



Stedenbouwkundig plan **LOCATIE GUIDO DE BRÈS | OMMEN**

14 januari 2026





De Coöperatie 15-10
7514 JK Enschede
053 480 44 44
info@iaa-architecten.nl

Team

Theo de Bruijn
Leonie Koenders
Inge Mekkering
Jasper Peters

Opdrachtgever

Gemeente Ommen

Ontwerpfase

Stedenbouwkundig plan

Status

Definitief

Projectnummer

2025015L

14 January 2026

Locatie Guido de Brès | Ommen

Voor u ligt het **Stedenbouwkundig plan** opgesteld voor de locatie **Locatie Guido de Brès**. Dit document is tot stand gekomen in samenwerking tussen **Gemeente Ommen** en IAA.

De herontwikkeling van locatie Guido de Brès vormt een belangrijke schakel binnen de versnelde woningbouwopgave van de gemeente Ommen, zoals verwoord in het Addendum Woonvisie (2023). Deze voormalige schoollocatie, gelegen aan de rand van een park en nabij het centrum, biedt een unieke kans voor de realisatie van een eigentijdse, groene en inclusieve woonomgeving. De ambitie ligt daarmee hoog.

Het plan bestaat uit twee zorgvuldig samengestelde deelgebieden; het ‘Buurtblok’ met grondgebonden woningen en de ‘Parkzoom’ met twee appartementengebouwen. Een centrale groene zone verbindt beide gebieden en sluit naadloos aan op de bestaande parkstructuur. Deze ruimte vormt de ruggengraat van het plan, met aandacht voor ecologie, klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit.

Inpassing van bestaande bomen, een sterke relatie met het openbaar groen en een divers woonprogramma, met ruimte voor zowel huur als koop, staan centraal. Door te variëren in typologie, schaal en oriëntatie ontstaat een wijk die aansluit op de context én toekomstbestendig is. Dit stedenbouwkundig ontwerp vormt samen met het beeldkwaliteitsplan het ruimtelijk kader voor een duurzame en levendige nieuwe buurt.

LEESWIJZER

Doel

Het doel van deze studie is om de eerdere stedenbouwkundige verkenning verder uit te werken en te maatvoeren naar een gedetailleerd stedenbouwkundig plan. Dit plan dient als basis voor verdere architectonische – en civieltechnische uitwerking in volgende fases. Het plan toont en verduidelijkt de ontwerpprincipes en stedenbouwkundige verschijningsvorm. Uiteraard kan in de verdere uitwerking besloten worden om gefundeerd af te wijken van de uitwerking zoals voorgesteld in het stedenbouwkundig plan.

Aanleiding

Met het “Addendum Woonvisie” uit oktober 2023 heeft de gemeente Ommen een belangrijke stap gezet richting het concretiseren van haar woningbouwambities. Dit addendum vormt een aanvulling op de bestaande woonvisie en richt zich op het versneld realiseren van 1.250 woningen, bij voorkeur vóór 2030 in plaats van het eerder geformuleerde doeljaar 2040. De versnelde aanpak is ingegeven door de nationale woningbouwopgave en regionale afspraken, waaronder de Woondeal West–Overijssel.

Voor de uitvoering van deze ambitie zijn twaalf gemeentelijke locaties aangewezen. Eén daarvan is locatie Guido de Brès, ten zuidwesten van het centrum en fraai gelegen aan de rand van een park. De voormalige school op deze plek is recent gesloopt, waardoor het terrein momenteel braakligt. Op het perceel bevinden zich meerdere volwassen bomen, waarvan behoud een vanzelfsprekend uitgangspunt vormt. De inpassing van deze bomen in het ontwerp is essentieel voor de kwaliteit van de toekomstige leefomgeving.

De ambitie is om het groene karakter van de locatie niet alleen te behouden, maar ook te versterken. De directe relatie met het naastgelegen park speelt hierin een belangrijke rol. De openbare ruimte moet uitnodigen tot verblijf, spel en sport, én tegelijkertijd ruimte bieden aan klimaatadaptieve oplossingen zoals hemelwaterberging en verkoeling.

Op deze plek wordt gestreefd naar een divers en inclusief woonprogramma, met een evenwichtige mix van koop– en (sociale) huurwoningen. Door te variëren in woningtypologieën wordt ingespeeld op de behoeften van verschillende doelgroepen, van starters tot senioren, van gezinnen tot alleenstaanden.

Met deze uitgangspunten wordt gewerkt aan een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving. Het stedenbouwkundig plan, in samenhang met het beeldkwaliteitsplan, vormt het ruimtelijk kader voor een zorgvuldige en succesvolle transformatie van deze locatie.

Beleidskader

Het stedenbouwkundig plan vormt geen officieel toetsingskader. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt een gewijzigd omgevingsplan opgesteld. Dit omgevingsplan geldt als wettelijk toetsingskader. Aanvullend daarop gelden de algemene welstandnota en het beeldkwaliteitsplan voor Guido de Brès als juridisch kader voor nieuwe ontwikkelingen. Naast deze gemeentelijke beleidsdocumenten geldt de algemene wet– en regelgeving voor bouwen en gebiedsontwikkelingen in Nederland.

