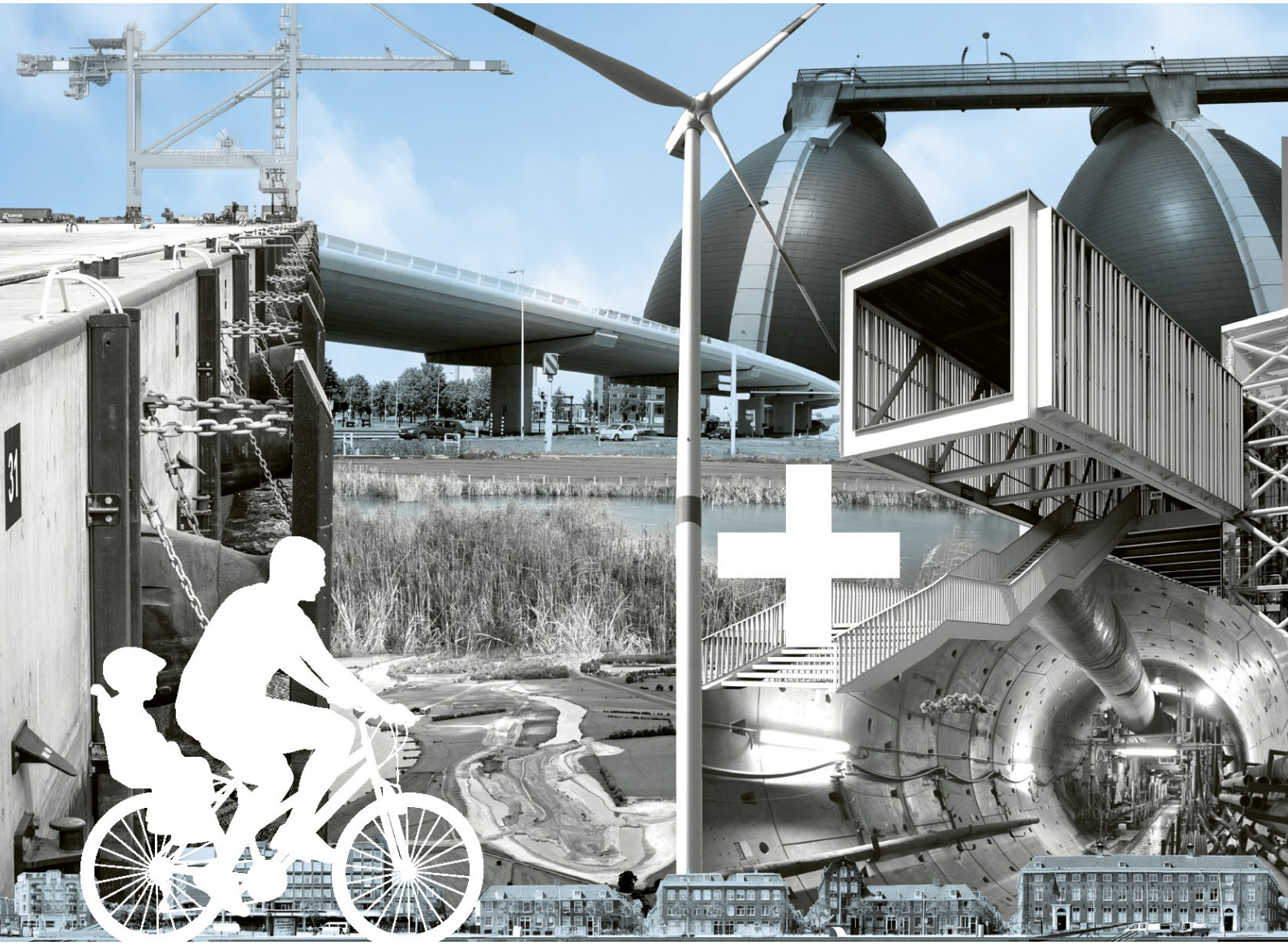


Woningbouw Guido de Brès

Motivering ontwerp omgevingsplan

Gemeente Ommen

8 september 2026

Project	Woningbouw Guido de Brès
Opdrachtgever	Gemeente Ommen
Document	Motivering ontwerp omgevingsplan
Status	Definitief 03
Datum	8 september 2026
Referentie	146606/26-013.487
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 Deverter
+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 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Ligging en plangrenzen 7

1.2.1 Ligging planvoornemen 7
1.2.2 Begrenzing planlocatie 8

1.3 Leeswijzer 9

2 PROJECTBESCHRIJVING 10

2.1 Huidige situatie 10

2.2 Huidige juridisch-planologische situatie 10

2.3 Beoogde situatie 12

2.4 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan 13

3 BELEIDSKADER 14

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels 14

3.1.1 Omgevingswet 14
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15
3.1.3 Instructieregels Rijk 16

3.2 Provinciaal beleid 16

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel voor en met elkaar 16
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 17

3.3 Beleid waterschap 19

3.3.1 Waterschap Vechtstromen 19

3.4 Regionaal beleid 20

3.4.1 Woondeal West Overijssel 2025-2030 20

3.5 Gemeentelijk beleid 22

3.5.1 Omgevingsvisie Ommen 22

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 24

4.1 Milieueffectrapportage 24

4.1.1 Toetsingskader 24

4.1.2 Resultaten 25
4.1.3 Conclusie 25

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 26

4.2.1 Toetsingskader 26
4.2.2 Resultaten 26
4.2.3 Conclusie 27

4.3 Duurzaamheid en gezondheid 27

4.3.1 Toetsingskader 27
4.3.2 Resultaten 28
4.3.3 Conclusie 28

4.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren 28

4.4.1 Toetsingskader 28
4.4.2 Resultaten 28
4.4.3 Conclusie 30

4.5 Weging van het waterbelang 30

4.5.1 Toetsingskader 30
4.5.2 Resultaten 30
4.5.3 Conclusie 31

4.6 Natuur 31

4.6.1 Toetsingskader 31
4.6.2 Resultaten 32
4.6.3 Conclusie 34

4.7 Luchtkwaliteit 35

4.7.1 Toetsingskader 35
4.7.2 Resultaten 35
4.7.3 Conclusie 36

4.8 Geluid 37

4.8.1 Toetsingskader 37
4.8.2 Resultaten 37
4.8.3 Conclusie 38

4.9 Bodem 38

4.9.1 Toetsingskader 38
4.9.2 Resultaten 39
4.9.3 Conclusie 39

4.10 Geur 40

4.10.1 Toetsingskader 40
4.10.2 Resultaten 40
4.10.3 Conclusie 40

4.11 Omgevingsveiligheid 40

4.11.1 Toetsingskader 40
4.11.2 Resultaten 41
4.11.3 Conclusie 42

4.12 Ontplofbare oorlogsresten 42

4.12.1 Toetsingskader 42
4.12.2 Resultaten 42

4.12.3 Conclusie 42
4.13 Trillingen 42
4.13.1 Toetsingskader 42
4.13.2 Resultaten 43
4.13.3 Conclusie 43
4.14 Kabels en leidingen 43
4.14.1 Toetsingskader 43
4.14.2 Resultaten 43
4.14.3 Conclusie 44
4.15 Landschap, archeologie en cultuurhistorie 44
4.15.1 Toetsingskader 44
4.15.2 Resultaten 44
4.15.3 Conclusie 45
4.16 Activiteiten en milieuzonering 46
4.16.1 Toetsingskader 46
4.16.2 Resultaten 46
4.16.3 Conclusie 46
4.17 Sociale veiligheid 47
4.17.1 Toetsingskader 47
4.17.2 Resultaten 47
4.17.3 Conclusie 47

5 UITVOERBAARHEID 48

5.1 Participatie 48

Laatste pagina 49

Bijlage(n) (separaat bijgevoegd)

		Aantal pagina's
I	Aanmeldnotitie mer-beoordeling	21
II	Weging van waterbelang en verkenning maatregelen watercompensatie	38
III	Quickscan flora- en fauna-activiteit: herontwikkeling Guido de Brès, Ommen	34
IV	Stikstofrapportage herontwikkeling Guido de Brès Ommen	16
V	AERIUS-projectberekening - Bouwfase Guido de Brès	7
VI	AERIUS-projectberekening - Gebruiksfase Guido de Brès	7
VII	Voortoets stikstofeffecten woningbouw Ommen Guido de Brès	99
VIII	Bomeninventarisatie Sandbergstraat 14	2
IX	Akoestisch onderzoek	79
X	Vooronderzoek bodem woningbouw Guido de Brès en Julianaschool	27
XI	Verkennend bodemonderzoek	144
XII	Onderzoek ontplofbare oorlogsresten	58

Bijlage(n) (separaat bijgevoegd)		Aantal pagina's
XIII	Archeologisch vooronderzoek plangebied Sandbergstraat 14 te Ommen	36

1

INLEIDING

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 Sanbergstraat te Ommen. Het planvoornemen is om op de locatie in totaal 58 woningen te realiseren., bestaande uit 31 huurwoningen en 27 koopwoningen. Het voormalige schoolpand op planlocatie Guido de Brès is reeds gesloopt.

Met de beoogde planontwikkeling wordt rekening gehouden met toekomstige generaties door het inspelen op veranderende woonbehoeften. Er is nadrukkelijk rekening gehouden met verschillende doelgroepen, zoals starters, kleine gezinnen, alleenstaanden en senioren. Het programma omvat zowel sociale huurwoningen als lage en middenklasse koop. Op deze manier wordt ingespeeld op de diversiteit aan woonwensen en wordt bijgedragen aan een inclusieve en toekomstbestendige wijk.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het (tijdelijke) omgevingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld. De aanvraag om een omgevingsplan te wijzigingen valt onder de werking van artikel 16.30, lid 1 van de Omgevingswet. Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, lid 1 Omgevingswet). Onderhavige rapportage voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging en plangrenzen

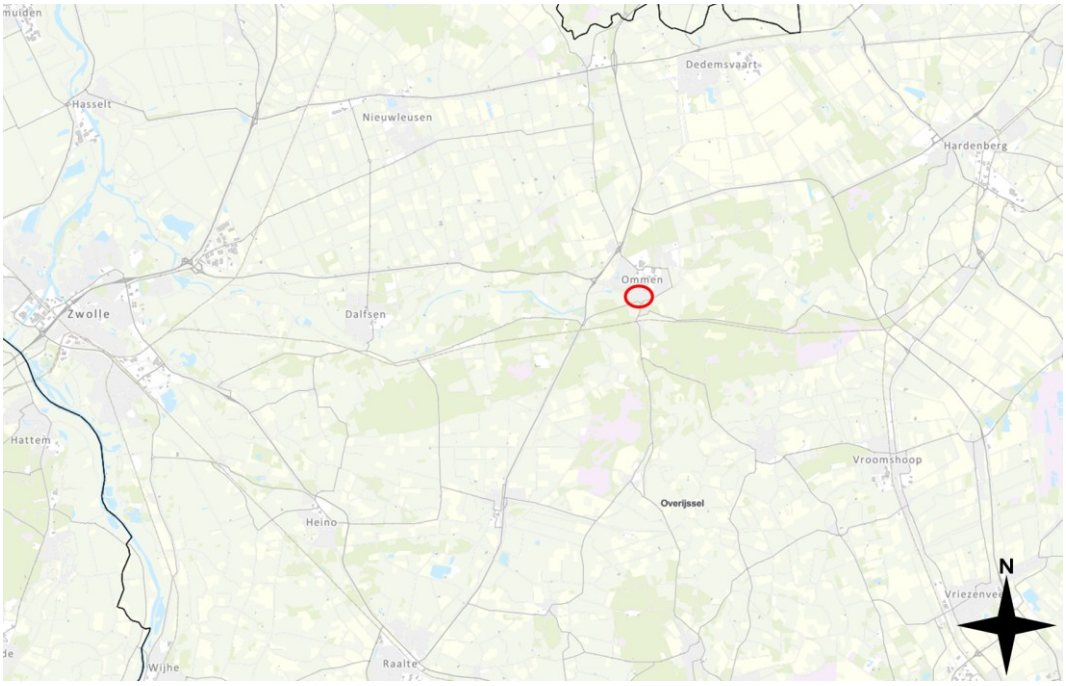
1.2.1 Ligging planvoornemen

De beoogde woningbouwlocatie van Guido de Brès ligt aan de Sandbergstraat 14 in Ommen. De woningbouwlocatie is kadastraal bekend onder de volgende aanduidingen:

