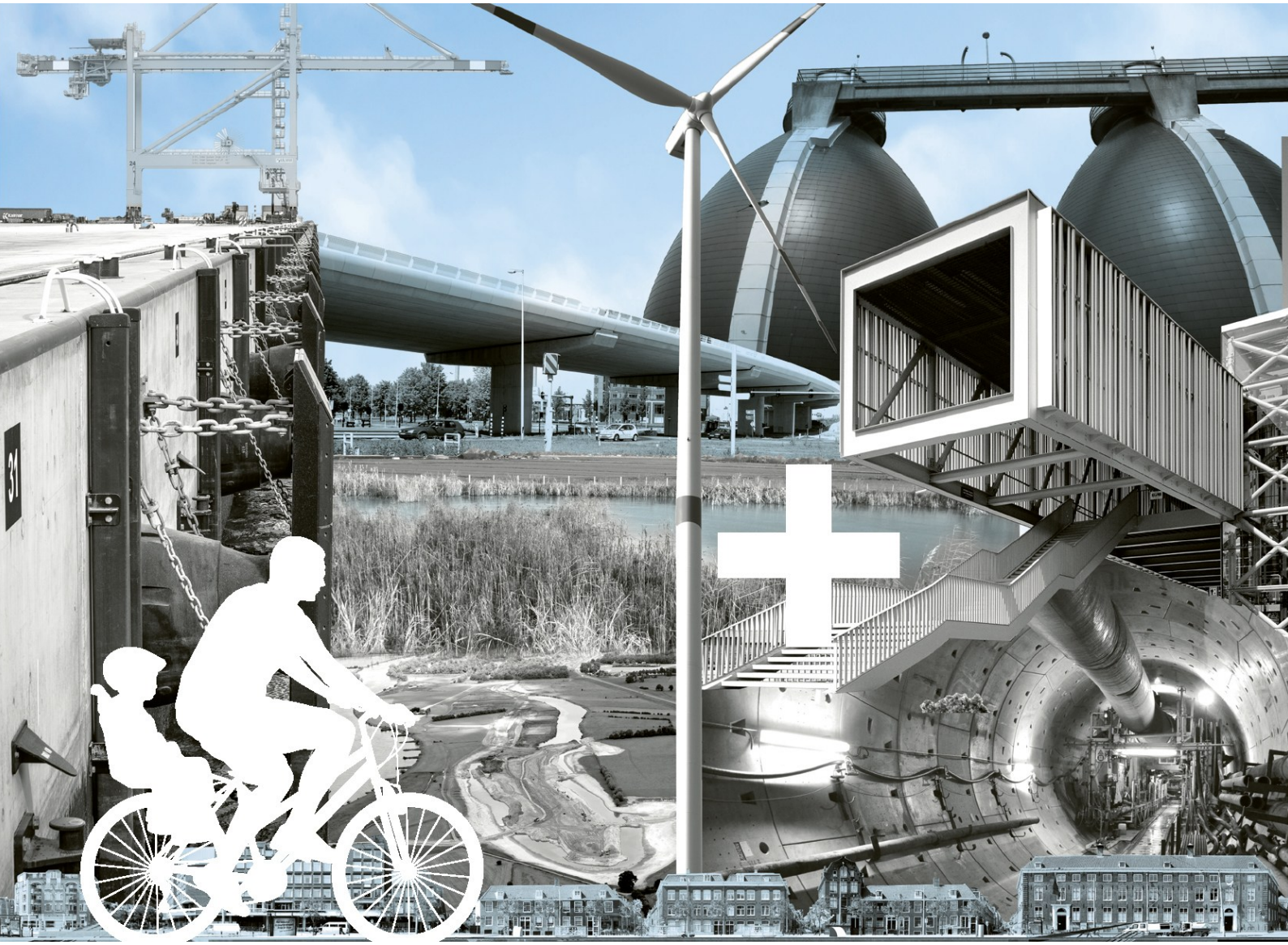


Woningbouw Guido de Brès

Mer-beoordeling

Gemeente Ommen

8 september 2026

Project	Woningbouw Guido de Brès
Opdrachtgever	Gemeente Ommen
Document	Mer-beoordeling
Status	Definitief 02
Datum	8 september 2026
Referentie	146606/26-013.483
Projectcode	146606
Projectleider	Ing. D.R. van Eijk MSc
Projectdirecteur	Drs. M.J. Schilt
Auteur(s)	L. van Beek BSc
Gecontroleerd door	M.J. Ruiter MSc
Goedgekeurd door	Ing. D.R. van Eijk MSc
Paraaf	

Adres

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.
Leeuwenbrug 8
Postbus 233
7400 AE Deventer
+31 (0)570 69 79 11
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos, noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Tekst- en datamining van (delen van) dit document, evenals enige verwerking of reproductie ervan door middel van kunstmatige intelligentie technologieën is uitdrukkelijk niet toegestaan, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Dit document (of delen ervan) mag niet worden verveelvoudigd en/of anderszins worden gebruikt op enigerlei wijze voor het trainen van kunstmatige intelligentie technologieën, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

