen worden getoetst en afgevinkt. Agendapunten worden uitgewerkt in concrete projecten of werken door in beleid. In onderstaande figuur staat de uitwerking van de agenda op schematische wijze weergegeven.



De leefbaarheidsagenda bevat alle agendapunten (projecten) voor de leefbaarheid van Ommel. In paragraaf 5.3. staat een aantal projecten nader uitgewerkt. Deze zijn integraal en lossen, zoals gezegd, vaak meerdere agendapunten tegelijk op.

In de tabel 'agendapunten leefbaarheid' staat per agendapunt:

- Op welk wijze het punt doorwerkt. Er zijn punten bij, die doorwerken in beleid, zoals het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden via het bestemmingsplan. Andere punten werken door in concrete projecten.

- Hoe de taakverdeling geregeld kan worden. De meeste projecten kunnen door de gemeente of de dorpsbewoners worden opgepakt, door beide partijen samen of soms door een derde partij. Van de gemeente wordt verwacht dat ze vaak een trekkersrol kan vervullen, terwijl met andere partijen wordt samengewerkt.
- De prioritering of tijdsplanning. Hierin is een onderscheid gemaakt in projecten, die dit jaar (korte termijn) opgestart moeten worden, op middellange termijn (tot 2009) en op de langere termijn. Veel projecten verdienen blijvend aandacht. Dit zijn bijvoorbeeld kwaliteitseisen, die mensen stellen aan ontwikkelingen binnen het dorp of zaken, die in een bestemmingsplan dienen te worden veiliggesteld.
- De relatie met beleidsdoelen. In hoofdstuk 2 is een globaal beleidskader opgenomen met de belangrijkste doelen vanuit het beleid. In de tabel is aangegeven in hoeverre agendapunten bijdragen aan deze beleidsdoelen.

Uitwerken van projecten

Voor de verdere uitwerking van projecten is het belangrijk dat er een goede organisatie per project wordt opgezet, en dat alle randvoorwaarden van het project goed worden onderzocht. Wat is het probleem, wie heeft het probleem en waarom? zijn belangrijke vragen voorafgaand aan het uitvoeren van projecten.

De overheid is vaak een belangrijke partner, omdat zij zich vanuit het algemeen belang vaak (mede)probleemeigenaar voelt en de mogelijkheid heeft tot gedeeltelijke financiering. Toch blijkt in de praktijk dat de projecten waar de overheid trekker is, niet altijd de meest succesvolle zijn. Maatschappelijke betrokkenheid of b.v. de marktwerking is soms essentieel en moet dus kritisch worden bekeken.

Ook is het belangrijk dat eerst overeenstemming bestaat over het daadwerkelijke probleem. Het gevaar bestaat dat te snel een oplossing wordt gegeven, waardoor het probleem te eng wordt benaderd en sommige partners wellicht te snel afhaken.

Voor alle projecten geldt daarom dat de bovenstaande vragen per project dienen te worden beantwoord en moeten resulteren in een heldere projectformulering:

1. Onderbouwing van het project. *Wat is het probleem / aanleiding?*
2. Wie zijn de partners? *Wie heeft een probleem?*
3. Wat is de verhouding tussen de partners, wie kan als trekker fungeren, hoe zijn verantwoordelijkheden verdeeld? *Waarom hebben partners het probleem?*
4. Gezamenlijke uitwerking van het project.
5. Wat of wie zijn financiële dragers van het project.
6. Onderzoek naar de ruimtelijke consequenties van het plan.
7. (Gezamenlijk) benoemen van knelpunten en randvoorwaarden. Vanuit de dorpsgesprekken is hier vanuit de bewoners al invulling aan gegeven.
8. Uitwerking in een gezamenlijk plan van aanpak.

In de hiernavolgende leefbaarheidsagenda staan de agendapunten per thema weergegeven.

5.2 Leefbaarheidsagenda

Nr.	Thema	Agendapunt	Uitwerking in actie / plan:	Taakverdeling	Prioritering	Relatie met beleidsdoelen/regelingen
1.	Infrastructuur, verkeer en milieuproblematiek	Aanpakken geluidsoverlast (aanvullend op reeds genomen wettelijke maatregelen)	<ul style="list-style-type: none"> - Concreet plan voor geluidswerende maatregelen. - Overleg RWS over asfalt - Aanleg van houtwallen - Inbreng bij verbreding N279 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente - Bewoners - 	2006-2008	- Grondwal pakweg € 15.000,- (100 m bij 2 m hoogte)
2.		Inzicht en communicatie milieusituatie nieuwe woningbouwprojecten	<ul style="list-style-type: none"> - Milieuwetgeving - Vroegtijdige onderzoeken woningbouwlocaties - Communicatie over milieusituatie met bewoners 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente (onderzoek + communicatie) - Bewoners (communicatie) 	blijvende aandacht	-
3.		Nieuwe ontsluiting Oostappen via parallelweg A67 (Kranenvenweg)	<ul style="list-style-type: none"> - Overleg gemeente / Oostappen - Inrichtingsplan - Evt. grondverwerving 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente (initiatief) - Prinsenmeer (uitvoering) - Bewoners (communicatie) - Grondeigenaren 	2006-2008	-
4.		Aanleg fietspad Kranenvenweg	<ul style="list-style-type: none"> - Als alternatief of aanvullend op agendapunt 3 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente - Bewoners 	2006-2008	-
5.	Wonen	Realiseren woningbouw op enkele inbreidingslocaties	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsplan - Behoeftte onderzoek (Aankoop gronden) - Bouwplan - Milieukundig onderzoek 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente (procedure) - Initiatiefnemers / eigenaren (project) - Bewoners (communicatie, behoeftepeiling) 	2006-2015	- Streekplan 2002
6.		Realiseren van nieuwe uitbreidingsrichting	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsplan - Behoeftte onderzoek (Aankoop gronden) - Bouwplan - Milieukundig onderzoek 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente (procedure) - Initiatiefnemers / eigenaren (project) - Bewoners (communicatie, behoeftepeiling) 	2006 ev	-