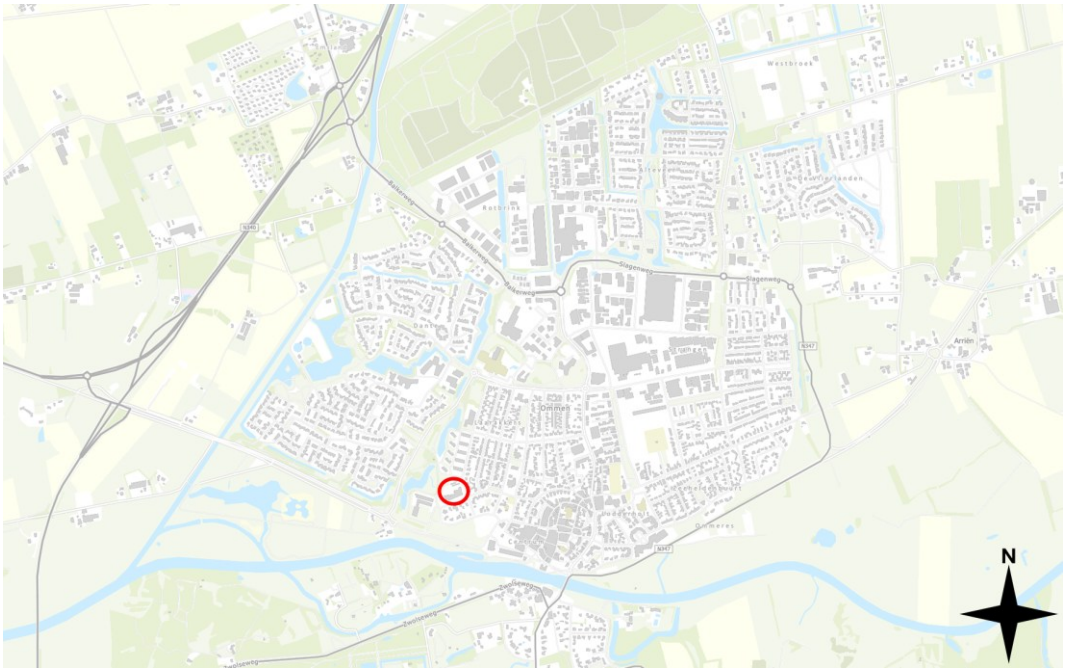
- gemeentenaam Stad-Ommen, sectie B, perceelnummer 6705 (kadastrale aanduiding: OMN02-B-6705);
- gemeentenaam Stad-Ommen, sectie B, perceelnummer 7505 (kadastrale aanduiding: OMN02-B-7505).

Op afbeeldingen 1.1 en 1.2 is de globale ligging van de voorgenomen woningbouwlocatie weergegeven.

Afbeelding 1.1 Globale ligging voorgenomen woningbouwlocatie Guido de Brès Ommen (bron: Witteveen+Bos)



Afbeelding 1.2 Globale ligging Guido de Brès (rode omcirkeling) (bron: Witteveen+Bos)



1.2.2 Begrenzing planlocatie

Deze motivering ten aanzien van het wijzigen van het (tijdelijke) omgevingsplan heeft betrekking op het rood gemarkeerde vlak (Guido de Brès) weergegeven op afbeelding 1.3. De markering geeft aan waar de regels van het omgevingsplan gewijzigd gaan worden en gelden daarmee als begrenzing van het besluitgebied. De oppervlakte van planlocatie is circa 1,3 hectare. Op afbeelding 1.3 zijn twee rode kaders aangegeven, één die het gebied aangeeft van de voormalige basisschoollocatie en de ander van het openbare gebied eromheen. Deze vormen samen het gehele plangebied van de woningbouwlocatie.

Afbeelding 1.3 Luchtfoto planlocatie Guido de Brès (rode markering)



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt de bestaande ruimtelijke en juridisch-planologische situatie in het besluitgebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de huidige- en beoogde situatie van het project en de strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan. Hoofdstuk 3 omvat een toetsing van het project aan relevante ruimtelijke beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling nader toegelicht.

2

PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De locatie van de voormalige basisschool Guido de Brès waar de woningbouw is voorzien, bevindt zich aan de Sandbergstraat 14 nabij het Calisthenics Park Ommen en een woonzorglocatie. Het voormalige schoolgebouw van Guido de Brès is reeds gesloopt. De planlocatie ligt in de woonwijk Laarakkers.

2.2 Huidige juridisch-planologische situatie

Dit omgevingsplan wijzigt de regels van de geldende bestemmingsplannen (tijdelijke deel omgevingsplan) van toepassing zijnde op het besluitgebied. De planlocatie ligt binnen het omgevingsplan van de gemeente Ommen. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn van rechtswege verschillende bestemmingsplannen opgenomen. De volgende bestemmingsplannen zijn van toepassing ter plaatse van de planlocatie:
- bestemmingsplan Wonen Ommen (onherroepelijk vastgesteld op 27 juni 2013);
- bestemmingsplan facetherziening parkeren Ommen (onherroepelijk vastgesteld op 19 juli 2018);
- paraplubestemmingsplan kleine windmolens (onherroepelijk vastgesteld op 29 september 2022).

Bestemmingsplan Wonen Ommen

Op de planlocatie gelden de volgende bestemmingsvlakken en functieaanduidingen vanuit het bestemmingsplan Wonen Ommen:
- enkelbestemming ‘Groen’ (artikel 9 planregels);
- enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ (artikel 11 planregels);
- dubbelbestemming ‘Leiding - Gas’ (artikel 19 planregels);
- dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’ (artikel 23 planregels);
- functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde - archeologische verwachting 1’.

Enkelbestemming groen

De voor 'Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden, uitritten, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden (artikel 9.1 bestemmingsplan Wonen Ommen).

Enkelbestemming maatschappelijk

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven, openbare nutsvoorzieningen en bestaande bedrijfswoningen (artikel 11.1 bestemmingsplan Wonen Ommen).

Dubbelbestemming leiding gas

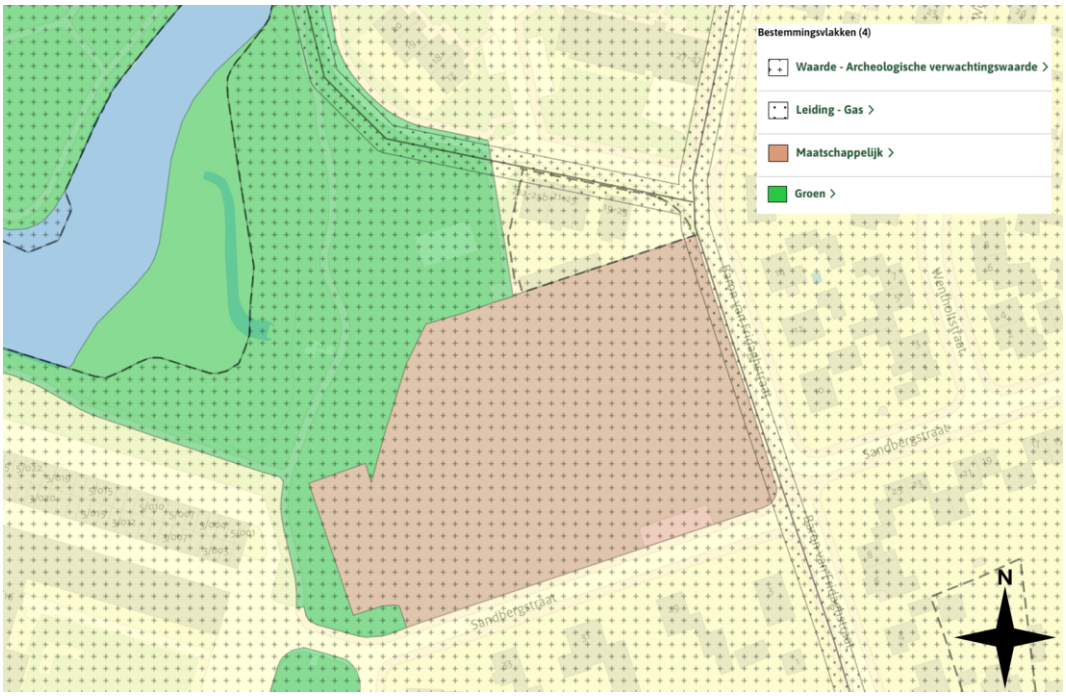
De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor onder andere het beheer en onderhoud van de leiding, de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding en in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen zijn op de in dit lid bedoelde gronden geen nieuwe woningen en kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzieningen en onbebouwde gronden (artikel 19.1 bestemmingsplan Wonen Ommen).

Dubbelbestemming waarde archeologische verwachtingswaarde

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden (artikel 23.1 bestemmingsplan Wonen Ommen).

Op afbeelding 2.1 is een uitsnede van het bestemmingsplan Wonen Ommen weergegeven ter plaatse van de planlocatie.

Afbeelding 2.1 Uitsnede ter plaatse geldende bestemmingsplan Wonen Ommen



Bestemmingsplan facetherziening parkeren Ommen

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan facetherziening parkeren Ommen. Het plangebied voor deze facetherziening omvat het gehele grondgebied van gemeente Ommen en is dus van toepassing op alle binnen de gemeentegrenzen vigerende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. De regels van de vigerende bestemmingsplannen worden gewijzigd in die zin dat voor zover aanwezig, alle regels die betrekking hebben op het parkeren worden verwijderd en de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan worden toegevoegd (artikel 2.1 planregels).

Paraplubestemmingsplan kleine windmolens

Ter plaatse van de planlocatie geldt het paraplubestemmingsplan kleine windmolens, welke tevens vigerend is voor het gehele grondgebied van gemeente Ommen.

2.3 Beoogde situatie

Voor de planlocatie Guido de Brès wordt uitgegaan van 58 woningen, bestaande uit 31 huur- en 27 koopwoningen. Vechtdal Wonen neemt de 31 huurwoningen af en hierbij wordt uitgegaan van 2 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 openbare ontmoetingsruimte voor de bewoners. De ontmoetingsruimte wordt niet beschouwd als een buurtfunctie en is uitsluitend geschikt als ontmoetingsplek voor de bewoners van het pand. De onderstaande uitgangspunten zijn vastgesteld voor de woningen van de planlocatie:

- 7 rijwoningen huur;
- 5 rijwoningen koop;
- 6 twee-onder-één-kap / vrijstaand koop;
- 16 appartementen (circa 90 m^2 bvo) koop;
- 24 appartementen (circa 65 m^2 bvo) huur + minimaal 150 m^2 ontmoetingsruimte.

Op afbeelding 2.2 is het plan van de woningbouwlocatie weergegeven. De bebouwing van de voormalige basisschool Guido de Brès is aangegeven met een rode stippellijn.

Afbeelding 2.2 Plan woningbouwlocatie Guido de Brès



2.4 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan

De functie wonen is niet toegestaan op basis van de geldende bestemmingspregels in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Ommen. In het bestemmingsplan 'Wonen Ommen' (onherroepelijk vastgesteld op 27 juni 2013) (onderdeel van tijdelijk omgevingsplan) is ter plaatse van de 'maatschappelijk' bestemde gronden maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven, openbare nutsvoorzieningen en bestaande bedrijfswoningen toegestaan (artikel 11.1 planregels). De beoogde planontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan te worden opgesteld.

3

BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden en heeft als doel het stelsel van wetgeving voor het beheer van de leefomgeving te vereenvoudigen. Deze wet combineert tientallen bestaande wetten en honderden regels in 1 nieuwe wet, wat leidt tot een aanzienlijke vermindering van administratieve lasten en een verbeterde toegankelijkheid voor initiatiefnemers. De wet regelt belangrijke aspecten met betrekking tot water, lucht, bodem, natuur, infrastructuur, gebouwen en cultureel erfgoed en beoogt een integrale benadering van de ruimtelijke ordening.

Het overgangsrecht, vastgelegd in de Invoeringswet Omgevingswet (IOw) en het Invoeringsbesluit Omgevingswet, regelt de relatie tussen oude en nieuwe regelgeving. Paragraaf 11.2 van de IOw bevat het overgangsrecht voor kerninstrumenten van de Omgevingswet, zoals de Omgevingsvisie, omgevingsplan, omgevingsverordening, waterschapsverordening en verschillende vergunningsprocedures, waaronder de omgevingsvergunning en het projectbesluit.