Geen rechten

Aan het getoonde kaart– en beeldmateriaal in het stedenbouwkundige– en beeldkwaliteitsplan kunnen geen rechten worden ontleend. Het kaartmateriaal, de impressies en referentiebeelden dienen uitsluitend ter verduidelijking van de gewenste uitstraling, sfeer en beeldkwaliteit. Deze weergaven zijn bedoeld als illustratief hulpmiddel en geven niet altijd een volledig beeld van alle wenselijke beeldkwaliteitseisen of hoe het daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.



INHOUD

H1.	BESTAANDE SITUATIE	6
1.1	plangebied	8
1.2	historie locatie	12
H2.	PROGRAMMA & AMBITIE	13
H3.	RUIMTELIJK CONCEPT	15
3.1	ruimtelijk model	16
3.2	ruimtelijke principes	17
H4.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	18
4.1	totaalplan	20
4.2	wonen in het groen	21
4.3	klimaatadaptatie	28
4.4	ontwikkelvelden	31
4.5	mobiliteit	35
4.6	verlichting	39
4.7	afvalinzameling	40
4.8	nutsvoorzieningen	41
4.9	veiligheidsdiensten	42
4.10	veiligheidszonering	44
4.11	bestaande riolering	45
H5.	PROCES & UITVOERING	46
5.1	het planproces	48
5.2	toekomstige eigendomssituatie	51
5.3	uitvoeringsstrategie	52

H1.

bestaande situatie



Fietsverbinding Dante

Burgemeester L.B. Kobespark

Calisthenics Park

Retentiegebied

Voormalige Guido de Brès

De Stadshaghen

Vecht

Winkelcentrum

Vechtkade

1.1.