1.1 Achtergrond van het project 4

1.1.1 Aanleiding 4

1.1.2 Voornemen 4

1.2 Noodzaak mer-beoordeling 4

1.3 Initiatiefnemer en bevoegd gezag 5

1.4 Leeswijzer 5

2 PLAATS EN KENMERKEN VAN HET PROJECT 6

2.1 Plaats van het project 6

2.2 Kenmerken van het project 7

3 BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE MILIEU- EN OMGEVINGSEFFECTEN 8

3.1 Milieu- en omgevingseffecten per thema 8

3.1.1 Geluid 8

3.1.2 Natuur 9

3.1.3 Bodem 11

3.1.4 Water 11

3.1.5 Archeologie en cultuurhistorie 13

3.1.6 Omgevingsveiligheid 13

3.1.7 Ontplofbare oorlogsresten 14

3.1.8 Luchtkwaliteit 15

3.1.9 Trillingen 16

3.1.10 Verkeershinder 16

4 SAMENVATTENDE CONCLUSIES 18

Laatste pagina **18**

Bijlage(n) **Aantal pagina's**

-

1

INLEIDING

1.1 Achtergrond van het project

1.1.1 Aanleiding

Voortvloeiend uit de woonvisie Ommen heeft de gemeente Ommen een voormalige basisschoollocatie aangewezen als woningbouwlocatie. Het betreft de voormalige basisschool Guido de Brès aan de Sandbergstraat te Ommen. Het planvoornemen is om op de locatie in totaal 58 woningen te realiseren, bestaande uit 31 huurwoningen en 27 koopwoningen.

In deze mer-beoordeling worden de te verwachten milieu- en omgevingseffecten beschreven van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Op basis hiervan kan het bevoegd gezag (gemeente Ommen) beoordelen of sprake is van milieu- en omgevingseffecten van een dusdanige aard dat het doorlopen van een milieueffectrapportage (mer-procedure) noodzakelijk is.

1.1.2 Voornemen

De gemeente Ommen is voornemens om voor planlocatie Guido de Brès 58 woningen, bestaande uit 31 huur- en 27 koopwoningen te realiseren. Vechtdal Wonen neemt de 31 huurwoningen af en hierbij wordt uitgegaan van twee type woningen, namelijk een rijwoning met een smalle(re) beukmaat en appartementen met minimaal 2 slaapkamers. De doelgroepen van de huurwoningen zullen bestaan uit starters, kleine gezinnen, alleenstaanden en senioren. In het ontwerp wordt ook rekening gehouden met een besloten ontmoetingsruimte voor de bewoners in het huurblok.

1.2 Noodzaak mer-beoordeling

Bijlage V van het Omgevingsbesluit wijst gevallen aan in kolom 2 waarin de mer-plicht geldt en kolom 3 wijst gevallen aan waarin de mer-beoordelingsplicht geldt. Kolom J11 bevat een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject geldt een mer-beoordelingsplicht. Het woningbouwproject is dus mer-beoordelingsplichtige. Ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling is het volgende opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit, zie hiervoor tabel 1.2.

Tabel 1.1 Categorieën uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit van toepassing op stedelijk ontwikkelingsproject

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nummer	**Projecten**	**Gevallen mer-plicht**	**Gevallen mer-beoordelingsplicht**	**Besluiten**
J11	stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterrein	niet van toepassing	aanleg, wijziging of uitbreiding	het omgevingsplan

1.3 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

Gemeente Ommen is initiatiefnemer van de voorgenomen activiteit en van de daarvoor benodigde wijzigingsbesluit van het (tijdelijke) omgevingsplan. Voor het stedelijke ontwikkelingsproject wordt een wijziging omgevingsplan opgesteld. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Het omgevingsplan bevat regels bevat die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het gehele grondgebied van de gemeente (artikel 2.4 en artikel 4.2, lid 1 Omgevingswet). Deze mer-beoordeling wordt toegevoegd als bijlage bij de motivering bij de omgevingsplanwijziging.

Het college van burgemeester en wethouders (B&W) van gemeente Ommen nemen op basis van de ingediende notitie een besluit over mer-plicht van de voorgenomen activiteit in het kader van de wijziging van de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan. Hierbij wordt geoordeeld of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' die een mer-procedure mogelijk maken. De mer-beoordeling vindt plaats op basis van informatie, die door de initiatiefnemer bij het bevoegd gezag wordt ingediend. Deze informatie is verzameld in voorliggende notitie. Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van de potentiële milieu- en omgevingseffecten van de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de plaats en kenmerken van het project aan de orde. De beschrijving van de milieu- en omgevingseffecten worden behandeld in hoofdstuk 3, waarna een samenvattende conclusie (kenmerken van de milieu- en omgevingseffecten) wordt weergegeven in hoofdstuk 4.

2

PLAATS EN KENMERKEN VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

De beoogde woningbouwlocatie van Guido de Brès ligt aan de Sandbergstraat 14 in Ommen. De woningbouwlocatie is kadastraal bekend onder de volgende aanduidingen:
- gemeentenaam Stad-Ommen, sectie B, perceelnummer 6705 (kadastrale aanduiding: OMN02-B-6705);
- gemeentenaam Stad-Ommen, sectie B, perceelnummer 7505 (kadastrale aanduiding: OMN02-B-7505).

Op afbeelding 2.1 is de globale ligging van de voorgenomen woningbouwlocatie weergegeven.

Afbeelding 2.1 Globale ligging Guido de Brès (rode omcirkeling) (bron: Witteveen+Bos)



2.2 Kenmerken van het project

In tabel 2.1 en 2.2 worden de kenmerken van het project en van de potentiële effecten beschreven.