Een belangrijk aspect van de Omgevingswet is de focus op participatie. Initiatiefnemers zijn verplicht om met belanghebbenden, zoals omwonenden en andere betrokkenen, in gesprek te gaan en hen te betrekken bij hun plannen en de te nemen besluiten. Deze participatie vormt een onderdeel van de besluitvorming en draagt bij aan meer draagvlak voor ontwikkelingen.

Bij wijzigingen in het omgevingsplan biedt de gemeente de mogelijkheid voor participatie en volgt zij de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In dit kader kan ook een voorbereidingsbesluit worden genomen en kan er een milieueffectrapportage (MER) verplicht zijn, afhankelijk van de aard en impact van de ontwikkeling.

Het is belangrijk op te merken dat de Omgevingswet geen specifieke regels bevat voor aanvragen om wijziging van het omgevingsplan. Dit is een bewuste keuze, aangezien de bevoegdheid om het omgevingsplan te wijzigen primair door de gemeente ambtshalve wordt uitgeoefend. Belanghebbenden kunnen verzoeken om deze bevoegdheid toe te passen, maar de wet biedt hiervoor geen bijzondere procedurele bepalingen of standaard aanvraagformulieren. Voor het behandelen van dergelijke aanvragen geldt derhalve de algemene regeling voor aanvragen vanuit de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie Guido de Brès wordt een omgevingsplan opgesteld. Dit document vormt de onderbouwing voor deze herontwikkeling. Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Dit betekent dat het omgevingsplan moet voldoen aan de eisen die deze wet stelt, met daarbij bijzondere aandacht voor een evenwichtige toedeling van functies aan de verschillende locaties binnen het projectgebied.

Participatie speelt een belangrijke rol binnen dit proces. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moet worden aangegeven op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen zijn betrokken bij de voorbereiding, en wat de uitkomsten hiervan zijn. Hierbij wordt tevens toegelicht hoe invulling is gegeven aan het geldende decentrale participatiebeleid. In hoofdstuk 5 wordt het gehele participatieproces verder toegelicht.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (verder NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in 4 prioriteiten:

1 ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2 een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3 sterke en gezonde steden en regio's;
4 een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie beoogde ontwikkeling met de NOVI

De beoogde ontwikkeling sluit op meerdere punten aan bij de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

(1) Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de NOVI-prioriteit ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie. Op de planlocaties worden duurzame en energiezuinige woningen gerealiseerd die bijdragen aan de energietransitie. Daarnaast wordt er ingespeeld op het groene karakter, wat bijdraagt aan klimaatadaptatie.

(2) Een duurzaam en circulair economisch groeipotentieel

De NOVI stimuleert duurzame woningbouw die aansluit bij de behoeften van de bevolking. In het plan wordt voorzien in een mix van woningtypen en -categorieën, zodat wordt ingespeeld op de diverse woningvraag. De nadruk ligt op het realiseren van betaalbare koopwoningen, en ook sociale woningbouw, zodat er geschikte woonruimte beschikbaar is voor verschillende doelgroepen.

Duurzaamheid vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Het plan volgt de richtlijnen van de NOVI voor energiezuinige woningen met als doel de ecologische impact van de nieuwbouw te beperken.

(3) Sterke en gezonde steden en regio's

De herontwikkeling draagt eveneens bij aan de NOVI-prioriteit van sterke en gezonde steden en regio's. Het project richt zich op het creëren van een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving, waarbij niet alleen voldoende woningen worden gerealiseerd, maar ook aandacht is voor de leefomgeving als geheel.

Er wordt gestreefd naar een omgeving waar functies zoveel mogelijk worden gecombineerd. De nieuwe woningbouwlocatie bevindt zich nabij voorzieningen zoals basisscholen, middelbare scholen, het station, supermarkten en medische faciliteiten, waardoor een gezonde en leefbare wijk ontstaat.

3.1.3 Instructieregels Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (verder Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de 4 AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet.

In het besluit staan:
- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden;
- omgevingswaarden: het Bkl bevat onder andere omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater;
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning;
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Relatie instructieregels Bkl met ontwikkeling

Voor het plangebied zijn de volgende gebiedsaanduidingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) op de locaties gevestigd:
- gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren: dit betreft locaties binnen een straal van 75 km rondom de in bijlage XIV, onder E, genoemde radarstations, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd (artikel 5.150 Bkl);
- uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra: op grond van artikel 5.161bb Bkl zijn hyperscale datacentra uitsluitend toegestaan op enkele aangewezen locaties in de gemeenten Het Hogeland en Hollands Kroon. Het overige grondgebied van Nederland is aangewezen als uitsluitingsgebied voor hyperscale datacentra.

Beide gebiedsaanduidingen zijn niet relevant op de voorgenomen herontwikkeling van de voormalige schoollocatie Guido de Brès en vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel voor en met elkaar

Provincie Overijssel heeft sinds 1 juli 2026 een nieuwe Omgevingsvisie. Daarin staat wat de provincie komende 10 jaar willen doen. En hoe ze dat samen met anderen willen bereiken. In de Omgevingsvisie is onder meer opgeschreven waar nieuwe huizen kunnen komen, hoe wordt omgegaan met de natuur, water en energie. In de nieuwe Omgevingsvisie wordt het thema wonen beschreven in een ambitie, relatie met andere thema's, doelen en opgaven en strekking van het beleid.

Ambitie

De ambitie van provincie Overijssel is dat er voor iedereen een passende woning is in de provincie. Dit betekent dat er fors woningen bijgebouwd moeten worden. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de hoeveelheid te bouwen woningen, maar ook naar de juiste doelgroepen in het licht van demografische veranderingen en betaalbaarheid. Bij nieuwbouw worden kansen benut om slim te combineren en andere doelen, zoals energie-, klimaat- en natuurinclusief bouwen, mee te nemen. Er wordt ingezet op zuinig, zorgvuldig en meervoudig gebruik van de ruimte.

Relatie met andere thema's

Verstedelijking, Werken / Economie, Mobiliteit, Water, Bodem, Klimaat, Energie, Duurzaamheid, Natuur, Landbouw, Gezondheid, Ruimtelijke kwaliteit.

Doelen en opgaven

Provinciale doelen en opgaven die uit de Omgevingsvisie luiden bij het thema wonen zijn:

- de Rijksopgave rond woningbouw heeft geleid tot een tweetal interbestuurlijke woonafspraken voor de regio's West-Overijssel en Twente (Interbestuurlijke afspraken tussen Rijk-Provincie-Gemeenten). We werken met het Rijk en regiopartners aan de uitvoering van deze afspraken en maken periodiek nieuwe of aanvullende afspraken;
- de opgave en ambitie voor de periode na 2030 (Rijks-, provinciaal én regionaal) leidt via verstedelijkingsstrategieën tot nieuwe interbestuurlijke afspraken (ambitie rijk-provincie-gemeenten);
- naast de kwantitatieve opgave werken we aan een kwalitatieve opgave rondom wonen. Dit gaat om betaalbaarheid, wonen voor iedere doelgroep en zaken als verduurzaming, bereikbaarheid en klimaatadaptatie (interbestuurlijke afspraak rijk-provincie-gemeenten);
- we hebben een wettelijke taak voor het houden van toezicht op de huisvesting van statushouders.

Strekking van het beleid

Onder strekking van het beleid wordt in de Omgevingsvisie bij het thema wonen verwezen naar de Overijsselse Woonaanpak. Hierin staat onder andere opgenomen dat er vanuit de Overijsselse aanpak samengewerkt wordt met gemeenten, markt en corporaties aan het realiseren van de doelen en de gemaakte afspraken. Binnen de woningbouwopgave is het belangrijk om voldoende betaalbare woningen te realiseren. De doelen hiervoor vallen binnen de kaders die het Rijk hiervoor stelt en maken onderdeel uit van de periodieke woonafspraken met gemeenten.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De woningbouwontwikkeling sluit aan bij de ambitie van de Omgevingsvisie Overijssel voor en met elkaar. Het plan draagt bij aan de provinciale woningbouwopgave en benut de bestaande stedelijke structuur, waardoor zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Daarbij kan worden voorzien in een passend en betaalbaar woningaanbod. De realisatie van deze ontwikkeling vindt plaats met ondersteuning van het provinciale versnellingsteam woningbouw, wat past binnen de Overijsselse woonaanpak.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening Overijssel (in werking sinds 1 juli 2026) vormt het juridische kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie. In de Omgevingsvisie Overijssel geven we onze visie op de fysieke leefruimte in Overijssel, hoe de provincie samen met haar partners vorm en kleur willen geven aan die ruimte en hoe ze als provincie zich daar de komende jaren voor inzetten. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'.

In de Omgevingsvisie hebben ze het instrumentarium aangewezen waarmee ze enerzijds ruimte bieden aan de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel en tegelijkertijd de kwaliteit van het Overijsselse landschap versterken. Dit instrumentarium stelt de provincie in staat haar ambities te realiseren, terwijl partners de ruimte behouden om hun eigen doelen te verwezenlijken.

Voor het plangebied gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

- bakens in de tijd (artikel 4.9 omgevingsverordening, onderbouwing ruimtelijke kwaliteit);
- bebouwd gebied (artikel 4.13 omgevingsverordening, klimaatrobuust water- en bodemsysteem);
- bebouwde kom (artikel 2.5 omgevingsverordening, aanwijzing bebouwde kom: als bebouwde kom zijn aangewezen de gebieden met een overwegende woon- en verblijffunctie door de mate van concentratie van bebouwing en die als zodanig geometrisch zijn begrensd);
- dekzandvlakte en dakzandrug (artikel 4.9 omgevingsverordening, onderbouwing ruimtelijke kwaliteit);
- dorp of buurtschap (artikel 4.9 omgevingsverordening, onderbouwing ruimtelijk kwaliteit);

- kern aan de IJssel, Vecht of in de Delta (artikel 4.9 omgevingsverordening, onderbouwing ruimtelijk kwaliteit);
- nieuwe recreatiewoningen (paragraaf 4.5.4 omgevingsverordening verblijfsrecreatie);
- primaire waterkeringen (paragraaf 5.1.5 omgevingsverordening watersysteem);
- recreatieve routes (artikel 4.9 omgevingsverordening, onderbouwing ruimtelijk kwaliteit);
- Vechtdal (artikel 4.9 omgevingsverordening, onderbouwing ruimtelijk kwaliteit).

Afdeling 4.2 Overijsselse verstedelijkingsprincipes
Deze afdeling stelt voor de provinciale doelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, aanvullende eisen op de ladder voor duurzame verstedelijking en is gericht op onderstaande onderdelen:
- concentratie van stedelijke functies in kernen (artikel 4.4 omgevingsverordening);
- het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5 omgevingsverordening)
- toekomstbestendigheid (artikel 4.6 omgevingsverordening).

Afdeling 4.4 Sturen op water en bodem
In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

Afdeling 4.5 Wonen, werken en recreëren
Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling
In het kader van de voorgenomen woningbouwontwikkeling is het noodzakelijk om de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening te evalueren en te beschrijven hoe hiermee is omgegaan. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd of niet van toepassing met de instructieregels uit de provinciale verordening van de aangewezen gebiedsaanduidingen. De planlocatie behoort volgens de Omgevingsverordening niet tot een gebied met een bijzondere beschermging zoals grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied, Natuurnetwerk Nederland of andere aanduiding.

Overijsselse verstedelijkingsprincipes
Ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan wordt het plan getoetst aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.2 van deze rapportage.

Sturen op water en bodem
In paragraaf 4.5 (water) en paragraaf 4.9 (bodem) van deze rapportage wordt nader onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en het versterken van een klimaat robuust water- en bodemsysteem.

Wonen, werken en recreëren
In de Woondeal West Overijssel 2025-2030 hebben provincie Overijssel en de West-Overijsselse gemeenten, in samenwerking met het Rijk, afspraken gemaakt over hun bijdrage aan de nationale woningbouwopgave. Nadere informatie over de Woondeal staat opgenomen in paragraaf 3.4.2 van deze rapportage.