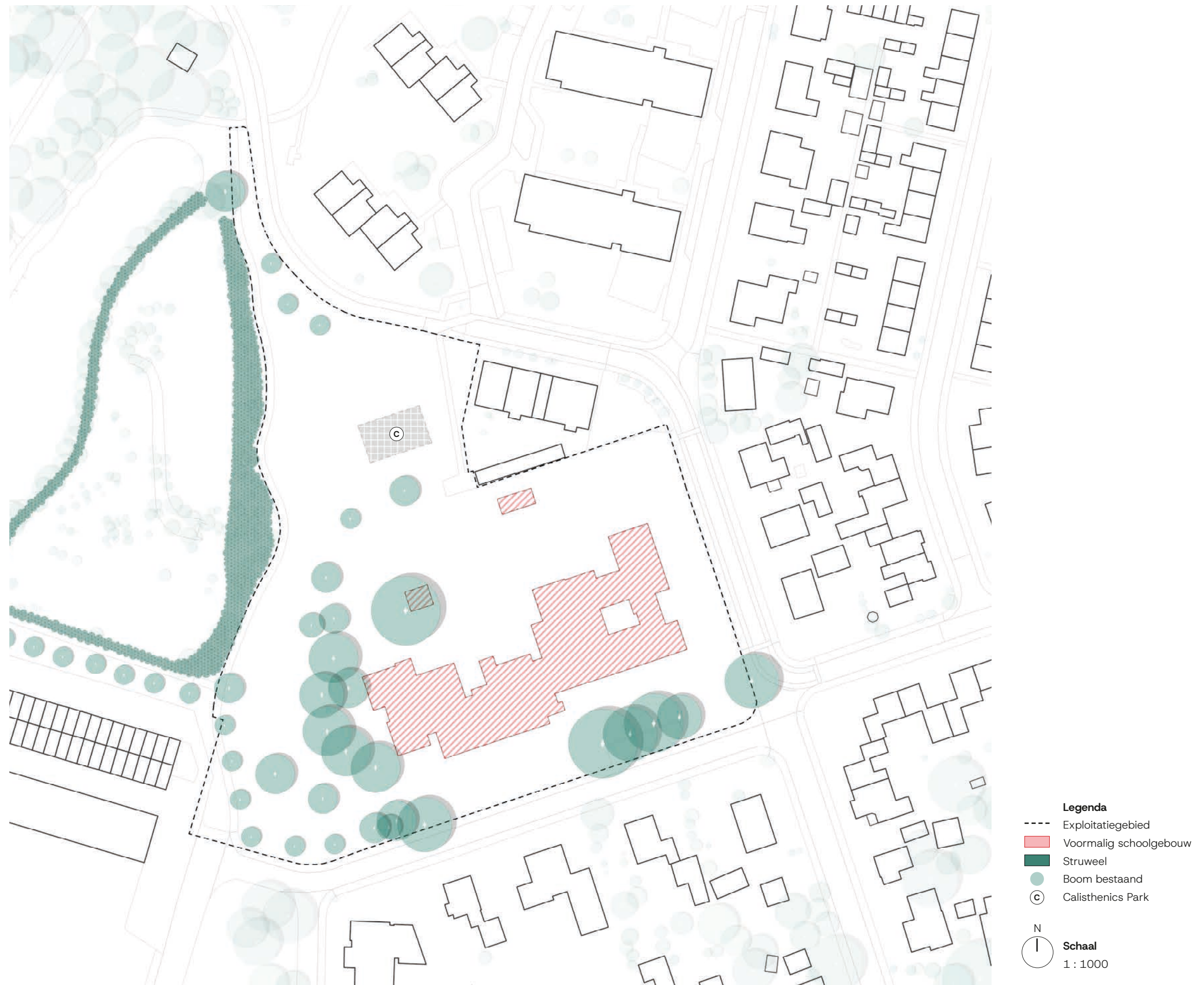
plangebied

Onlangs is het schoolgebouw, samen met de bijgebouwen, gesloopt. Hierdoor is op deze locatie momenteel een braakliggend terrein ontstaan. Binnen het plangebied bevinden zich enkele karakteristieke, volwassen bomen die van grote waarde zijn voor de uitstraling en beleving van de plek. Deze bomen verdienen het om op zorgvuldige wijze behouden en ingepast te worden in de toekomstige inrichting van het gebied.

Binnen de kaders van het plangebied is ook een zogenaamd 'Calisthenics Park' gepositioneerd. Dit bestaat uit sport-, speel- en klimtoestellen. In de toekomstige situatie zal dit park op zorgvuldige wijze moeten worden ingepast, of mogelijk een nieuwe plek binnen het terrein krijgen.

Aan de rand van het terrein ligt een retentiegebied dat dienst doet als overloopvoorziening voor de riolering. Dit gebied wordt visueel afgeschermd door een struweel dat de afgelopen jaren flink in hoogte is toegenomen. Het naastgelegen wandelpad, dat parallel aan dit gebied loopt, wordt daardoor momenteel ervaren als een landschappelijke achterzijde met weinig ruimtelijke kwaliteit.

Het retentiegebied maakt deel uit van de bredere groene rand rondom de kern van Ommen. Deze parkzone biedt ruimte aan enkele waterpartijen, en wordt doorkruist door aangename wandelroutes die zich tussen de bomen en langs het water slingeren. Daarmee vormt deze plek een waardevolle en aantrekkelijke groene structuur voor de omgeving, die bijdraagt aan zowel de ruimtelijke kwaliteit als de beleefbaarheid van het gebied.







EIGENDOMSSITUATIE

Het totale plangebied is eigendom van de gemeente Ommen en omvat twee percelen. Het eerste perceel betreft de voormalige schoollocatie, terwijl het tweede perceel bestaat uit de aangrenzende groene ruimte, waarin onder andere het 'Calisthenics Park' is gelegen. Samen vormen deze percelen het volledige exploitatiegebied, met een totale oppervlakte van 13.211 m².



1.2.

historie locatie

HISTORISCHE KAARTENREEKS

Langs de kronkelende rivier de Vecht ontstond in de Middeleeuwen het stadje Ommen, dat in 1248 stadsrechten verwierf. De oudste kern ontwikkelde zich als een compacte nederzetting met smalle straatjes, een marktplein en een kerk, omringd door wallen en stadspoorten. Dankzij de ligging aan de rivier en het kruispunt van handelsroutes groeide Ommen uit tot een belangrijk regionaal centrum.

Eeuwenlang bleef de stad kleinschalig van opzet. Pas in de 19e eeuw kwam hierin geleidelijk verandering, met de aanleg van verharde wegen en de komst van de spoorlijn. Rondom het station begon de stad zich voorzichtig buiten haar oorspronkelijke grenzen uit te breiden.

Vanaf de jaren '70 kreeg ook de westelijke stadsrand van Ommen, waar nu onder andere de wijken Dante en Laarakkers zijn gelegen, steeds meer een stedelijk karakter. De uitbreiding van Laarakkers vormde daarin een eerste stap, gevolgd door de bouw van de flat Stadshagen: een van de eerste grotere wooncomplexen buiten het historische centrum.

Aan het einde van de 20e eeuw werd de wijk Dante gerealiseerd, aan de westzijde van de stad. De stedenbouwkundige opzet volgt het bloemkoolwijkprincipe, met woonerven, doodlopende straten en een groene inrichting tussen de bebouwing. Dante is ontworpen als een gezinsvriendelijke woonwijk met een rustig karakter, en vormt een duidelijke overgang tussen het stedelijk gebied en het omliggende landschap. Vanuit de wijk loopt een belangrijke fietsverbinding richting de historische binnenstad, langs het huidige plangebied.