Nr.	Thema	Agendapunt	Uitwerking in actie / plan:	Taakverdeling	Prioritering	Relatie met beleidsdoelen/regelingen
7.	Werken / omgevingskwaliteit	Kansen bieden aan agrarische bedrijven	- Concrete plannen	- Initiatiefnemers - Gemeente (evt.procedures)	afhankelijk van initiatief	- Reconstructieplan
8.		Transformatie Jan van Havenstraat d.m.v. ruimte voor ruimte projecten	- 'Buitengebied in ontwikkeling' - Opzetten projectgroep voor collectieve aanpak - Gezamenlijk plan van aanpak - bestemmingsplan - Grondaankoop of contractvorming	- Gemeente (initiatief, procedure) - Deelnemers (projectgroep, inbreng stallen) - Provincie (procedure) - Projectleider (regie, contractvorming)	2006-2008	- Toekomstvisie - Regeling 'ruimte voor ruimte'
9.		Uitwerking beleid 'buitengebied in ontwikkeling'	- Samenstellen overzicht notitie 'buitengebied in ontwikkeling'. (1) - Overleg met provincie over visie en concrete projecten (2) - Implementeren visie in bestemmingsplan (3)	- Gemeente	(1) en (2) 2006 (3) bij herziening b.p.	- Reconstructieplan - Notitie 'buitengebied in ontwikkeling'
10.		Opzetten werkgroep 'nieuwe initiatieven Diesdonk' als aanjager voor toeristisch recreatieve initiatieven (inhoud en proces)	- Formeren werkgroep - Afstemming - Overleg	- Gemeente - Initiatiefnemer - Dorpsraad - Streekplatform	2006	-
11.		Faciliteren agrofoodcluster rond de Astenhof.	- Ontwikkelingsvisie - Bestemmingsplan	- Initiatiefnemers (visie) - Gemeente (visie en procedure)	2006-2008	-
12.	Voorzieningen	Duurzaam ontwikkelen gemeenschappelijke voorzieningen, bij voorkeur in één multifunctioneel gebouw.	- Globale projectuitwerking (1) - Formeren werkgroep met betrokkenen / partners (2) - Vastleggen regierol (3) - Gezamenlijke projectdefinitie (4)	- Gemeente (projectuitwerking) - Verenigingen (deelname / projectgroep) - Projectleider (regie,	(1)-(4) 2006 (5)-(7) 2007-2009	- Reconstructieplan - Combifonds

Nr.	Thema	Agendapunt	Uitwerking in actie / plan:	Taakverdeling	Prioritering	Relatie met beleidsdoelen/regelingen
			<ul style="list-style-type: none"> - Uitwerken mogelijk programma (5) - Subsidiescan / financiering (6) - Vastleggen ontwikkelingstraject met go – no go keuzes (7) 	<ul style="list-style-type: none"> contractvorming) - Eigenaren en exploitanten 		
13.		Opzetten dorpsinformatiepunt	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeentelijk beleid WWZ - Korte termijn gesprek met betrokkenen - Blijvend volgen nieuwe ontwikkelingen WMO 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente - Zorginstellingen - Bewoners (vrijwilligers) 	2006-2009	<ul style="list-style-type: none"> - Invulling WMO - reconstructieplan
14.		Behoud van het dorpscafé	<ul style="list-style-type: none"> - Overleg 	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenaar - Bewoners (overleg) - Dorpsraad (overleg) 	Blijvende aandacht	-
15.		Realiseren kunstwerk Onze Lieve Vrouwenplein	-	-	2006-2009	-
16.		Uitbreiden speelvoorzieningen kinderen nabij school	<ul style="list-style-type: none"> - Overleg - Verwerving grond - Uitvoering 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente - Bewoners / Dorpsraad - Eigenaar 	2006	-
17.			-	-		-

Tabel : Leefbaarheidsagenda

5.3 Toelichting op de agendapunten

In deze paragraaf worden enkele agendapunten uit paragraaf 5.2. nader toegelicht. Het nummer achter het onderwerp correspondeert met het nummer in de tabel in paragraaf 5.2.