3.3 Beleid waterschap

3.3.1 Waterschap Vechtstromen

Het planvoornemen ligt in het beheersgebied van waterschap Vechtstromen. Er zijn verschillende documenten en online tools die het beleid van Vechtstromen vormen:

- **Watervisie 2050**: beschrijft de toekomstige uitdagingen voor het waterschap en schetst hoe het watersysteem in 2050 moet worden ingericht om deze aan te kunnen pakken;
- **Waterbeheerprogramma periode 2022-2027 (WBP)**: In het WBP is het regionale waterbeleid verder uitgewerkt;
- **Waterschapsverordening Waterschap Vechtstromen**: dit is een verordening waarin alle ver- en geboden ten aanzien van het watersysteem zijn vermeld;
- **legger van Vechtstromen:** waarop de ligging van waterstaatswerken is aangegeven.

Watervisie 2050

De Watervisie 2050 van Waterschap Vechtstromen identificeert de uitdagingen waarmee het waterschap de komende jaren te maken krijgt. De visie schetst, aan de hand van zeven kernpunten, hoe het watersysteem in 2050 moet worden ingericht om deze uitdagingen effectief aan te pakken. Het Waterbeheerprogramma is een directe uitwerking van deze visie. De zeven kernpunten zijn:

1 de waterhuishouding moet worden aangepast omdat het gebruik van ruimte zijn grenzen heeft bereikt;
2 de bodem is het grootste en meest geschikte reservoir voor wateropslag;
3 ons water moet zowel ecologisch als chemisch van hoge kwaliteit zijn; schoon water is essentieel voor een veilige leefomgeving en ondersteunt natuur en landschapskwaliteit;
4 waterschap vechtstromen is een partner die zich richt op duurzame ontwikkeling;
5 zuiveringsinstallaties worden centrale punten voor circulair watergebruik en de productie van energie en grondstoffen;
6 regenwater is geen afvalwater, maar een essentiële component in de ontwikkeling van een robuust watersysteem;
7 een aantrekkelijke leefomgeving, waar water een centrale rol speelt, vergroot het waterbewustzijn.

Regionaal Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Het waterbeheerprogramma (WBP) valt uiteen in verschillende thema's die gerelateerd zijn aan water. Het waterbeheerprogramma is op 15 december 2021 door het algemeen bestuur vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022 - 2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Hieronder worden voor enkele relevante thema's de speerpunten vermeld. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het WBP:

- klimaatadaptatie, hemelwater en waterkwantiteit: Vechtstromen heeft als doel dat de regio in 2050 klimaatbestendig en water robuust is. Dit betekent dat het gebied kan omgaan met klimaatextremen (droger en natter);
- grondwater: Vechtstromen streeft naar een robuust en klimaatbestendig (grond)watersysteem;
- overstromingsrisico's en waterveiligheid: Vechtstromen streeft naar veilige en toekomstbestendige waterkeringen om de gevolgen van overstromingen te beheersen;
- waterkwaliteit: Vechtstromen streeft naar schoon, gezond en levend water. Er wordt onderscheid gemaakt tussen;
  - KRW-wateren (resultaatsverplichting in 2027);
  - overige wateren (inspanningsverplichting).

Waterschapsverordening Vechtstromen

De waterschapsverordening (tot 1 januari 2024: de Keur) van waterschap Vechtstromen bevat regels voor activiteiten in en rondom waterlichamen zoals sloten, kanalen en waterkeringen. Deze verordening is bedoeld om overstromingen, wateroverlast en waterschaarste te voorkomen en de waterkwaliteit te beschermen. Sinds 1 januari 2024 is de verordening aangepast aan de Omgevingswet. De meeste regels uit de Keur zijn overgenomen in de Waterschapsverordening.

Hieronder worden enkele relevante bepalingen uit de Waterschapsverordening toegelicht.

Zorgplicht
Het waterschap kent een zorgplicht. Deze schrijft voor dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteiten nadelige gevolgen kan hebben voor het watersysteem, verplicht is om:
- alle maatregelen te nemen of activiteiten te laten die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd;
- op eerste aanzegging van het dagelijks bestuur een werk te verwijderen wanneer dit naar het oordeel van het dagelijks bestuur geen functie meer vervult.

Onder het voorkomen van nadelige gevolgen voor het watersysteem als bedoeld in de zorgplicht valt onder andere het voorkomen van:
1 grond- en wateroverlast;
2 overstromingen;
3 de belemmering van de doorstroming in een oppervlaktewater of in het grondwater;
4 het verslechteren van de bergingsaan- en afvoercapaciteit van oppervlaktewaterlichamen.

Dempen
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een oppervlaktewaterlichaam te dempen. Er zijn voorwaarden verbonden aan het ontvangen van een vergunning. Er wordt opgemerkt dat het verbod alleen geldt voor een oppervlaktewaterlichaam in het beperkingengebied oppervlaktewaterlichamen zoals opgenomen in de Legger.

Legger Vechtstromen
Naast de Waterschapsverordening kent Vechtstromen een Legger. De Legger geeft onder andere de ligging van wateren en waterkeringen aan en benoemd functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen. De Legger maakt duidelijk op welke plekken de Waterschapsverordening van toepassing is.

In de Legger Vechtstromen is voor elk waterstaatswerk aangegeven waar het ligt en waaraan het moet voldoen. Er wordt ook vermeld wie welk soort onderhoud doet en wat dit onderhoud inhoudt. Daarnaast worden in de Legger ook de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte aangewezen. De beschermingszone is een gebied dat nodig is om een watergang, vaart of dijk te kunnen onderhouden. Het profiel van vrije ruimte is een gebied dat in de toekomst kan worden gebruikt om bijvoorbeeld dijkversterkingen uit te voeren. De Legger bestaat uit een leggerkaart en een leggertekst. Deze zijn met elkaar verbonden en moeten samen worden bekeken. De Legger heeft ook een toelichting. De toelichting staat in hetzelfde tekstdocument als de leggertekst.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling
In paragraaf 4.5 van deze rapportage (weging van het waterbelang) wordt de relatie van de voorgenomen ontwikkeling nader onderbouwd met betrekking tot het beleid van het waterschap.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woondeal West Overijssel 2025-2030

De regio West-Overijssel kenmerkt zich door een divers aanbod van woonmilieus, variërend van stedelijke gebieden en centraal gelegen woonwijken nabij belangrijke mobiliteitsknooppunten tot ontspannen woonomgevingen in dorpen en het buitengebied. Dit maakt de regio aantrekkelijk voor zowel wonen, werken als recreëren. Daarnaast beschikt West-Overijssel met de regio Zwolle en Deventer over twee sterke economische centra.

Met de geactualiseerde Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' voor de periode 2025 tot en met 2030 hebben provincie Overijssel en de West-Overijsselse gemeenten, in samenwerking met het Rijk, afspraken gemaakt over hun bijdrage aan de nationale woningbouwopgave. Deze afspraken vormen een opvolging van de Woondeal uit 2022 en zijn aangescherpt naar aanleiding van actuele ontwikkelingen en landelijke ambities, zoals geformuleerd in het Regeerprogramma en de Woontop 2024:

- **woningbouwopgave en segmentering**: in de Woondeal is vastgelegd dat de regio West-Overijssel tussen 2022 en eind 2030 minimaal 28.200 nieuwe woningen realiseert. Tot en met het vierde kwartaal van 2024 zijn hiervan reeds 7.960 woningen gerealiseerd. De afspraken worden jaarlijks verder uitgewerkt en geborgd in het provinciale volkshuisvestingsprogramma en de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De focus ligt nadrukkelijk op het versneld toevoegen van woningen, met bijzondere aandacht voor betaalbaarheid. De verdeling van de woningbouwopgave is als volgt: 30 % sociale huurwoningen (8.460), 40 % middenhuur en betaalbare koopwoningen (11.280) en 30 % vrije sector woningen (8.460);
- **sleutelprojecten:** om de woningbouwopgave concreet te maken en de inzet te richten, zijn binnen de Woondeal regionale sleutelprojecten benoemd. Deze projecten zijn geselecteerd vanwege hun significante impact op verstedelijking, het voorzien in lokale woonbehoeften en hun bijdrage aan de leefbaarheid van dorpen en wijken. In Ommen zijn 3 sleutelprojecten aangewezen, te weten Vlierlanden (332 woningen), Julianaschool (26 woningen) en diverse binnenstedelijke locaties (186 woningen), samen goed voor 544 woningen;
- **transformatie en bestaande woningvoorraad:** naast nieuwbouw wordt in de Woondeal ook ingezet op het toevoegen van woningen binnen de bestaande woningvoorraad. Provincie en gemeenten onderzoeken actief de mogelijkheden voor transformatie, in lijn met de landelijke ambitie om het potentieel van bestaande gebouwen beter te benutten;
- **wonen en zorg:** de Woondeal onderstreept het belang van wonen en zorg. In het kader van het landelijke programma 'Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen' en 'Een thuis voor iedereen' zijn regionale afspraken gemaakt over de huisvesting van specifieke doelgroepen. Tot eind 2030 worden er in West-Overijssel 6.590 zorggeschikte woonvormen gerealiseerd, verdeeld in 3.560 nultredenwoningen, 1.855 geclusterde woningen en 1.175 zorggeschikte woningen. De regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting zijn in het voorjaar van 2024 vastgesteld en vormen onderdeel van deze actualisatie;
- **duurzaamheid en toekomstbestendigheid**: duurzaam en toekomstbestendig bouwen is een leidend principe binnen de Woondeal. Woningbouw dient in balans te zijn met andere maatschappelijke opgaven, waaronder klimaatadaptatie, klimaatmitigatie en waterveiligheid. De uitgangspunten en ambities op het gebied van duurzaamheid blijven onverminderd van kracht;
- **randvoorwaarden en samenwerking:** het realiseren van de woningbouwopgave vraagt om goede randvoorwaarden en intensieve samenwerking tussen provincie, gemeenten, marktpartijen, corporaties en het waterschap. Er wordt gewerkt vanuit gelijkwaardigheid en heldere rollen, met korte lijnen en gezamenlijke verantwoordelijkheid bij het oplossen van knelpunten. De provincie Overijssel ondersteunt dit proces met diverse instrumenten en programma's, waaronder de Bouwbrigade, het provinciaal aanjaagteam woningbouw, flexpools en specifieke ondersteuning voor huisvesting van arbeidsmigranten en wonen & zorg;
- **Overijsselse aanpak:** de Overijsselse Woonaanpak kenmerkt zich door netwerksturing en gezamenlijke inzet op verschillende programmalijnen, zoals 'Realisatie woningbouw', 'Een huis voor iedereen', 'Toekomstbestendige verstedelijking' en 'Toekomstbestendige woningen & wijken'. De provincie investeert breed in de ondersteuning en versnelling van de woonopgave.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie Guido de Brès sluit op meerdere punten aan bij de uitgangspunten en doelstellingen uit de Woondeal West Overijssel 2025-2030.

Woningbouwopgave en betaalbaarheid

De herontwikkeling draagt bij aan de versnelling van de woningbouwopgave in Ommen. Door op deze locatie woningen te realiseren wordt direct ingespeeld op de regionale behoefte, met bijzondere aandacht voor betaalbaarheid. In totaal worden 31 huurwoningen en 27 koopwoningen in het lage en middenklasse segment gerealiseerd.

Sleutelprojecten
Binnen de Woondeal zijn in Ommen diverse binnenstedelijke locaties als sleutelprojecten aangemerkt. De herontwikkeling van de Guido de Bres valt binnen deze categorie en vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de regionale strategie om het woningaanbod uit te breiden binnen het bestaande stedelijke gebied.

Wonen en zorg
Er is aandacht besteed aan de inzetbaarheid van woningen voor senioren. Hiermee wordt aangesloten op de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting zoals opgenomen in de Woondeal.

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid
De woningen worden volledig gasloos gerealiseerd en voldoen aan de actuele eisen voor energiezuinigheid en klimaatadaptatie. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten uit de Woondeal om woningbouw te realiseren in balans met klimaatdoelstellingen en andere maatschappelijke opgaven.

Randvoorwaarden en samenwerking/Overijsselse aanpak
De realisatie van deze ontwikkeling vindt plaats met ondersteuning van het provinciale versnellingsteam woningbouw. Dit past binnen de Overijsselse woonaanpak en de randvoorwaarden zoals benoemd in de Woondeal, waarbij samenwerking en het inzetten van provinciale instrumenten centraal staan.