1850



1900



1940



1965



1975



1990



2000



2020

H2.

programma & ambitie

Woonvisie als startpunt

De ontwikkeling van de locatie Guido de Brès vindt plaats binnen de kaders van het Addendum Woonvisie Ommen (oktober 2023). Met dit document heeft de gemeente Ommen haar woningbouwambitie aangescherpt en de realisatie van 1.250 nieuwe woningen versneld naar 2030. Deze versnelling vloeit voort uit de landelijke woonopgave en regionale afspraken binnen de Woondeal West-Overijssel.

De gemeentelijke ambitie richt zich op het toevoegen van voldoende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Van de 1.250 woningen bestaat circa 30% uit sociale huur, en ligt de nadruk op betaalbare koop- en middenhuurwoningen (tot €500.000). Daarmee wordt ingezet op een evenwichtige verdeling van woningtypen, met ruimte voor rijwoningen, appartementen, levensloopbestendige woningen en vernieuwende woonvormen zoals collectieve of flexibele concepten.

Programma en doelgroepen

De locatie Guido de Brès is aangewezen als een van de bouwlocaties die bijdraagt aan deze woonopgave. De ambitie vanuit het Addendum is om hier minimaal 56 woningen te realiseren, met ruimte voor mogelijke verdichting. Het programma bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen binnen het sociale, lage en middensegment. Deze opzet biedt ruimte aan verschillende doelgroepen en gezinsgroottes, van starters en gezinnen tot senioren. De exacte invulling wordt afgestemd op de financiële haalbaarheid binnen de grondexploitatie.

Ruimte voor ontmoeting

De ontwikkeling streeft naar een woonomgeving die ontmoeting stimuleert op verschillende schaalniveaus — van de voordeur tot de openbare ruimte. Binnen het plan wordt ruimte gereserveerd voor een collectieve buurtfunctie die ontmoeting, zorg of maatschappelijke activiteiten kan faciliteren. Deze functie is niet alleen bedoeld voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de directe omgeving, waaronder bewoners aan de Garstenkamp, de Julianaschool en Stadshaghen. Daarnaast wordt in de inrichting van de buitenruimte nadrukkelijk aandacht besteed aan verblijfskwaliteit, spelen, bewegen en informele sociale interactie.

Zorgvuldige inpassing in samenspraak

Het plan is gestoeld op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing in zowel de fysieke als de sociale context. Dit betekent enerzijds dat de ontwikkeling in dialoog met omwonenden tot stand komt met zorgvuldige inpassing van bestaande kwaliteiten en ideeën vanuit de omgeving. Anderzijds vormt het behoud en versterken van landschappelijke kwaliteiten een belangrijk uitgangspunt. Bestaande bomen, groenstructuren en waardevolle elementen worden waar mogelijk geïntegreerd in het ontwerp.

Daarnaast wordt rekening gehouden met aanwezige ondergrondse infrastructuur en bestaande voorzieningen, waaronder het Calisthenics Park, dat opnieuw een plek krijgt binnen het nieuwe ontwerp. Zo ontstaat een toekomstbestendig woongebied dat zorgvuldig aansluit op de bestaande wijk en tegelijkertijd nieuwe kwaliteit toevoegt aan de stad.



H3.

ruimtelijk concept

3.1.

ruimtelijk model

Totstandkoming

Het ruimtelijk model is gebaseerd op een tweedeling van het plangebied in twee deelgebieden, elk met een eigen woningtypologie. Deze opzet is tot stand gekomen op basis van inzichten en aandachtspunten die zijn opgehaald tijdens een eerste inloopbijeenkomst met de directe omgeving (zie hoofdstuk 5 voor een nadere toelichting).