Tabel 2.1 Kenmerken van het project

Kenmerken	Toelichting
omvang van het project	paragraaf 1.1.2 (voornemen) omschrijft het onderdeel van het project dat mer-beoordelingsplichtige is. Hiermee is de omvang van het project afgebakend
cumulatie met andere projecten	om te kijken of er sprake is van mogelijke cumulatie van milieu- en omgevingsaspecten van het voornemen met andere projecten is gekeken of er andere ontwikkelingen in de omgeving zijn. Hierbij is alleen gekeken naar projecten waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden (bijvoorbeeld een omgevingsplanwijziging, vergunningverlening of vergunningaanvraag) of waarvan anderzijds met grote zekerheid gesteld kan worden of en wanneer deze projecten gerealiseerd worden. Voor overige projecten kan namelijk niet geconcludeerd worden of en op welke manier sprake kan zijn van cumulatie. In de nabij omgeving van beide planlocaties spelen er momenteel geen (andere) ontwikkelingen met uitzondering van het aspect 'stikstofdepositie' zijn de effecten lokaal van aard. In paragraaf 3.1.2 (natuur) is onderbouwd door middel van de Voortoets stikstof dat kan worden uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling tot significante gevolgen kan leiden door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden
gebruik van natuurlijke hulpbronnen	voor het project worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen uit de directe omgeving gebruikt. Er worden verschillende materialen en apparatuur gebruikt ten behoeve van de aanleg van de woningbouwlocaties. Dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting en deze materialen en apparatuur worden niet onttrokken uit de directe omgeving van het project
productie van afvalstoffen	bij de ontwikkeling van stedelijke projecten, waaronder woningbouw komen er doorgaans geen afvalstoffen vrij. Afhankelijk van de resultaten van het bodemonderzoek moet blijken of er afvalstoffen vrijkomen bij verontreinigde gronden
verontreiniging en hinder	**verontreiniging:** voor de planlocatie Guido de Brès is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Wanneer het advies uit dit onderzoek in acht wordt genomen, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot (bodem)verontreiniging **hinder:** als gevolg van de werkzaamheden kan tijdens de aanleg van de woningen lokaal en tijdelijk beperkte geluids-, trillings- en verkeershinder optreden. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3 bij de beschrijving en beoordeling van milieu- en omgevingsaspecten
risico voor ongevallen	er wordt geen toename van het risico op ongevallen verwacht met de realisatie van het planvoornemen

Tabel 2.2 Kenmerken van de potentiële effecten

Kenmerken	Toelichting
bereik van het effect	de effecten zijn (op stikstof na) lokaal van aard en hebben dus alleen betrekking op de planlocatie zelf en de directe omgeving
grensoverschrijdend karakter	de effecten hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is dus geen sprake van grote nadelige grensoverschrijdende effecten
waarschijnlijkheid effect	gezien het lokale karakter van de effecten zijn grote negatieve milieu- en omgevingseffecten onwaarschijnlijk
duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	de meeste effecten ten gevolge van geluid-, verkeer- of trillinghinder in de aanlegfase zijn van tijdelijke aard. Deze effecten zijn omkeerbaar door de werkzaamheden te beëindigen. De thema's natuur, bodem, water en archeologie kunnen onomkeerbare gevolgen hebben. De kans op deze effecten is echter klein doordat passende maatregelen worden genomen, welke in hoofdstuk 3 nader worden toegelicht

3

BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE MILIEU- EN OMGEVINGSEFFECTEN

3.1 Milieu- en omgevingseffecten per thema

In dit hoofdstuk worden de mogelijke milieu- en omgevingseffecten per thema beschouwd en beoordeeld. De beschouwde thema's zijn als volgt:

- geluid;
- natuur;
- bodem;
- water;
- archeologie en cultuurhistorie;
- omgevingsveiligheid (externe veiligheid);
- ontplofbare oorlogsresten;
- luchtkwaliteit;
- trillingen;
- verkeershinder.

3.1.1 Geluid

In het kader van geluid is er een akoestisch onderzoek[1] uitgevoerd voor de planlocatie. Om de akoestische situatie te beoordelen is het geluid op de gevel bepaald van de omliggende wegen.

Er zijn verschillende alternatieven voor de herontwikkeling van de voormalige Guido de Brès school. Omdat de alternatieven weinig onderscheidend zijn van elkaar is ervoor gekozen enkel de berekening van het geluid op de gevel van alternatief 1 visueel weer te geven. In onderstaande afbeelding 3.1 zijn de resultaten weergegeven. In de afbeelding is het hoogst berekende geluid op de gevel ten gevolge van de gemeentewegen opgenomen. De volledige berekeningsresultaten van alternatief 1 zijn opgenomen in bijlage IV van het akoestisch onderzoek, evenals de berekeningsresultaten voor de andere alternatieven voor locatie Guido de Brès.

[1] Witteveen+Bos, akoestisch onderzoek (d.d. 30 juni 2025 met referentie 146606/25-010.339).

Afbeelding 3.1 Berekeningsresultaten Guido de Brès alternatief 1



Te zien is dat het geluid ten gevolge van wegverkeer, voor alternatief 1, ten hoogste 49 dB L_{den} bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} voor gemeentelijke wegen. Voor de andere alternatieven wordt ook voldaan aan de standaardwaarde. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er daarmee geen bezwaren tegen het ontwikkelen van woningen op deze planlocatie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot grote nadelige gevolgen met betrekking tot geluid. Er wordt voldaan aan de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen. Vanuit het tijdelijke deel van het omgevingsplan gelden geen specifieke regels voor de maximaal toegestane geluidsbelasting. Eventueel geluidoverlast in de aanlegfase is lokaal en tijdelijk van aard.