Conclusie
De herontwikkeling van de schoollocatie Guido de Brès is een concrete invulling van de regionale woningbouwopgave, die aansluit bij de woningbouwopgave, sleutelprojecten, aandacht voor wonen en zorg, duurzaamheid en de gestelde randvoorwaarden uit de Woondeal West Overijssel 2025-2030.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Ommen

De Omgevingsvisie 'Ommen Jouw Toekomst' (vastgesteld op 16 december 2021) vormt het strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Ommen. De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en regionale partners. Centraal staat de ambitie om Ommen verder te ontwikkelen als een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde woon- en verblijfsgemeente. In de visie zijn een aantal kernwaarden en toetsingscriteria opgenomen:

- **vitale en inclusieve samenleving**: de visie benadrukt het belang van leefbaarheid en samenhang in de kernen en wijken van Ommen. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het voorzien in de woonvraag van alle doelgroepen, zoals jongeren, starters, gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen. Ook wordt gestreefd naar een inclusieve en armoedevrije gemeente, waar iedereen kan meedoen en sociale ongelijkheid wordt aangepakt. Het woningbouwprogramma is afgestemd op een bij Ommen passende groei van maximaal 1.250 woningen tot 2040, zodat het voorzieningenniveau op peil blijft;
- **duurzaam en levensloopbestendig bouwen**: nieuwe woningen en gebouwen dienen duurzaam en levensloopbestendig te zijn, zodat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan energiezuinigheid, gasloos bouwen, circulariteit en klimaatadaptatie.
- **groene, gezonde en veilige woonomgeving**: Ommen streeft naar een lommerrijke, groene en veilige woonomgeving, met goede bereikbaarheid over weg, spoor, fiets- en wandelroutes. Bescherming en versterking van natuur, water en biodiversiteit zijn hierbij essentieel;
- **toekomstbestendige economie en voorzieningen:** de visie zet in op het behouden en versterken van de vrijetijdseconomie, zorg en Agro & Food, en op een aantrekkelijk vestigingsklimaat met goede bereikbaarheid en hoogwaardige voorzieningen;
- **omgevingskwaliteit en landschappelijke waarden**: ontwikkelingen moeten landschappelijke en ecologische kwaliteiten behouden en versterken, en transformatieopgaven zorgvuldig inpassen in het landschap;

- **duurzaamheid en klimaatdoelen**: Ommen draagt actief bij aan het behalen van internationale, nationale en lokale klimaatdoelen, zoals energieneutraliteit en een klimaatadaptieve inrichting van de gemeente. Lokale duurzame initiatieven worden ondersteund en gestimuleerd;
- **participatie en samenwerking:** ontwikkelingen dienen tot stand te komen in samenspraak met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. De gemeente faciliteert, stimuleert en stuurt waar nodig, en past de participatieladder toe.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De herontwikkeling van de voormalige schoollocaties Guido de Brès tot woningbouwlocatie sluit op meerdere punten goed aan bij de uitgangspunten en toetsingscriteria uit de Omgevingsvisie Ommen.

Leefbaarheid en inclusie

De ontwikkeling voorziet in een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen, waaronder 31 huurwoningen en 27 koopwoningen. Daarnaast is er ruimte voor starters en senioren, waarmee de inclusieve woonvraag wordt ondersteund.

Groene, veilige woonomgeving

De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied en draagt bij aan een groene en veilige woonomgeving, passend bij het karakter van Ommen. De locatie is goed bereikbaar en sluit aan op bestaande infrastructuur.

Voorzieningen en economie

Door de toevoeging van woningen op een centrale locatie wordt het voorzieningenniveau versterkt, wat bijdraagt aan een vitale samenleving en een toekomstbestendige lokale economie.

Omgevingskwaliteit

De transformatie van de voormalige schoollocatie wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande wijkstructuur, met respect voor landschappelijke kwaliteiten en het groene karakter van Ommen.

Duurzaamheid en klimaatdoelen

De woningen worden volledig gasloos gebouwd en voldoen aan de actuele eisen voor energiezuinigheid en klimaatadaptatie. Dit sluit aan bij de ambitie van Ommen om energieneutraal en klimaatbestendig te zijn.

Participatie en samenwerking

De ontwikkeling is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente, het provinciale aanjaagteam, andere partners en omwonenden wat past binnen de participatie- en samenwerkingsprincipes van de Omgevingsvisie.

4

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van gemeentelijke besluitvorming dient bij het wijzigen van de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan door middel van een integrale ruimtelijke benadering rekening te worden gehouden met de consequenties van het project voor de omgeving. Dit gebeurt in het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het omgevingsplan. De effecten op de leefomgeving worden in dit hoofdstuk door middel van de behandeling van de voor de ontwikkeling relevante milieu- en omgevingsaspecten in beeld gebracht en afgewogen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij wordt getoetst aan wet- en regelgeving met de volgende thematische onderverdeling:
- milieueffectrapportage;
- ladder voor duurzame verstedelijking;
- duurzaamheid en gezondheid;
- verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren;
- weging van het waterbelang;
- natuur;
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- bodem;
- geur;
- omgevingsveiligheid;
- ontplofbare oorlogsresten;
- trillingen;
- kabels en leidingen;
- landschap, archeologie en cultuurhistorie;
- activiteiten en milieuzonering;
- sociale veiligheid.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Toetsingskader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (MER) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Het besluit of de activiteit is mer-beoordelingsplichtig wanneer het opgenomen staat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Artikel 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit geeft een nadere onderbouwing hiervan.

4.1.2 Resultaten

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. Het voornemen kan vallen onder categorie J11 '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. Aangezien het voornemen gaat om het realiseren van woningen, geldt er een mer-beoordelingsplicht. In het kader van het bovengenoemde is een mer-beoordeling[1] uitgevoerd. Onderstaande 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 nadelige 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 planlocatie
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 het plangebied 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

4.1.3 Conclusie

Na het doorlopen van de mer-beoordeling blijkt dat er geen grote nadelige gevolgen zijn van het plan. Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

[1] Witteveen+Bos, Mer-beoordeling woningbouw Guido de Brès (d.d. 8 september met referentie 146606/26-013.483).

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Volgens artikel 5.129g, lid 1 van het Bkl bestaat een stedelijke ontwikkeling uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Uit de uitspraak van de Raad van State (RvS (d.d. 28 juni 2017): ECLI:NL:RVS:2017:1724) volgt dat een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is wanneer een woningbouwontwikkeling voorziet in meer dan 11 woningen. In beginsel kan deze ontwikkeling aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling.

Vanuit de omgevingsverordening Overijssel wordt in afdeling 4.2 (Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking) aanvullende eisen op de ladder voor duurzame verstedelijking voorgesteld en is gericht op de concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het planvoornemen is toekomstbestendig en dus gericht op het permanent gebruik van een woningbouwlocatie.

4.2.2 Resultaten

De beoogde woningbouwlocatie kan aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling waarvoor de laddertoets doorlopen dient te worden. Voor de laddertoets is het van belang dat de behoefte en locatiekeuze wordt onderbouwd.

Behoefte
In de gemeente Ommen is behoefte aan zo'n 1.250 extra woningen. Uit de woonvisie van Ommen volgt dat de focus ligt op de bestaande voorraad, inclusief de opgaven die daarmee samenhangen. Nieuwbouw is daaraan complementair, maar blijft wel nodig om in de behoefte te voorzien en in te kunnen spelen op de verwachte huishoudengroei. De visie impliceert dat er behoefte aan huurwoningen is. De woningbouwlocatie in Ommen draagt bij aan het (deels) voorzien van de behoefte op extra woningen.

Locatiekeuze
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is stedelijk gebied als volgt omschreven: 'stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.' Voor de huidige locatie maakt het tijdelijk deel van het omgevingsplan ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie de functie 'maatschappelijk' mogelijk. Daarbij bevindt de locatie zich voornamelijk tussen bebouwing van woningen.

De locatie betreft een voormalige schoollocatie, met locatie Guido de Brès als braakliggend terrein. De woningbouwlocatie bevindt zich op een ruime en groene plek gelegen in een woonwijk. De beoogde woningbouw op deze voormalige schoollocatie sluit naadloos aan met de omgeving.

Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking
Voor de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking wordt er getoetst aan onderstaande onderdelen (afdeling 4.2 omgevingsverordening Overijssel):
- principe van concentratie;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- toekomstbestendigheid.

De beoogde woningbouwlocatie draagt bij aan de concentratie van stedelijke functies in kernen, waarbij het om de (stedelijke) functie wonen gaat. Door het binnenstedelijk implementeren van de woningbouwlocatie draagt dit bij aan het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik op bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling draagt bij aan het voorzien in de behoeften van toekomstige generaties en ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

4.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee niet in strijd met de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.3 Duurzaamheid en gezondheid

4.3.1 Toetsingskader

Gemeente Ommen werkt toe naar 'Ommen in 2025 energieneutraal'. Dat betekent dat alle energie die in de gemeente wordt gebruikt, binnen de gemeentegrenzen duurzaam wordt opgewekt. In het door de raad vastgestelde 'duurzaamheidsprogramma Ommen 2022 - 2030' staan acties over onderstaande thema's met opgaven benoemd:

1 **energietransitie:** minder energie gebruiken en meer energie duurzaam opwekken;
2 **klimaatadaptie:** inspelen op de gevolgen van klimaatverandering;
3 **circulair:** hergebruik grondstoffen in een afvalloze samenleving.

Voor de opgaven van de thema's zijn ambities opgesteld in het duurzaamheidsprogramma, welke hieronder benoemd worden.

Ambities energietransitie
In 2050 is gemeente Ommen energieneutraal. Dat betekent dat binnen de gemeente grenzen van Ommen evenveel duurzame energie wordt opgewekt dan er wordt verbruikt:

- een belangrijke pijler in deze ambitie is om 36 % fossiele energie te besparen;
- samen werken inwoners, verenigingen van plaatselijke belangen, lokale energie coöperaties, ondernemers en gemeente aan deze ambitie;
- stakeholders als bijvoorbeeld woningbouwcorporatie, waterschap en netbeheerder werken hand in hand met de gemeente aan deze opgave.

Ambities klimaatadaptatie

- in 2050 is gemeente Ommen klimaat robuust. Dat betekent dat de inrichting binnen de gemeente grenzen van Ommen in staat is om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen;
- samen met inwoners en stakeholders zijn de grootste knelpunten die volgen uit de stresstesten in 2030 opgelost;
- klimaatmaatregelen maken integraal onderdeel uit van alle ruimtelijke ingrepen;
- gemeente, waterschap en gebiedspartners werken integraal samen aan de opgave.

Ambities circulair

- in samenwerking met onze lokale ondernemers, maatschappelijke organisatie en inwoners willen we een circulair programma ontwikkelen dat past bij de schaal, het beleid en de mogelijkheden van de gemeente en betrokkenen;
- Ommen wil in de landelijke kopgroep blijven van gemeenten ten aanzien van hergebruik en recycling van huishoudelijke afvalstoffen;
- via onze inkoop en aanbesteding sturen we op circulariteit.

Het doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

4.3.2 Resultaten

Duurzaamheid
De woningen worden gasloos ontwikkeld. Daarnaast wordt het groene karakter van de planlocatie behouden en wordt er in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met het implementeren van maatregelen als wadi's. Tijdens de uitwerking van het definitieve ontwerp worden voortdurend afwegingen gemaakt om de duurzaamheidsambities mee te nemen door de gemeente Ommen. Deze duurzaamheidsambities maken hierbij onderdeel uit van het planvoornemen, wat in lijn is met het duurzaamheidsprogramma van gemeente Ommen.

Gezondheid
In het huidige omgevingsplan van gemeente Ommen zijn geen artikelen toegevoegd met directe betrekking tot het thema gezondheid. Desondanks zijn in dit rapport alle relevante milieuaspecten bekeken die een impact kunnen hebben op het aspect gezondheid. De resultaten hiervan zijn in onderhavig hoofdstuk te vinden en daaruit blijkt dat er uit de desbetreffende relevante milieuaspecten geen belemmeringen naar voren komen. Voor het thema gezondheid zijn geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie en kan de voorgenomen ontwikkeling voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid en gezondheid vormt geen belemmering voor het wijzigingen van de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

4.4.1 Toetsingskader

Toetsing aan het aspect verkeer en parkeren is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid. In deze paragraaf worden de effecten van de woningbouwlocatie op het thema verkeersgeneratie en parkeren besproken. Eerst wordt ingegaan op het effect van de woningbouwlocatie op de verkeersgeneratie. Daarna wordt ingegaan op de parkeerbehoefte.