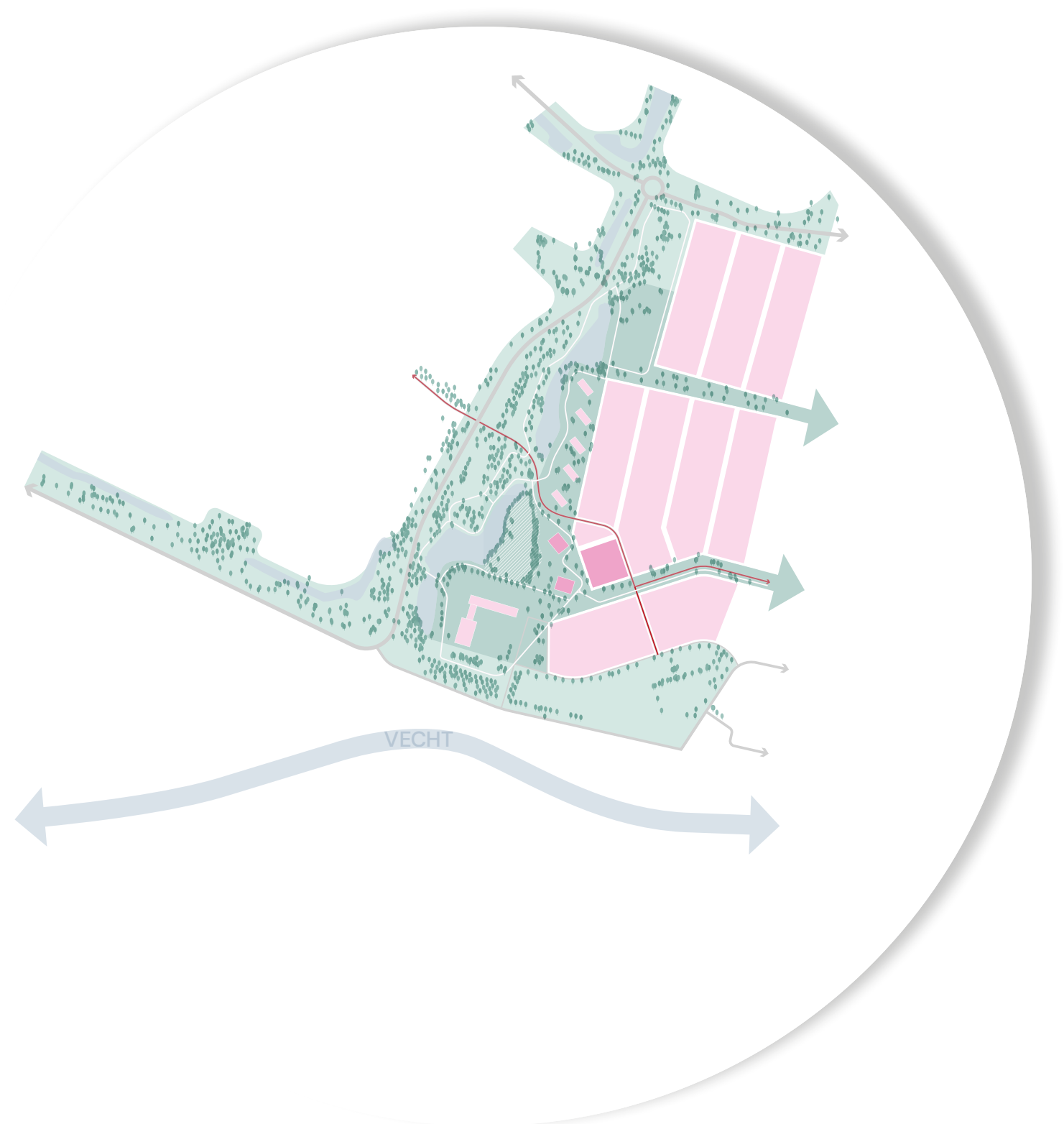
Aansluiting op het stedelijk weefsel

Ondanks de autonome oriëntatie van het plangebied, dat wordt begrensd door infrastructuur, sluiten beide deelgebieden aan op de bestaande stedelijke structuren in de omgeving en dragen zij bij aan de afronding ervan. Het oostelijke deelgebied (het Buurtblok) sluit aan op de langgerekte buurtblokken die kenmerkend zijn voor de directe omgeving. De lagere bebouwing vormt hier een logische voortzetting van het bestaande stedelijk weefsel.

Het westelijke deelgebied (de Parkzoom) vormt onderdeel van het groene lint dat parallel loopt aan het Burgemeester L.B. Kobespark. Hier worden gestapelde woningen gerealiseerd die zorgen voor een verdichting van het woonprogramma. De hogere bouwdelen bevinden zich aan de randen en op afstand van de bestaande bebouwing. De oriëntatie van de woongebouwen is zodanig vormgegeven dat vanuit de woningen zicht en vergezichten ontstaan richting het aangrenzende park. De positionering van de volumes reageert op de ruimtelijke inrichting van de omgeving en draagt bij aan een logische en samenhangende afronding van het plangebied. Daarbij is extra aandacht voor het behoud en de inpassing van bestaande landschappelijke kwaliteiten, waaronder de aanwezige bomenstructuur en het groene karakter van de zone.

Overgang en samenhang

Door de stapeling van wooneenheden blijft ruimte behouden voor een openbare ruimte met verblijfskwaliteit. Het tussengebied tussen de deelgebieden vormt een overgangszone tussen de bebouwing en de grotere parkstructuur en maakt integraal deel uit van het landschappelijke raamwerk. Deze zone sluit aan op het Burgemeester L.B. Kobespark en versterkt de continuïteit van het groen in de wijk.



3.2.

ruimtelijke principes

Inpassing in de bestaande context

Het ruimtelijk uitgangspunt van het plan is een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing binnen de bestaande stedelijke en landschappelijke context. De opzet sluit aan op de schaal, korrelgrootte en oriëntatie van de omliggende woonbuurten, waardoor een evenwichtige overgang ontstaat tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

Opbouw van laag naar hoog

Het plan bestaat uit twee deelgebieden: het Buurtblok en de Parkzoom. Aan de randen van het plangebied sluiten de grondgebonden woningen van het Buurtblok aan bij de laagbouw in de directe omgeving. Vanuit deze randen neemt de bouwhoogte trapsgewijs toe richting

het centrum van het plangebied, waar de gestapelde bouw van de Parkzoom is gesitueerd.