3.1.2 Natuur

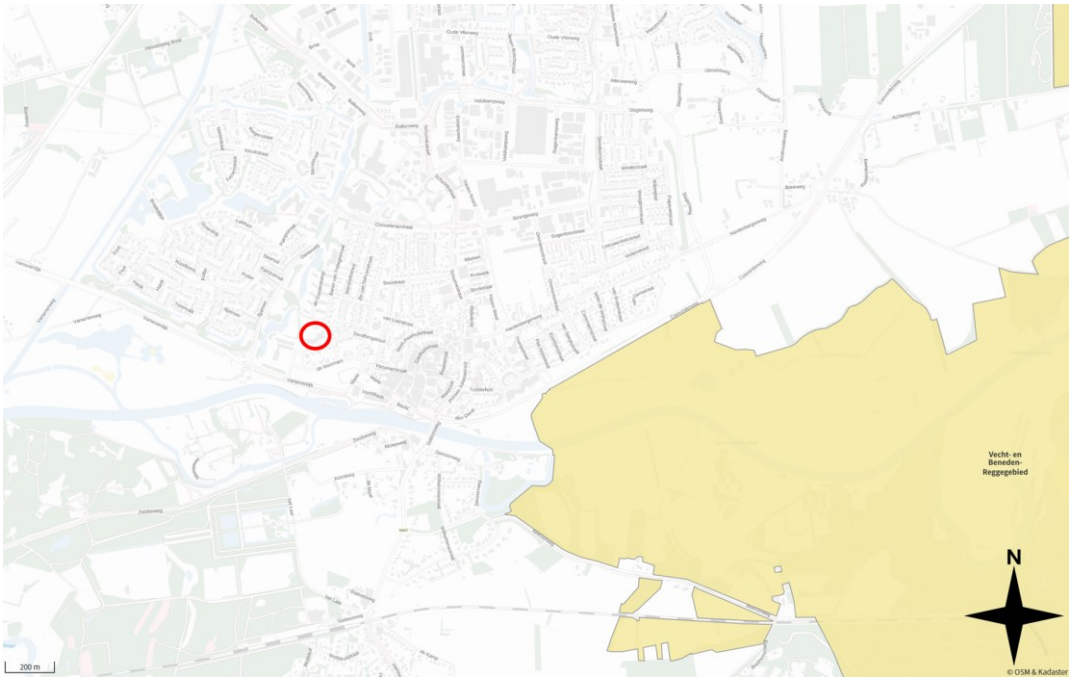
Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op een afstand van ongeveer 230 meter van planlocatie Guido de Brès. Gezien de afstand tussen de planlocatie en het NNN-gebied, zal de ontwikkeling geen effecten hebben op het aanwezige NNN.

Natura 2000

De dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied ‘Vecht- en Beneden-Reggegebied’ ligt op ongeveer 800 m afstand van de woningbouwlocatie Guido de Brès (zie afbeelding 3.2). Er vinden geen fysieke effecten zoals areaalverlies plaats op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Afbeelding 3.2 Ligging planlocatie Guido de Brès (rode omcirkeling) ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' (bron: AERIUS Calculator)



Gedurende de aanleg- en gebruiksfase van woningbouwlocatie Guido de Brès is een stikstofdepositie toename bij voorbaat niet uit te sluiten vanwege de bouwwerkzaamheden en verkeersbewegingen. In het kader hiervan wordt voor zowel de aanlegfase[1] als de gebruiksfase[2] een stikstofdepositie-onderzoek[3] uitgevoerd. Uit de stikstofdepositieberekening van de aanleg- en gebruiksfase volgt respectievelijk een depositietoename van 0,11 en 0,01 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied.

Om vast te stellen of kan worden uitgesloten dat de depositietoename van het plan tot significante gevolgen leidt voor Natura 2000-gebieden, is een Voortoets[4] stikstof uitgevoerd. Uit de Voortoets volgt de conclusie dat het is uitgesloten dat de bouw en het gebruik van de woningen in het plan leiden tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied', ook niet in cumulatie met andere plannen. Het plan kan dus worden vastgesteld en uitgevoerd worden in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nadelige gevolgen voor Natuurnetwerk Nederland. Significante gevolgen door stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling leidt daarom niet tot nadelige gevolgen voor het aspect natuur.

---

1 AERIUS Calculator, AERIUS_projectberekening - Aanlegfase Guido de Brès (d.d. 12 augustus 2026 met kenmerk Rg6PppNtFsMK).

2 AERIUS Calculator, AERIUS_projectberekening - Gebruiksfase Guido de Brès (d.d. 12 augustus 2026 met kenmerk S5uPA3Gzn4vH).

3 Eelerwoude, Stikstofberekening herontwikkeling Guido de Brès (d.d. 12 augustus 2026 met projectnummer 207436).

4 Kleijberg Ecologie, Voortoets stikstofeffecten woningbouw Guido de Brès Ommen (d.d. 12 november 2025 met rapportnummer K333-01).

3.1.3 Bodem

Vanwege de aanleg van bodemgevoelige objecten, de beoogde woningen, is er een vooronderzoek bodem[1] conform de NEN 5725 uitgevoerd. De uitkomsten van het vooronderzoek bepalen of het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 noodzakelijk is. Voor de ontwikkeling blijkt dat verkennend bodemonderzoek nodig is op de planlocatie. Zodoende is verkennend bodemonderzoek[2] uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn in onderstaand opsomming de conclusies samengevat:

- **grond:** de voormalige weg is in de boorprofielen van de uitgevoerde boringen niet aangetoond. In de boven- en ondergrond betreft de kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur' en komt daarmee overeen met de bodemkwaliteitskaart. Voor PFAS voldoet de bovengrond van de beide locaties eveneens aan kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur';
- **grondwater:** uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen concentraties aan geanalyseerde parameters boven de toetswaarden signaleringsparameters voor grondwaterkwaliteit zijn gemeten. Voor een aantal parameters worden de 'standaardwaarden grondwater' overschreden;
- **veiligheidsklasse:** Uit de toetsing van de gemeten gehalten blijkt dat geen veiligheidsklasse van toepassing is en kunnen voorgenomen werkzaamheden met inachtneming van de basishygiëne uitgevoerd worden;
- **gestelde doelen onderzoek:**
  - op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn de vooraf gestelde doelen gerealiseerd en zijn onderstaand toegelicht;
  - de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is vastgesteld, voldoet aan het huidige gebruik van de locatie en worden risico's voor de volksgezondheid niet aannemelijk geacht;
  - bij ongewijzigde functie en gebruik van de locatie zijn ervan uit milieuhygiënisch oogpunt bezien geen belemmeringen. Indien de functie en gebruik wijzigt dient hernieuwd beoordeeld te worden of sprake is of kan zijn van belemmeringen;
  - de veiligheidsklasse (ontwerpfase) is bepaald.