4.4.2 Resultaten

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 (mvt) 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 27 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 4.2 wordt de totale verkeersgeneratie weergegeven van de specifieke berekening.

Tabel 4.2 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 4.3 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 4.3 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.

4.4.3 Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwlocatie.

4.5 Weging van het waterbelang

4.5.1 Toetsingskader

Het watersysteem en de ruimtelijke inrichting van een gebied zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een goede afstemming tussen water en ruimtelijke ordening is daarom essentieel. Om dit te waarborgen is wet- en regelgeving opgesteld. De weging van het waterbelang vormt het instrument om wet- en regelgeving op het gebied van water te borgen in de ruimtelijke plannen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van een omgevingsbelang de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken (weging van het waterbelang). Dit volgt uit de instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor een goede weging van het waterbelang dient de initiatiefnemer van een plan vroegtijdig af te stemmen met de waterbeheerder. De initiatiefnemer is in dit geval gemeente Ommen; de waterbeheerder is het Waterschap Vechtstromen.

4.5.2 Resultaten

Ten behoeve van het aspect water is een Weging van het waterbelang[1] 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.

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.

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

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.

4.5.3 Conclusie

Indien bovenstaande punten uit de weging van het waterbelang in acht worden genomen, vormt het aspect water geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.6 Natuur

4.6.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is beleidsneutraal overgegaan in de Omgevingswet. Het normenkader, de instrumenten en bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Het natuurbeschermingsrecht regels op hoofdlijnen 3 zaken:

1 bescherming van planten- en diersoorten (soortenbescherming);
2 bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden (gebiedsbescherming);
3 bescherming van bos en houtopstanden.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming wordt er onderscheid gemaakt in 3 categorieën:
- vogels: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- habitatrichtlijnsoorten: dit zijn soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn, bijlage I en II van het Verdrag van Bern en bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om een aantal zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten.

Gebiedsbescherming

De minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat Omgevingswet de bescherming van Natura 2000-gebieden regelt.
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zorgt voor een aaneengesloten netwerk van natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden die met elkaar verbonden worden door ecologische verbindingszones. De bescherming van het NNN is geregeld via de provinciale omgevingsverordeningen.

Houtopstanden

Het vellen van houtopstanden is niet zomaar toegestaan in de Omgevingswet.

4.6.2 Resultaten

Soortenbescherming

Ten behoeve van soortenbescherming op de locatie Guido de Brès is een Quickscan flora- en fauna[1] uitgevoerd. Uit deze quickscan volgt dat er op de locatie in enkele bomen holtes aanwezig zijn. Mits deze bomen niet gekapt worden is er geen nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig voor vleermuizen. Daarnaast is er ook geen nader onderzoek nodig naar foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen.

In het kader van grondgebonden zoogdieren zijn binnen de planlocatie mogelijk verblijfplaatsen van egels aanwezig. Als deze groenstructuren niet worden gerooid of verwijderd, is er geen nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning aan de orde. Daarnaast is er op de locatie een boom aanwezig die een holte bevat bij de voet van stam. Deze kan mogelijk gebruikt worden als verblijfplaats voor bunzing en steenmarter. Hiervoor geldt eveneens dat mits deze niet gekapt wordt, nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit niet aan de orde is.

Uit de quickscan volgt dat voor jaarrond beschermde nesten geen nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning aan de orde is. Alle vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Omgevingswet. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, alsook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Geadviseerd wordt om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Wanneer werkzaamheden plaatsvinden is het noodzakelijk om alvorens de werkzaamheden starten een broedvogelcontrole door een deskundig ecoloog te laten uitvoeren.

[1] Eelerwoude, Quickscan flora- en fauna-activiteit: herontwikkeling Guido de Brès, Ommen (d.d. 19 maart 2025 met projectnummer 207436).

Rode-Lijstsoorten

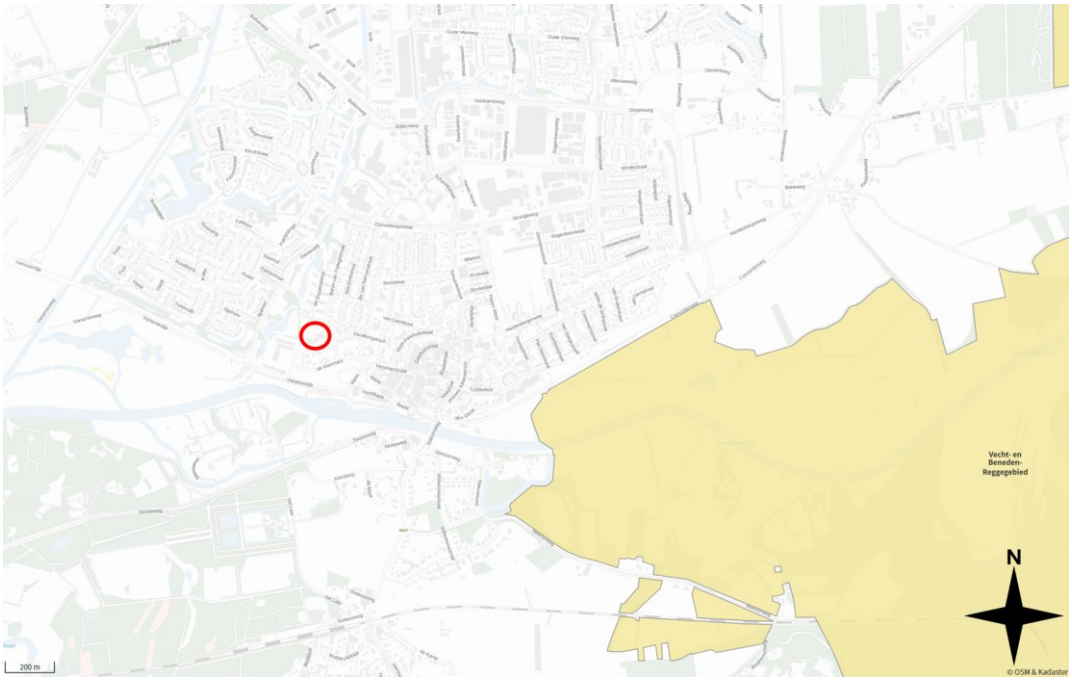
Anders dan de soorten met het beschermingsregime Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of 'andere soorten' worden er binnen de planlocatie geen Rode-Lijstsoorten verwacht. Aanvullende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' ligt op ongeveer 800 m afstand van planlocatie Guido de Brès (zie afbeelding 4.1). Er vinden geen fysieke effecten zoals areaalverlies plaats op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden..

Afbeelding 4.1 Ligging planlocaties Guido de Brès (rode omcirkeling) ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' (bron: AERIUS Calculator)



Stikstofdepositie

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 is voor zowel de aanlegfase[1] als 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.

[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).

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[1] 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.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op een afstand van ongeveer 230 m afstand van locatie Guido de Brès. (zie afbeelding 4.2). Gezien de afstand tussen de planlocatie en het NNN-gebied, zal de ontwikkeling geen effecten hebben op het aanwezige NNN. Het NNN kent in de provincie Overijssel ook geen externe werking. Een toetsing aan het natuurbeleid is daarom niet noodzakelijk.

Afbeelding 4.2 Ligging planlocatie Guido de Brès (rode omcirkeling) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (bron: Atlasleefomgeving, d.d. 9 september 2025)



Houtopstanden

Voor locatie Guido de Brès is een bomeninventarisatie[2] uitgevoerd. Uit deze inventarisatie volgt dat één boom een veteraanboom betreft. Deze boom gaat om de boomsoort Acacia en betreft boomnummer 9 in de bomeninventarisatie. Er wordt momenteel een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd naar de acaciaboom. Een BEA onderzoekt de impact van geplande werkzaamheden op bestaande bomen en biedt adviezen voor boombeschermende maatregelen die noodzakelijk/vereist zijn om de bomen duurzaam te kunnen behouden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect Natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de woningbouwlocatie in Ommen.

---

[1] Kleijberg Ecologie, Voortoets stikstofeffecten woningbouw Guido de Brès Ommen (d.d. 28 augustus 2026 met rapportnummer K333-03).

[2] Eelerwoude, Bomeninventarisatie Sandbergstraat (d.d. 20 maart 2025 met projectnummer 207436).

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Toetsingskader

Om de gezondheid van de mensen te beschermen staan luchtkwaliteitseisen opgenomen in de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De eisen aan de kwaliteit van de buitenlucht oftewel luchtkwaliteit staan opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Voor deze regels gelden zogenoemde omgevingswaarden, waarbij stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) maatgevend zijn. Activiteiten zijn toelaatbaar indien ze voldoen aan de volgende waarden:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijving van een omgevingswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het 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.

Onder de Omgevingswet staan aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit opgenomen. De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgen de grenzen voor niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie maatgevende stoffen niet hoger is dan 1.2 µg/m^2.

4.7.2 Resultaten

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 voor beide planlocaties (zie afbeelding 4.3).

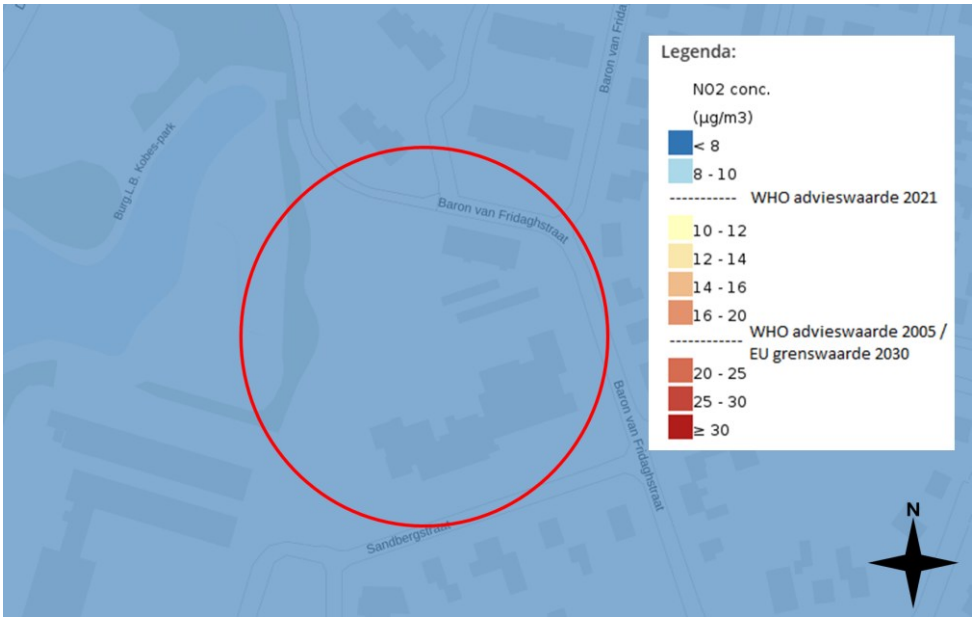
Afbeelding 4.3 Resultaten NIBM-tool woningbouwlocatie Guido de Brès (d.d. 7 september 2026)

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

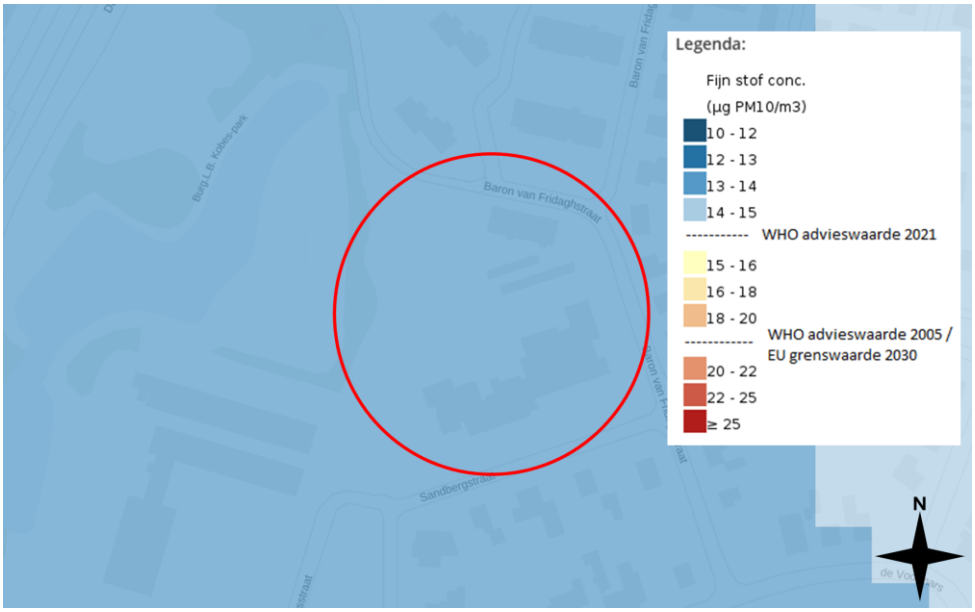
	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	348
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,10**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage 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. De huidige achtergrondconcentraties in en rondom de locatie zijn weergegeven op afbeeldingen 4.4 en 4.5. 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.