Deze geleidelijke hoogte-opbouw zorgt voor een natuurlijke overgang in schaal en massa en draagt bij aan een samenhangend stedenbouwkundig geheel. De zorgvuldige positionering van de volumes creëert variatie in de bebouwingsstructuur, terwijl open ruimten zorgen voor oriëntatie, doorzicht en een duidelijke ruimtelijke samenhang.

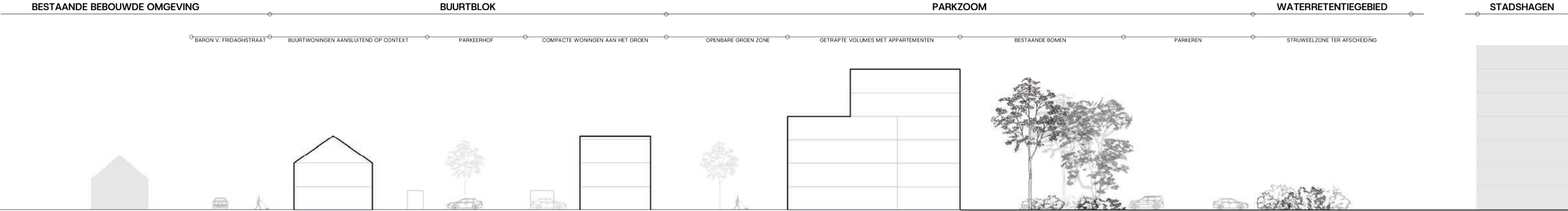
Groene tussenzone als verbindend element

Tussen de twee deelgebieden ligt een groene verblijfszone die fungeert als ruimtelijke en functionele schakel binnen het plan. Deze zone is ingericht als een autovrije ruimte, primair gericht

op voetgangers, ontmoeting en klimaatadaptieve maatregelen zoals wadi's en open graszones. De inrichting versterkt de relatie tussen de bebouwing en het aangrenzende Burgemeester L.B. Kobespark.

Strategische positionering van parkeren

Het parkeren is zodanig gepositioneerd dat het de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ondersteunt. Binnen het Buurtblok bevindt zich een centraal parkeerhof dat tevens toegang biedt tot de woningen. Aan de zijde van het bestaande struweel en het waterretentiegebied is het parkeren voor de appartementen van de Parkzoom landschappelijk ingepast. Door deze strategische positionering blijft de groene tussenzone vrij van autoverkeer en gericht op verblijfskwaliteit.



H4.

stedenbouwkundig plan



4.1. totaalplan

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit twee deelgebieden, gesitueerd langs een groene tussenzone die aansluit op het aangrenzende Burgemeester L.B. Kobespark.

Het deelgebied Buurtblok omvat diverse grondgebonden woningen, waarvan schaal en vorm aansluiten op de bestaande omgeving, wat bijdraagt aan een soepele overgang. In de Parkzoom worden twee appartementengebouwen gerealiseerd, beide in een losse setting te midden van het groen. Waar mogelijk blijven waardevolle, bestaande bomen behouden en worden deze aangevuld met nieuwe aanplant, waarmee biodiversiteit en de beleving van het gebied worden versterkt. De Parkzoom kenmerkt zich hiermee als wonen in het park.

De padenstructuur is aangesloten op de bestaande routes in het park, waardoor logische en herkenbare verbindingen ontstaan. De nieuwe paden versterken de toegankelijkheid en samenhang van het gebied voor de directe omgeving. Langs de paden zijn diverse publieke functies gesitueerd, waaronder een buurtvoorziening in de plint van het noordelijke woongebouw, het verplaatste Calisthenics-park en (natuurlijke) speelplekken. Daarnaast is in het ontwerp expliciet aandacht besteed aan klimaatadaptatie, met wadi's maar ook open graszones die uitnodigen tot spel, verblijf en recreatie.

Het plan creëert een leefomgeving waarin wonen, ontmoeten en ontspanning centraal staan, gedragen door een sterke verweving van groen en bebouwing. Het resultaat is een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving waarin ruimte is voor mens en natuur, met meerwaarde voor de bestaande omringende omgeving.



4.2. wonen in het groen

OPENBARE RUIMTE

De parkzoom vormt de overgang tussen de bebouwing en de grotere parkstructuur en maakt onderdeel uit van het landschappelijke raamwerk. De zone sluit aan op het bestaande Burgemeester L.B. Kobespark. De routes zijn herkenbaar en doorlopend en sluiten aan op het grotere park, waardoor samenhang ontstaat met een consistente padenstructuur. De inrichting is primair gericht op voetgangers; autoverkeer en parkeren zijn aan de randen gesitueerd en landschappelijk ingepast.

De parkzoom biedt ruimte voor ontmoeting, sport en spel. Sportvoorzieningen, waaronder de toestellen van het bestaande Calisthenics Park, worden geïntegreerd, zodat deze functies onderdeel zijn van de parkzone. Binnen de groenzones worden wadi's toegepast voor het vasthouden en infiltreren van hemelwater. Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd richting deze infiltratieplekken, waarmee een beleefbaar watersysteem ontstaat. Natuurlijke speelelementen kunnen in de wadi's worden opgenomen, waardoor recreatie en klimaatadaptatie gecombineerd worden.