Op dit moment wordt bovendien volstaan met een korte toelichting. Na vaststelling van de visie zullen projecten verder worden uitgewerkt.

Aanpakken geluidsoverlast (1)

De geluidsoverlast is een dominante factor in het leefklimaat van Ommel. In dit project wordt de geluidsoverlast aangepakt, bovenop de wettelijke verplichting ten aanzien van geluid waaraan de gemeente reeds heeft voldaan. Hiervoor zijn in de visie meerdere mogelijkheden gegeven, die al dan niet gecombineerd tot een vermindering van de geluidsoverlast kunnen leiden. Het eerste deel betreft het opstellen van de mogelijkheden en het benaderen van de relevante partijen voor dit project.

1. Onderzoek naar de mogelijkheden voor een grondwal aan de westzijde van Ommel gecombineerd met het verhogen van de geluidswal op het viaduct van de A67.
2. Onderzoek naar de mogelijkheden van de aanleg van houtwallen langs de A67 en de N279. Door de verhoogd ligging van de N279 biedt dit niet op het gehele traject soelaas. De volgende stappen dienen in elk geval te worden bekeken:
 - In kaart brengen grondeigendom
 - Uitzoeken financieringsbronnen voor groenaanleg. Het opzetten van een groenfonds waarin gelden van andere (bouw) projecten worden afgeroomd, behoort hier eveneens tot de mogelijkheden.
3. Inzetten op een goede compensatie bij een verbreding van de N279. Deze compensatie moet ten goede komen aan de vermindering van de geluidsbelasting.

Uitwerking beleid 'buitengebied in ontwikkeling' (9, 10 en 11)

De provincie heeft in haar nieuwe notitie 'buitengebied in ontwikkeling' gemeenten opgeroepen zelf nieuw beleid te formuleren voor nieuwe economische activiteiten in linten, clusters van bebouwing en kernrandzones. In de visie (hoofdstuk 4) wordt in het dorpsontwikkelingsprogramma vorm gegeven aan de inbreng vanuit Ommel voor het nieuwe gemeentelijke beleid.

Enkele actuele voorbeelden kunnen direct in het plan worden meegenomen en ondersteunen het nieuwe beleid. Voorbeelden in Ommel zijn de mogelijke 'transformatie' van de Jan van Havenstraat en omgeving en enkele concrete initiatieven in De Diesdonk. Voor het indienen van de visie 'buitengebied in ontwikkeling' dient de gemeente de volgende onderdelen te overleggen:

1. Een visie op de mogelijke nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied
2. Een integrale beschrijving van het gebied

3. Een projectprofiel voor concrete projecten. Hierin dienen de nieuwe regels te worden verwoord.
4. Een beeldkwaliteitsplan (indien relevant)
5. Een beschrijving van de wijze waarop de gemeente wil handhaven.

De gemeente kan haar wensen voor de invulling van het beleid gemeentebreed integreren en aangevuld met de benodigde informatie aan de provincie aanbieden ter goedkeuring.

Duurzame instandhouding van gemeenschappelijke voorzieningen (12)

De bewoners en de gemeenschappelijke voorzieningen in Ommel wensen een nieuwe multifunctionele accommodatie in Ommel te realiseren. Aangezien hier veel belangen en een grote financieringsvraag ten grondslag ligt is in de visie ook een tweetal scenario's in beeld gebracht waarbij men meer kiest voor samenwerking in (deels) gescheiden gebouwen. Indien één multifunctioneel gebouw niet haalbaar blijkt te zijn, kan voor een 'afgepelde' oplossing worden gekozen. Bij het onderzoek naar de haalbaarheid wordt eerst gezocht naar het draagvlak bij de verschillende participanten en de diverse belangen. Dit leidt tot een concreet programma, waarbij de financiële haalbaarheid globaal kan worden bekeken.

Op dat moment vind een go – no go moment plaats, waarbij een projectgroep wordt opgericht, die onder leiding van een projectleider (regisseur) het project verder uitwerkt. Na het concept dorpsontwikkelingsprogramma wordt dit onderdeel nader uitgewerkt.

Opzetten Dorpsinformatiepunt (13)

Het Gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen, welzijn en zorg zal worden uitgewerkt in het gemeentelijke beleid. Op dit moment is nog niet helemaal duidelijk hoe het beleid van de WMO precies zal uitwerken. Het beleid zal in het kader van het iDOP kritisch gevolgd worden. Tegelijk kan een gesprek plaatsvinden met de SWO, het Maatschappelijk werk en de ONIS (zie paragraaf 2.3. (Asten Ouderenproof) over de mogelijke invulling van een frontoffice. Concrete oplossingen kunnen worden meegenomen in het nog op te stellen gemeentelijk beleid WWZ.

Een onderdeel hiervan kan zijn het instellen van een informatiepunt waar zorgbehoevenden informatie over de zorg kunnen vinden. De gemeente wordt gevraagd haar op te stellen beleid hierop te richten, terwijl de bewoners actief moeten worden en blijven bij de invulling van mantelzorg en vrijwilligerswerk.