Aanbevelingen die uit het verkennend bodemonderzoek volgen hebben betrekking tot hergebruikmogelijkheden van bij werkzaamheden vrijkomende grond, bemaling van grondwater, het valideren en eventueel bijstellen van de veiligheidsklasse en op alert te zijn op zintuiglijke afwijkingen bij grondroerende werkzaamheden.

Conclusie
Indien het advies uit het verkennend bodemonderzoek in acht wordt genomen leidt de ontwikkeling niet tot nadelige gevolgen voor het aspect bodem.

3.1.4 Water

Ten behoeve van het aspect water is een Weging van het waterbelang[3] opgesteld voor de planlocatie. Over de resultaten uit de rapportage heeft afstemming plaatsgevonden met waterschap Vechtstromen. Hieronder worden de conclusies nader onderbouwd voor de onderdelen watercompensatie, grondwater, watersysteem, waterkwaliteit, afvalwater en keringen.

---

1 Witteveen+Bos, vooronderzoek bodem woningbouw Guido de Brès en Julianaschool (d.d. 19 mei 2025 met referentie 146606/25-007.596).

2 Witteveen+Bos, verkennend bodemonderzoek Sandbergstraat 2a en 14 te Ommen (d.d. 23 september 2025 met referentie 146606/25-014.852).

3 Witteveen+Bos, Weging van het waterbelang en verkenning maatregelen watercompensatie (d.d. 19 september 2025 met referentie 146606/25-014.680).

Watercompensatie

Het ontwerp voor woningbouwlocatie Guido de Brès vereist een waterberging van 419 m^3 bij een bergingseis van 90 mm over een toename van verhard oppervlak van 4.645 m^2. Na afstemming met het waterschap Vechtstromen wordt een bergingseis van 95 mm gehanteerd indien de toename van verhard oppervlak meer bedraagt dan 1.500 m^2. Dit betekent dat voor de woningbouwlocatie een waterberging van 442 m^3 wordt vereist. Zowel boven- en ondergrondse bergingsmaatregelen kunnen effectieve berging bieden. Ondergrondse bergingsmaatregelen, zoals kratten, bieden effectieve berging, maar vereisen een ophoging van het maaiveld om voldoende berging te kunnen bieden. Bovengrondse maatregelen, zoals de wadi's voorgesteld in sectie 4.2.1, kunnen de bergingsopgave ook dekken. Het oppervlak aan wadi's kan gereduceerd worden door de wadi's te combineren met infiltratiekratten of andere waterbergende maatregelen. Een HWA-systeem is nodig om ervoor te zorgen dat het hemelwater niet naar het aangrenzend lager liggend gebied stroomt.

Voor de beoogde woningbouwlocatie moet nader overlegd worden welke waterbergingsmaatregelen gewenst zijn op basis van deze aandachtspunten en hoe deze passend in het deelgebied kunnen worden geïntegreerd. Bovengrondse berging van hemelwater heeft de voorkeur van waterschap Vechtstromen.

Grondwater

Een toename van het verhard oppervlak leidt tot minder infiltratie en meer afstroming naar oppervlaktewater, wat de grondwateraanvulling negatief beïnvloedt. Daarom worden waterbergende maatregelen toegepast, zodat grondwateraanvulling wordt gegarandeerd. De huidige gronddekking is over het algemeen voldoende om funderings-, vocht- en stabiliteitsproblemen te voorkomen, maar indien ondergrondse watercompensatie gewenst is, kan een ophoging van het maaiveld noodzakelijk zijn om voldoende grondbedekking en veiligheidsmarges te garanderen.

Na afstemming met waterschap Vechtstromen wordt geadviseerd om voor de aanleghoogte van gebouwen, gemeten vanaf de onderkant van de vloer van de begane grond, een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) aan te houden. Bij een geringere ontwateringsdiepte is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Voor gebouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een ontwateringsdiepte van 50 centimeter. Kelders dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Om wateroverlast en schade aan woningen en bedrijfspanden te voorkomen, wordt daarnaast geadviseerd een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

Watersysteem

Het plan omvat geen maatregelen die het watersysteem belemmeren.

Waterkwaliteit

Het plan leidt tot een toename van het afvalwater dat naar het rioleringssysteem stroomt. Dit water wordt gereinigd in de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) en heeft daardoor geen invloed op de waterkwaliteit. Hemelwater infiltreert via de bermen (bermfiltratie). Hierdoor zijn er ook geen negatieve effecten op de waterkwaliteit.

Afvalwater

Er is een gemengd stelsel aanwezig in de aanliggende straten langs de weg van de deelgebieden, waar de vuilwaterafvoer op aangesloten kan worden. De afvalwaterbelasting van de geplande 58 woningen op locatie Guido de Brès leiden tot een vuilwaterbelasting toename van 17,4 m^3 per dag. Er dient met de rioolbeheerder, in dit geval de gemeente Ommen, overeenstemming plaats te vinden om na te gaan of het huidige rioolsysteem de extra afvalwaterbelasting van het geplande plan kunnen verwerken. Aandachtspunten bij het ontwerp van de vuilwaterafvoer zijn daarnaast de hoogteligging van de binnenonderkantbuizen (b.o.b.'s) en de dekkingseisen. Daarnaast is in afstemming met waterschap Vechtstromen het uitgangspunt gehanteerd dat vuilwater en hemelwater bij een gemengd stelsel gescheiden worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. Hemelwater wordt zoveel mogelijk op het perceel of binnen het plangebied geïnfiltreerd voordat het wordt afgevoerd.