De beplanting is divers en draagt bij aan biodiversiteit en beleving. Struweel, kruidenrijk grasland en bloemrijke zones worden gecombineerd met gecultiveerde grasvelden voor recreatie en spel. Bestaande gezonde bomen worden behouden. Nieuwe bomen worden strategisch geplaatst om privacy, schaduwwerking en de routing van wandelpaden te ondersteunen.

De parkzoom vormt een groene, toegankelijke en klimaatbestendige zone die aansluit op de grotere parkstructuur en uitnodigt tot gebruik, ook vanuit de omgeving.





GRENSOVERGANGEN

Een belangrijk aspect in het stedenbouwkundig plan is de overgang tussen openbaar en privéterrein. Bij de grondgebonden woningen zijn zowel het adres als de hoofdentree aan het openbaar groen gesitueerd. Voor de woongebouwen betreft dit de begane grond, waarin zich appartementen of publieke functies bevinden. Beide zones vragen om een zorgvuldige en geïntegreerde ontwerpbenadering om een heldere en functionele overgang te waarborgen.

Het is essentieel dat er niet alleen een functionele toegang wordt geboden, maar ook ruimte voor een aangename, private voortuin of verblijfsgebied aan de openbare ruimte. Deze zone vormt een overgangsgebied tussen het groen en het privégebruik van de woning, wat bijdraagt aan de woonkwaliteit, het gebruiksgemak en de sociale beleving van de bewoners.

Door een doordachte inrichting ontstaat een natuurlijke verweving van privé en openbaar groen, waarbij het groen als een verlengstuk van de eigen tuin kan worden ervaren. Dit stimuleert gebruik, ontmoeting en informele sociale controle, versterkt de identiteit van de woningen en draagt bij aan een levendige en veilige parkzone.

Tegelijkertijd blijft privacy gewaarborgd. Door middel van architectonische ingrepen, zoals niveauverschillen, groene erfafscheidingen, strategische raamposities en slimme plattegronden, in combinatie met landschappelijke afstemming, ontstaat een subtiele maar effectieve afbakening tussen openbaar en privé. Zo wordt een balans bereikt tussen openheid en beschutting, waarin bewoners zich verbonden voelen met de omgeving zonder verlies van privacy.



BOMEN

Bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig rekening gehouden met het bestaande bomenbestand. Zoveel mogelijk blijven waardevolle, volwassen bomen behouden om de groene kwaliteit en het karakter van het gebied te waarborgen.

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling is het echter onvermijdelijk dat enkele bomen worden gekapt. Binnen het plan wordt een substantieel aantal nieuwe bomen voorgesteld die bijgedragen aan de versterking van de groenstructuur en de ecologische waarde op langere termijn.

Nieuwe bomen worden strategisch geplant om privacy te versterken, juiste schaduwwerking te bewerkstelligen, routing binnen het plangebied te begeleiden en belangrijke punten, zoals entrees of knooppunten, te accentueren.



Legenda

- Exploitatiegebied
- Boom bestaand
- Boom te kappen
- Boom nieuw

N
|
Schaal
1 : 1000

BESTAAND TE BEHOUDEN



TE KAPPEN



NIEUW TE PLANTEN





Bomen vormen groene begeleiders van wandelpaden, borgen op natuurlijke wijze de privacy van de woningen en accentueren belangrijke punten in het plan



4.3. klimaatadaptatie

STRATEGISCH PRINCIPE

Het plan zet sterk in op klimaatadaptatie als integraal onderdeel van de leefkwaliteit en ruimtelijke structuur. Door in te spelen op extremere weersomstandigheden zoals hitte, droogte en piekbuien, ontstaat een robuust woonmilieu dat zowel weerbaar als aangenaam is.