Afbeelding 4.4 Luchtkwaliteit NO_2 voor planlocatie Guido de Brès (bron: Atlasleefomgeving, d.d. 26 augustus 2025)



Afbeelding 4.5 Luchtkwaliteit PM_{10} voor planlocatie Guido de Brès (bron: Atlasleefomgeving, d.d. 26 augustus 2025)



4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Geluid

4.8.1 Toetsingskader

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door gemeentewegen op een geluidgevoelig gebouw. Voor het geluid van gemeentewegen gelden de waarden uit onderstaande tabel.

Tabel 4.4 Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw bij toelaten gebouw

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
gemeentewegen	53 L_{den}	70 L_{den}

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 3.34 Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen.

Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Voor de woningbouwlocatie is de gemeente Ommen het bevoegd gezag. Bij deze afweging moet tenminste worden gekeken naar geluidbeperkende maatregelen, het gecumuleerde geluid (maat voor hinder) en het gezamenlijk geluid (maat voor de benodigde gevelisolatie). Daarnaast kan de gemeente aanvullende voorwaarden hebben opgenomen in het geluidbeleid (indien aanwezig). De gemeente Ommen heeft geen geluidbeleid. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. In hoofdlijnen betekent dat er zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen. Daarnaast moet er worden gebouwd met een niet-geluidgevoelige gevel.

4.8.2 Resultaten

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.

In het akoestisch onderzoek zijn er verschillende alternatieven voor de herontwikkeling van de voormalige Guido de Brès school opgenomen. 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 4.6 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 4.6 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.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Met andere woorden: is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en)/functie(s)? Is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren, levert dit gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's op en kan er tijdig iets aan gedaan worden? Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet, zoals door graafwerkzaamheden.

In het geval dat de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie bepaalt de Omgevingswet dat de grond functiegericht gesaneerd moet worden. Dit betekent dat de grond zodanig gesaneerd moet worden dat de grond kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd en bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerk voorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 Bal);
- regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 Bal).

4.9.2 Resultaten

Vanwege de aanleg van 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 planlocatie blijkt dat verkennend bodemonderzoek nodig is en 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.

4.9.3 Conclusie

Het thema bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan Sandbergstraat 14 in Ommen.

---

[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).

4.10 Geur

4.10.1 Toetsingskader

Regels over geur zijn onderverdeeld in de verschillende Algemene maatregelen van bestuur (Amvb's) van de Omgevingswet. Het verschilt per activiteit waar de regels zijn opgenomen. Indien er geen aanpassingen hebben plaatsgevonden in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, gelden de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Het Rijk stelt voor een aantal activiteiten specifieke regels aan geurbelasting. De regels voor milieubelastende activiteiten staan opgenomen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. Het is aan het Bevoegd Gezag om te beoordelen of de geurhinder aanvaardbaar is gelet op het Bkl en het omgevingsplan.

4.10.2 Resultaten

Een woningbouwlocatie of woningen staan niet opgenomen als een milieubelastende activiteit ten aanzien van geur. Desalniettemin, moet zorg worden gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het (tijdelijke) omgevingsplan zijn geen geurcontouren opgenomen en regels die betrekking hebben op geur in zowel de huidige als de beoogde situatie van de planlocatie. De locatie bevindt zich midden in een woonwijk van de stad en er zijn geen geurrelevante bronnen in de nabije omgeving. Daarnaast brengt de wijziging van de voormalige schoollocatie naar woningbouwlocatie geen significante veranderingen mee aan de geursituatie.

4.10.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Toetsingskader

Het doel van het omgevingsveiligheidsbeleid is tweeledig:
- de bescherming van personen middels borgen van voldoende afstand tussen (beperkt) kwetsbare objecten & locaties en risicobronnen;
- het mogelijk maken om te werken met gevaarlijke stoffen.

De gevaarlijke stoffen kennen 2 verschillende bronnen:
- stationaire bronnen, zoals een fabriek of een LPG-vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Regeling Basisnet blijft geldend, ook onder de Omgevingswet. Hieruit volgt ook dat de Handleiding Risicoanalyse Transport hierna: HART) geldend blijft.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10-6 (1 op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen zeer kwetsbare objecten, of kwetsbare objecten en locaties (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of voorzien worden.

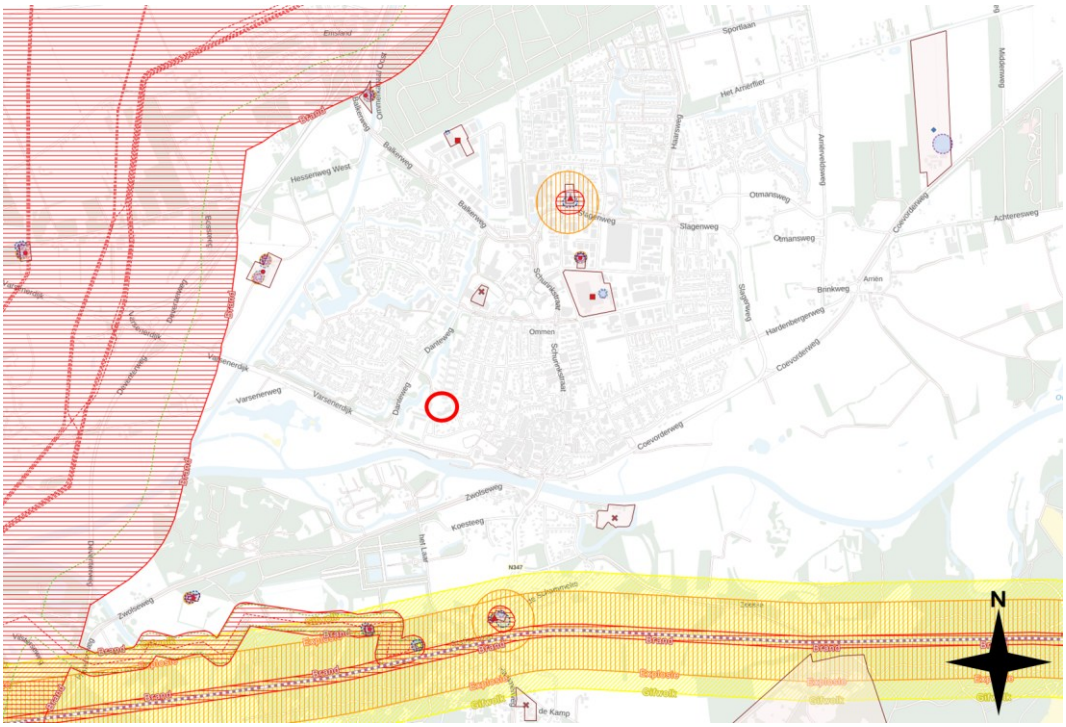
Er wordt anders omgegaan met het groepsrisico onder de Omgevingswet dan voorheen. Aandachtsgebieden maken zichtbaar waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit dient als een beginpunt om na te denken over veiligheid en maatregelen. Binnen een (explosie-, brand- en gifwolk) aandachtsgebied kan een gemeente voorschriftgebieden aanwijzen, welke worden opgenomen in het omgevingsplan. In de voorschriftgebieden gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw volgens artikel 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Echter, blijft het groepsrisico (GR) nog wel parallel in gebruik. Het GR is de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico.

4.11.2 Resultaten

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.

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 4.7). Hierin is zichtbaar dat de planlocatie niet binnen een risicocontour of aandachtsgebied ligt. Daarnaast ligt het op ruime afstand van de weergegeven risicocontouren.

Afbeelding 4.7 Uitsnede kaart omgevingsveiligheid rondom planlocatie 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. De gasleiding is planologisch beschermd en geborgd in het bestemmingsplan 'Wonen Ommen' dat

onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van gemeente Ommen, met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. In paragraaf 4.14 van deze rapportage wordt nader ingegaan op deze planologisch beschermde gasleiding.

4.11.3 Conclusie

Het thema omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

4.12 Ontplofbare oorlogsresten

4.12.1 Toetsingskader

Na de Tweede Wereldoorlog zijn op diverse plekken in Nederland ontplofbare oorlogsresten (verder OO genoemd) achtergebleven. Deze OO vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd, zoals graven. Voorafgaand aan deze bodemroerende werkzaamheden dient de aanwezigheid van deze OO uitgesloten te worden of dienen eventuele OO verwijderd te worden.

4.12.2 Resultaten

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. 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.

4.12.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

4.13 Trillingen

4.13.1 Toetsingskader

In het kader van de uitvoerbaarheid dient het aspect trillingen beoordeeld te worden. Trillingen bewegen zich door de bodem en gebouwconstructies. De effecten als gevolg van trillingen kunnen zijn: schade aan gebouwen en hinderbeleving. Naast hinder voor mensen kunnen de effecten van trillingen ook zijn schade of verstoring van trilling gevoelige apparatuur.

Binnen de Omgevingswet bestaan verschillende instrumenten om hinder van trillingen te beperken. Zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau. Het gemeentelijke omgevingsplan is daarbij het belangrijkste. Het Rijk stelt regels aan gebouwen om trillinghinder door activiteiten te voorkomen. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Zij zijn gericht op aangewezen trillinggevoelige gebouwen. Hierin is de functie bepalend, bijvoorbeeld wonen. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente de mate van bescherming tegen trillingen.

---

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

De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen. Het beoordelingskader voor trillinghinder door activiteiten is overgenomen uit deze richtlijn. Dit beoordelingskader staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze richtlijn bestaat uit 3 delen:
- deel A schade aan gebouwen;
- deel B hinder voor personen in gebouwen;
- deel C storing aan apparatuur.

4.13.2 Resultaten

De planlocatie ligt op ruime afstand (meer dan 1 kilometer) van het 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 woningbouwlocatie. In de aanbesteding van de uitvoerende partij wordt opgenomen om de (tijdelijke) trillinghinder zoveel mogelijk te beperken.

4.13.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Kabels en leidingen

4.14.1 Toetsingskader

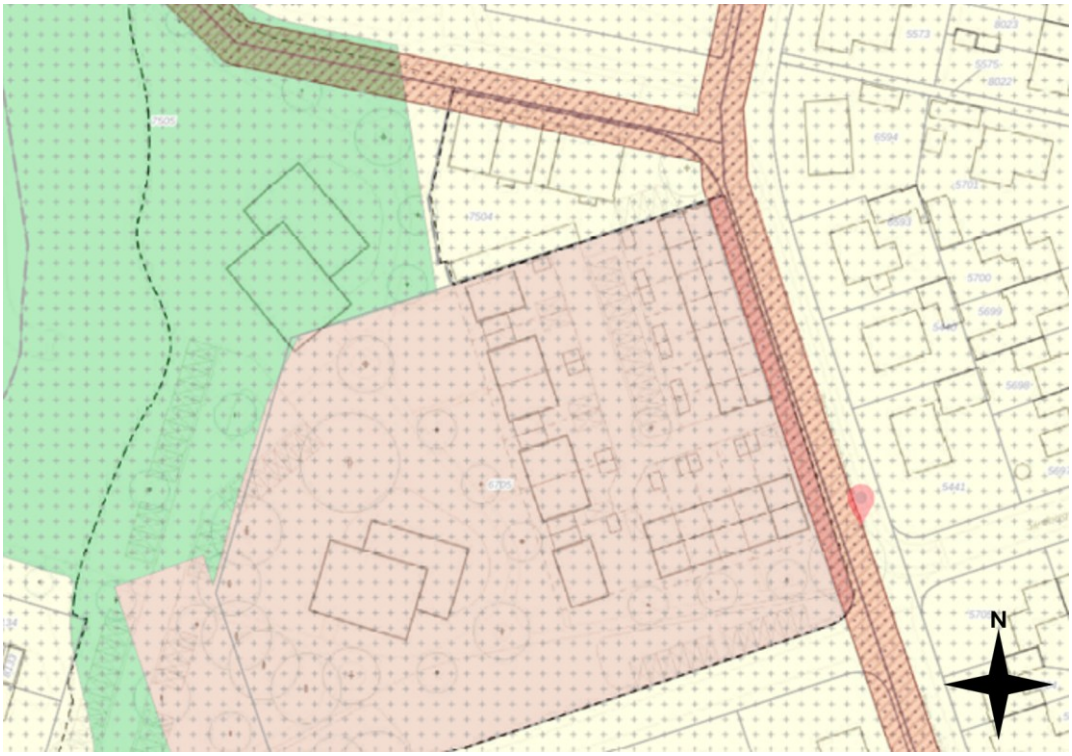
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen en verbindingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.
De leidingen en verbindingen zijn te verdelen in 3 typen:
1 buisleidingen met een externe veiligheidszone;
2 hoogspanningslijnen;
3 overige leidingen.