Waterkeringen

Er zijn in het plangebied geen waterkeringen aanwezig.

Conclusie
Indien bovenstaande punten uit de Weging van het waterbelang in acht worden genomen, leidt de ontwikkeling niet tot grote nadelige gevolgen voor het thema water.

3.1.5 Archeologie en cultuurhistorie

Vanwege de geldende archeologische verwachtingswaarde is er archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor planlocatie Guido de Brès[1]. Vanuit het archeologische vooronderzoek wordt geadviseerd om voor beide locaties de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Verwachtingswaarde' te handhaven, wat betekent dat bij ingrepen dieper dan 50 cm -mv en bij een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Vanuit het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om boringen uit te voeren en hiervoor een Plan van Aanpak op te stellen. Dit plan dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente Ommen).

Geadviseerd wordt om op basis van het definitieve ontwerp te bepalen welke zones voor ontwikkeling, en daarmee ook vervolgonderzoek in aanmerking komen. Geadviseerd wordt om de nieuwbouw zoveel mogelijk op de locatie van de huidige bebouwing te plannen, en daarmee de kans te verkleinen om ter plaatse archeologische waarden aan te treffen.

Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Ommen, om een besluit te nemen ten aanzien van het beëindigen of verder laten verlopen van het onderzoeksproces. Dit besluit kan afwijken van het bovenstaande advies.

Ook wanneer het bevoegd gezag besluit dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en het onderzochte gebied wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Ommen, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Daarnaast bevinden zich binnen en nabij de woningbouwlocaties geen Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beschermde stads- en dorpsgezichten.

Conclusie
Vanuit archeologisch vooronderzoek volgt dat er nader archeologisch onderzoek nodig is door middel van boringen. Het Plan van Aanpak dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Te allen tijde wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Tevens liggen er geen Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beschermde stads- en dorpsgezichten in of nabij de planlocaties. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nadelige gevolgen voor het aspect archeologie en cultuurhistorie.

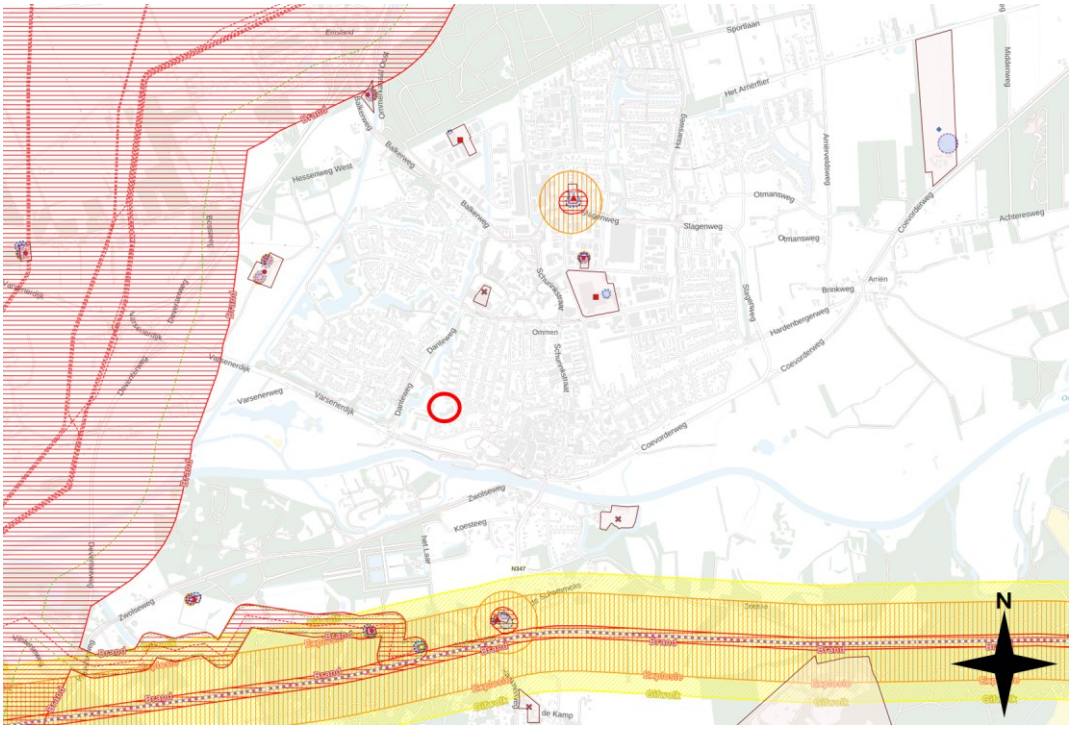
3.1.6 Omgevingsveiligheid

De ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie leidt niet tot de realisatie van een nieuwe risicobron. Daarom leidt de ontwikkeling vanuit het aspect omgevingsveiligheid niet tot een eventueel knelpunt voor omliggende zeer kwetsbare objecten en/of (beperkte) kwetsbare objecten en locaties.

[1] Vestigia, archeologisch vooronderzoek plangebied Sandbergstraat 14 te Ommen, gemeente Ommen (d.d. 9 oktober 2025 met rapportnummer V2809).

Risicobronnen binnen en buiten de planlocatie kunnen tevens gevolgen hebben voor de beoogde ontwikkeling. Risicobronnen buiten de planlocatie kunnen namelijk een risicocontour of aandachtsgebied hebben die over het plangebied heen valt. Om dit inzichtelijk te maken is de kaart externe veiligheid van Atlasleefomgeving geraadpleegd (zie afbeelding 3.3). Hierin is zichtbaar dat de planlocatie niet binnen een risicocontour of aandachtsgebied liggen. Daarnaast ligt het op ruimte afstand van de weergegeven risicocontouren.

Afbeelding 3.3 Uitsnede kaart omgevingsveiligheid rondom planlocaties Guido de Brès (rode omcirkeling) (bron: Atlas Veiligheid, d.d. 17 september 2025)



Ter plaatse van de Baron van Fridaghstraat loopt een gasleiding door het plangebied van woningbouwlocatie Guido de Brès. Hoewel de gasleiding niet als risicocontour op de kaart externe veiligheid is opgenomen, kan deze leiding worden aangemerkt als risicobron, aangezien hierdoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Binnen het omgevingsplan krijgt de gasleiding een belemmeringszone van in totaal 8 meter breed. In het ontwerp van de woningbouwlocatie wordt hiermee rekening gehouden en zodoende bevinden de woningen aan de Baron van Fridaghstraat zich buiten de aangewezen belemmeringszone.

Conclusie
Met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt geen nieuwe risicobron gerealiseerd. Daarnaast bevindt de woningbouwlocatie zich niet binnen een risicocontour of in de nabije omgeving van een risicocontour. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nadelige gevolgen voor het thema omgevingsveiligheid.

3.1.7 Ontplofbare oorlogsresten

Voor het aspect OO is een bureauonderzoek[1] uitgevoerd voor locatie Guido de Brès. Uit het onderzoek blijkt dat er een artilleriebeschieting heeft plaatsgevonden op de kern van Ommen. Het gebied wordt echter niet afgebakend als verdacht gebied.

[1] BeoBOM, onderzoek ontplofbare oorlogsresten (d.d. 15 juli 2025 met documentcode BB25-068-OC-01).

Dit komt voort uit dat de beschieting van korte duur geweest moet zijn en er te weinig informatie bestaat over inslaglocaties. Daarnaast zijn er sinds 1971 voor zover bekend nooit granaten geruimd als gevolg van deze beschieting. De werkzaamheden kunnen vanuit OO zonder aanvullende maatregelen uitgevoerd worden.

Conclusie
Er is een bureauonderzoek uitgevoerd voor ontplofbare oorlogsresten, waaruit blijkt dat de werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen uitgevoerd kunnen worden. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot nadelige gevolgen met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten.

3.1.8 Luchtkwaliteit

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Bij ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat omgevingswaarden worden overschreden. Deze omgevingswaarden liggen voor zowel NO_2 als PM_{10} op een jaargemiddelde van 40 microgram/m^3.

Aan de hand van de verkeersgeneratie (weekdagmiddelde) is bekeken of de voorgenomen functiewijziging in betekenende mate een bijdrage heeft op de luchtkwaliteit. Door het invullen van de verkeersgeneratie in de NIBM-tool (geraadpleegd op 7 september 2026) is gebleken dat de voorgenomen functiewijziging niet in betekenende mate bijdraagt (zie afbeelding 3.4).

Afbeelding 3.4 Resultaten NIBM-tool woningbouwlocatie Guido de Brès (d.d. 7 september 2026)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	348
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,10**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is tevens gekeken naar de huidige achtergrondconcentraties in en rondom de planlocaties op Atlasleefomgeving (geraadpleegd op 26 augustus 2025). De achtergrondconcentraties voor NO_2 liggen onder de 8 microgram per m^3 en voor PM_{10} onder de 15 microgram per m^3. Voor NO_2 en PM_{10} is 40 microgram per m^3 als jaargemiddelde de wettelijke grenswaarde. De huidige achtergrondconcentraties liggen ruim beneden de wettelijke grenswaarde. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling niet tot grote nadelige gevolgen met betrekking tot luchtkwaliteit. De huidige achtergrondwaarden in het plangebied liggen ruim onder de grenswaarden. Daarnaast draagt de voorgenomen functiewijziging niet in betekende mate bij.

3.1.9 Trillingen

De planlocatie ligt op ruime afstand (meer dan 1 kilometer) van de spoorlijn. De woningbouwlocatie zal daarmee geen trillinghinder ondervinden. Verder zijn er in de nabije omgeving van de locatie geen andere trillingsbronnen die hinder kunnen veroorzaken voor de beoogde woningen.

De voorgenomen ontwikkeling produceert tijdens de gebruiksfase geen trillingen. Het aspect trillingen wordt slechts getoetst voor in de aanlegfase van de woningbouwlocaties. In de aanbesteding van de uitvoerende partij wordt opgenomen om de (tijdelijke) trillinghinder zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie
De voorgenomen woningbouwlocatie ligt op ruime afstand van trillingsbronnen. De voorgenomen ontwikkeling leidt mogelijk heel plaatselijk en tijdelijk tot beperkte trillinghinder in de aanlegfase. Hiermee leidt de ontwikkeling niet tot grote nadelige gevolgen voor het thema trillingen.

3.1.10 Verkeershinder

Verkeersgeneratie
De verkeersgeneratie voor woningen wordt bepaald per woning per weekdagetmaal op basis van cijfers van het CROW. Voor planlocatie Guido de Brès is uitgegaan van gemiddeld 5,8 motorvoertuigbewegingen (motorvoertuigen) per weekdagetmaal. Voor 58 woningen betekent dit circa 336 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal.

Daarnaast is er een specifieke berekening gedaan voor huur- en koopwoningen. Voor huurwoningen in sterk stedelijk gebied of in de rest van de bebouwde kom ligt de generatie tussen 4,6 en 5,4 motorvoertuigen per woning. Bij de 31 huurwoningen komt dit neer op ongeveer 143 tot 168 motorvoertuigen per etmaal. Voor koopwoningen in hetzelfde stedelijke gebied geldt een generatie van 6,7 tot 7,5 motorvoertuigen per woning. Bij 25 koopwoningen levert dit circa 181 tot 203 motorvoertuigen per etmaal op. Als deze aantallen worden opgeteld, is de totale verkeersgeneratie 324 tot maximaal 371 motorvoertuigen per etmaal, wat gemiddeld uitkomt op een totale verkeersgeneratie van 348 motorvoertuigen per etmaal. In tabel 3.1 wordt de totale verkeersgeneratie weergegeven van de specifieke berekening.