De eerste 2 typen leidingen zijn in ieder geval planologisch relevant. Voor de overige leidingen bepaalt het Bevoegd Gezag of deze planologisch relevant zijn.

4.14.2 Resultaten

In het bestemmingplan Wonen Ommen (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) is de dubbelbestemming ‘Leiding - Gas’ weergegeven op de grens van de planlocatie in het verlengde van de Baron van Fridaghstraat. Volgens artikel 19.2 onder a van de planregels mag binnen een afstand van 2 m aan weerszijden van de gasleiding geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd. In de regels van de wijziging van het omgevingsplan wordt aangesloten bij de vigerende planologische bescherming en wordt een belemmeringszone gehanteerd van in totaal 8 meter breed voor de gasleiding. In het ontwerp van woningbouwlocatie Guido de Brès wordt hiermee rekening gehouden. Op afbeelding 4.8 is een uitsnede weergegeven van de belemmeringszone van de gasleiding ten opzichte van de beoogde woningen uit het stedenbouwkundig plan. De beoogde woningen aan de Baron van Fridaghstraat bevinden zich buiten de aangewezen belemmeringszone. Ter voorbereiding op (graaf)werkzaamheden op de planlocatie wordt een Wibon-melding gedaan bij het Kadaster.

Afbeelding 4.8 Uitsnede ligging belemmeringszone gasleiding ten opzichte van beoogde woningen



4.14.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15 Landschap, archeologie en cultuurhistorie

4.15.1 Toetsingskader

Voorafgaand aan het wijzigen van het besluit dient inzicht te zijn verkregen in bekend en te verwachten archeologische en cultuurhistorische waarden op de planlocatie en in de omgeving, en wat de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden zijn en of deze een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het project rekening dient te worden gehouden. In de Omgevingswet staan regels ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden benoemd in artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze instructieregels richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het (tijdelijke) omgevingsplan zijn beschermd, Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.15.2 Resultaten

Archeologie
Ter plaatse van beide locaties geldt vanuit bestemmingsplan ‘Wonen Ommen’ (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’
(artikel 23 planregels). Op grond van artikel 23.1 van het bestemmingsplan Wonen Ommen zijn de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de

verwachte archeologische waarden. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend. Omgevingsvergunning wordt verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad (artikel 23.3 onder a planregels).

Ten behoeve van de ter plaatse liggende archeologische dubbelbestemming is er archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor planlocatie Guido de Brès[1]. Vanuit het archeologische vooronderzoek wordt geadviseerd om 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.

Er is momenteel nog geen concreet inrichtingsplan voorhanden. Indien er ingrepen plaatsvinden die de vrijstellingsgrens overschrijden -en dan gaat het niet alleen om de nieuwbouw, maar bijvoorbeeld ook de aanleg van de bijbehorende infrastructuur zoals cunetten voor wegen, parkeerplaatsen, en kabels en leidingen- dan is het zinvol om in eerste instantie een verkennend booronderzoek uit te voeren om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen, en te onderzoeken of en in hoeverre de bodem intact is, en of er sprake is van een plaggendek boven het pleistocene dekzand, dan wel ophoging. Geadviseerd wordt om te boren in een verkennend grid van circa 30 x 40 m (circa 8 boringen/ha), wat met de vorm en oppervlak van locatie Guido de Brès neerkomt op 7 boringen voor de gehele planlocatie. Voorafgaand aan het veldonderzoek dient eerst een Plan van Aanpak te worden opgesteld dat dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de 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).

Landschap en cultuurhistorie

Binnen en nabij de woningbouwlocatie bevinden zich geen Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beschermde stads- en dorpsgezichten. Daarnaast wordt de transformatie van de voormalige schoollocatie tot woningbouwlocatie zorgvuldig ingepast in de bestaande wijkstructuur, met respect voor landschappelijke kwaliteiten en het groene karakter van Ommen.

4.15.3 Conclusie

Het thema landschap, archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Sandbergstraat.

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

4.16 Activiteiten en milieuzonering

4.16.1 Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is het waarborgen en bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Milieuzonering houdt in dat een adequate ruimtelijke scheiding wordt aangebracht tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen en zorg anderzijds. Deze ruimtelijke scheiding wordt doorgaans gerealiseerd door een afstand aan te houden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Sinds oktober 2024 is een nieuwe handreiking voor milieuzonering vastgesteld.

Het toetsingskader van de *Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024* bevat kernprincipes en richtlijnen voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van milieuhinderlijke activiteiten in relatie tot milieugevoelige functies. Dit kader is ontwikkeld om aan de Omgevingswet te voldoen en is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarmee zowel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als een effectief ruimtegebruik worden gegarandeerd. De handreiking gaat hoofdzakelijk in op de omgevingsaspecten geluid en geur. Hiervoor worden 3 mogelijkheden beschreven om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of geschikt is voor functiemenging:

1 een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
2 een indicatie aan de hand van de getransponeerde tabel van Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009);
3 door het uitvoeren van gericht onderzoek.

Ook andere milieuaspecten dan geluid en geur, zoals omgevingsveiligheid, trillingen en stofhinder kunnen in specifieke gevallen relevant of zelfs maatgevend zijn. Deze aspecten lenen zich, anders dan geluid en geur, niet goed om de inpasbaarheid van activiteiten indicatief te bepalen.

4.16.2 Resultaten

De invoering van de Omgevingswet is de belangrijkste reden om te komen tot een nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024. Deze handreiking vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019, die zijn gebaseerd op de Wro respectievelijk de Crisis- en herstelwet. Deze handreiking is nog niet van toepassing op het project, aangezien ter plaatste nog geen (definitief vastgesteld) omgevingsplan geldig is. Daarom wordt het plan nog beoordeeld op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009.

De functie wonen kent geen zonering op de grond van de VNG-publicatie. Nabij de planlocatie zijn vanuit het geldende bestemmingsplan Wonen Ommen (tijdelijk omgevingsplan) de enkelbestemming ‘Woongebied’ en ‘Groen’ toegestaan. Op ongeveer 400 m afstand van de planlocatie bevindt zich een autogarage (enkelbestemming ‘bedrijf’ onder de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf’). Een autogarage wordt als ‘autoplaatwerkerijen’ benoemd in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009 (Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten). De maatgevende afstand waarop bedrijven ten opzichte van gevoelige functies zijn toegestaan is 100 m. Er wordt hiermee voldaan aan de 100 m afstand die tussen een autogarage en een gevoelige functie moet zitten. De beoogde functie van de woningbouwlocatie en functies in de directe omgeving worden niet in hun activiteiten geschaad.

4.16.3 Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de voormalige schoollocatie.

4.17 Sociale veiligheid

4.17.1 Toetsingskader

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare fysieke leefomgeving moet een leefomgeving ook (sociaal) veilig in het gebruik zijn. Het gaat erom dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn onder andere:

- informeel toezicht op de openbare ruimte;
- persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving;
- het imago van het (totale) gebied.

4.17.2 Resultaten

De woningbouwlocatie bevindt zich in de woonwijk Laarakkers in Ommen. Gelet op de ligging van de planlocatie in de woonwijk en op het feit dat Ommen een relatief rustige en kleinschalige gemeente is, waarin mensen elkaar kennen en bij de buurt betrokken zijn, heeft dit invloed op de sociale veiligheid. Criminaliteit zoals woninginbraak, autodiefstal of overlast vraagt in elke gemeente aandacht, maar in Ommen bevordert de sociale cohesie de buurtpreventie hierop.

4.17.3 Conclusie

Het aspect sociale veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Sandbergstraat.

5

UITVOERBAARHEID

5.1 Participatie

Voor een ruimtelijk plan is maatschappelijke uitvoerbaarheid van groot belang. Dit houdt in dat de herontwikkeling wordt afgestemd met omwonenden en andere belanghebbenden. Voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie Guido de Brès is tijdens de ontwerpfase een uitgebreid participatieproces doorlopen. In dit hoofdstuk wordt het participatietraject toegelicht, evenals de opgestelde ontwikkelkaders en de belangrijkste uitkomsten van het participatieproces.

Voor de planlocatie wordt een participatiespoor gevolgd met de volgende stappen:
1 kennismaken, informeren en inventariseren;
2 presentatie concept voorkeursontwerp stedenbouw;
3 presenteren definitief voorkeursontwerp en informeren over formele proces;
4 informeren van alle betrokken en inwoners van Ommen dat het Omgevingsplan ter inzage ligt.

De planlocaties hebben nog geen woonbestemming. De eerste fase is dan ook verkenning van de ideeën, wensen, aandachtspunten en belangen rondom beide locaties. Vervolgens is daarvan de vertaling en bespreking gemaakt op het stedenbouwkundigplan. Daarnaast worden de aandachtspunten uit de omgeving meegenomen in de kavelpaspoorten, waar de toekomstige bouwers aan moeten voldoen.
De omwonenden worden geconsulteerd over de volgende aandachtspunten:
- stedenbouwkundige inrichting van de locaties onder andere situering bouwblokken;
- ideeën voor de (her)inrichting van de openbare buitenruimte groen en grijs;
- suggesties/ ideeën om het bouwplan te optimaliseren zodat er sprake is van een zo acceptabel mogelijke inpassing;
- zorgen, aandachtspunten en belangen ten aanzien van de ontwikkeling.

Mochten de omwonenden en andere stakeholders, ondanks de zorgvuldige participatie, het uiteindelijk niet eens zijn met het definitieve plan, dan staan bij de omgevingsplanwijziging en de vergunningverlening de formele inspraakmogelijkheden nog open, van zienwijzen, bezwaar en beroep.

Bij de stakeholders gaat het om het onderstaande:
- de direct omwonenden;
- (mogelijk) toekomstige bewoners;
- Vechtdal Wonen (ten behoeve van het huurdeel).
- de verre buren;
- College & gemeenteraad;
- ambtelijke en specialistische adviseurs, zoals onder andere de werkgroep verkeer;
- overige stakeholders, zoals onder andere waterschap vechtstromen, Vitens, Enexis, natuur & milieu vechtstreek, OOG en fietsersbond;
- alle inwoners van Ommen.

Eerste inloopbijeenkomst

Voor woningbouwlocatie Guido de Brès heeft op donderdag 8 mei 2025 een eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is in gesprek gegaan met de omwonenden en worden verschillende voorbeelduitwerkingen van het gebied besproken. Op basis van de bijeenkomst wordt er gewerkt aan een voorkeursvariant, welke de basis vormt voor het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Tweede inloopbijeenkomst

Voor woningbouwlocatie Guido de Brès heeft op maandag 23 juni 2025 een tweede inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijden deze bijeenkomst is het concept voorkeursontwerp gepresenteerd en laten zien op welke manier de inbreng is verwerkt. Voor planlocatie Guido de Brès zijn de volgende geluiden uit de omgeving meegenomen in het ontwerp:

- laagbouw aansluiten bij de buurt;
- hoogbouw aan de randen;
- parkachtige setting versterken;
- ontsluiting verkeer en parkeren;
- ruimte voor ontmoeting; en
- ruimte voor spelen.

Derde inloopbijeenkomst

Op woensdag 15 oktober 2025 heeft een derde inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is het definitieve voorkeusontwerp van het stedenbouwkundig plan ben het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd. Daarbij zijn bewoners en omwonenden bijpraat over de plannen en was er gedurende de bijeenkomst ruimte om vragen te stellen.