Tabel 3.1 Verkeersgeneratie woningbouwlocatie Guido de Brès

Woning typologieën (aantal)	Kengetallen motorvoertuigen per woning	Motorvoertuigen per etmaal Guido de Brès
huurwoningen (31)	4,6 tot 5,4	143 tot 168
koopwoningen (27)	6,7 tot 7,5	181 tot 204
totale verkeersgeneratie		324 tot 371
totale gemiddelde verkeersgeneratie		348

Parkeerbehoefte

Op basis van de parkeernomentabel van de gemeente Ommen is de parkeerbehoefte bepaald voor woningbouwlocatie Guido de Brès. Per type woning wordt er vanuit de gemeente een kengetal weergegeven van de hoeveelheid parkeerplaatsen. Tabel 3.2 geeft het overzicht weer van de kengetallen van de parkeerbehoefte. Gezamenlijk geeft dit een totale parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen voor de bewoners en in totaal 75 parkeerplaatsen (inclusief bezoekers).

Binnen de planregels zijn beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Voor deze activiteiten wordt echter geen extra parkeerbehoefte verwacht, omdat het gaat om bedrijfsmatige activiteiten die uitsluitend door de bewoners zelf worden uitgevoerd, zonder personeel. De parkeerbehoefte die voortvloeit uit het gebruik van de ontmoetingsruimte kan worden gebaseerd op de bezoekersaantallen. De ontmoetingsruimte wordt immers uitsluitend gebruikt door de bewoners van het pand en (mogelijk) door hun bezoekers.

Tabel 3.2 Parkeerbehoefte woningbouwlocatie Guido de Brès

Woning typologieën (aantal)	Kengetallen parkeerbehoefte/woning	Totale parkeerbehoefte
koop - vrijstaand (2)	1,80	3,60
koop - twee-onder-één-kap (4)	1,70	6,80
koop - tussen/hoek (5)	1,60	8,00
koop - etage 75-100 m^2 (16)	1,20	19,20
huur - vrije sector (7)	1,20	8,40
huur - etage sociale huur 75-100 m^2 (24)	0,70	16,80
bezoekers	0,20	11,60
totale parkeerbehoefte (exclusief bezoekers)		**63**
totale parkeerbehoefte (inclusief bezoekers)		**75**

Uit het vastgestelde stedenbouwkundig plan blijkt dat wordt voorzien in 68 openbare parkeerplaatsen (exclusief 7 privé parkeerplekken) op de planlocatie. In de beoogde situatie zullen er 75 parkeerplaatsen aanwezig zijn op de planlocatie. Hiermee kan de parkeerbehoefte van de woningbouwlocatie volledig voorzien worden op de planlocatie.

Conclusie

Er kan worden voorzien in het opvangen van de (extra) verkeersgeneratie en parkeerbehoefte als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het aspect verkeershinder leidt niet tot nadelige gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

4

SAMENVATTENDE CONCLUSIES

Tabel 4.1 geeft per milieuthema de conclusie van de milieu- en omgevingseffecten weer.

Tabel 4.1 Conclusie milieu- en omgevingseffecten

Aspect	Effect	Toelichting
geluid	geen grote nadelige gevolgen	voor beoogde woningbouwlocatie wordt voldaan aan de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen. Eventueel geluidoverlast in de aanlegfase is lokaal en tijdelijk van aard
natuur	geen grote nadelige gevolgen	de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nadelig gevolgen voor Natuurnetwerk Nederland. Er volgt een stikstofdepositietoename uit de (tijdelijke) aanlegfase en gebruiksfase. Uit de Voortoets stikstof volgt dat de geringe toename van de stikstofdepositie van de bouw en het gebruik van de woningen niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden
bodem	geen grote nadelige gevolgen	er is veldonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. De aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek dienen in acht genomen te worden
water	geen grote nadelige gevolgen	er is een weging van het waterbelang opgesteld, waarbij het advies in acht genomen dient te worden
archeologie en cultuurhistorie	geen grote nadelige gevolgen	vanuit archeologisch vooronderzoek volgt dat er nader archeologisch onderzoek nodig is door middel van boringen. Te allen tijde wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Er liggen geen Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beschermde stads- en dorpsgezichten in of nabij de planlocaties
omgevingsveiligheid (externe veiligheid)	geen grote nadelige gevolgen	er wordt geen nieuwe risicobron gerealiseerd. De planlocatie bevindt zich niet binnen een aangewezen risicocontour
ontplofbare oorlogsresten	geen grote nadelige gevolgen	er is een bureauonderzoek uitgevoerd voor ontplofbare oorlogsresten, waaruit blijkt dat de werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen uitgevoerd kunnen worden
luchtkwaliteit	geen grote nadelige gevolgen	de voorgenomen ontwikkeling niet tot grote nadelige gevolgen met betrekking tot luchtkwaliteit. De huidige achtergrondwaarden in de plangebieden liggen ruim onder de grenswaarden
trillingen	geen grote nadelige gevolgen	de planlocatie ligt op ruime afstand van trillingsbronnen. Voorgenomen ontwikkeling leidt mogelijk heel plaatselijk tot beperkte (tijdelijke) trillinghinder
verkeershinder	geen grote nadelige gevolgen	de extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die voortkomen uit het plan kunnen worden opgevangen in en nabij de planlocatie