Infiltratie via vergroening van de openbare ruimte

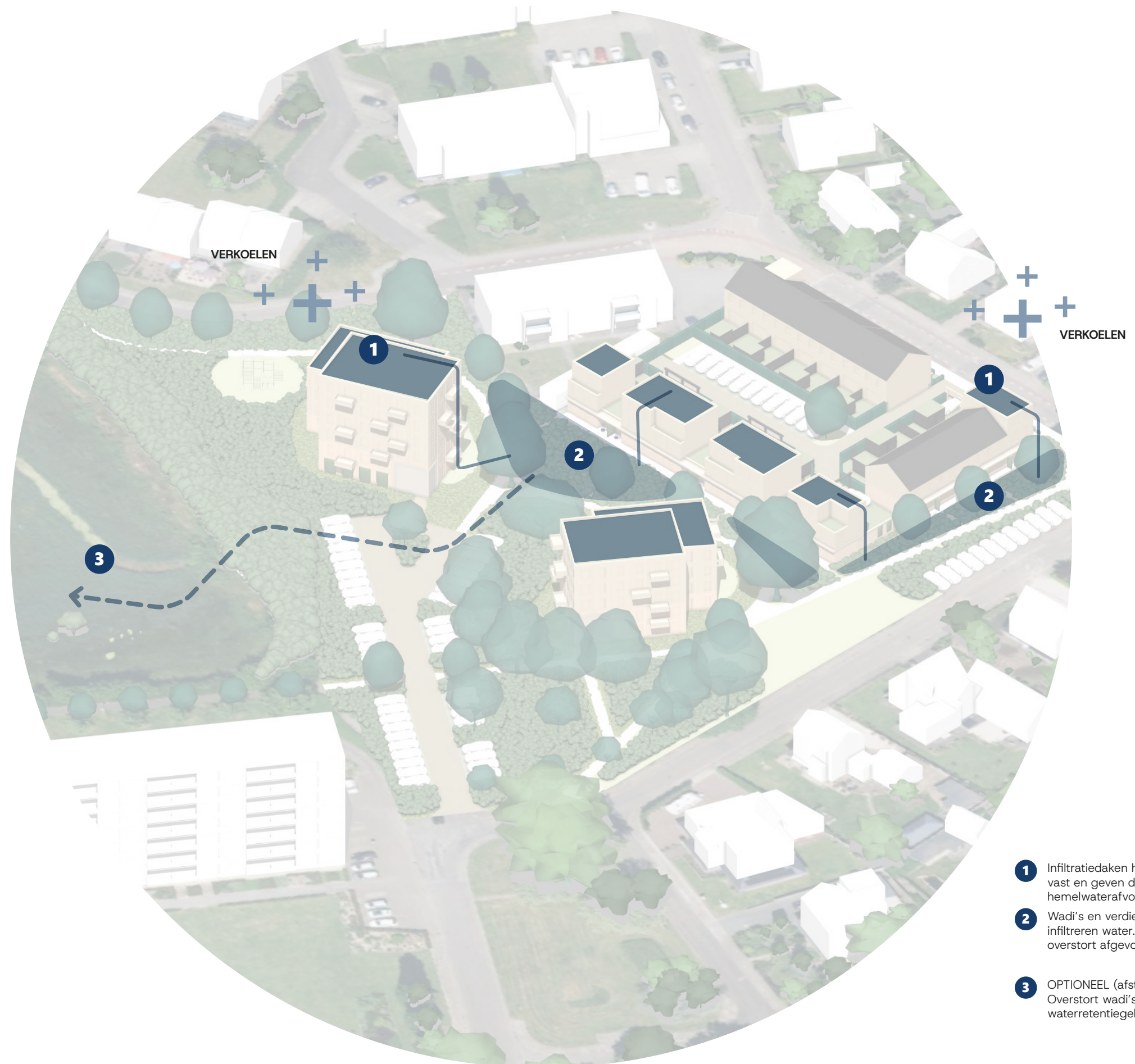
Een belangrijk principe zoals hiervoor is weergegeven is het aandeel groen in de openbare ruimte. Groene zones met verdiept aangelegde grasstroken maken het mogelijk om regenwater bovengronds op te vangen, te laten infiltreren in de bodem en uiteindelijk af te voeren. Deze aanpak draagt bij aan zowel waterberging als verkoeling en verblijfskwaliteit.

Waterbuffering via groene daken

Groene infiltratiedaken helpen hemelwater vast te houden en vertraagd af te voeren. Waar mogelijk wordt dit water benut in de omliggende groenstructuur. De daken beperken hittestress, verbeteren het microklimaat en vergroten de ecologische waarde van de bebouwing.

Bomen als klimaatscherm en ecologische drager

De bestaande en nieuwe bomen zorgen voor verkoeling, schaduw en wateropname, en dragen bij aan biodiversiteit. Door te kiezen voor inheemse, klimaatbestendige soorten zijn ze beter bestand tegen droogte en ziektes. De uiteindelijke soortkeuze zal worden afgestemd met een landschapsarchitect of ecoloog.



- 1 Infiltratiedaken houden water vast en geven dit vertraagd af via hemelwaterafvoer
- 2 Wadi's en verdiepte beplantingsvakken infiltreren water. Overschot wordt via overstort afgevoerd
- 3 OPTIONEEL (afstemmen met waterschap): Overstort wadi's rechtstreeks op waterretentiegebied of infiltratiekratten

HEMELWATER INFILTRATIE

Op basis van het stedenbouwkundig plan is de compensatie opgave **420m3**. Maatregelen worden getroffen op eigen kavel, zoals infiltratiekratten, en in de openbare ruimte.

De kaart hiernaast zijn de maatregelen weergegeven die bijdragen aan het oplossen van de hemelwateropgave. Hierbij zijn drie verschillende typen maatregelen toegepast. De berekende bergingscapaciteit is gebaseerd op de oppervlakten binnen het plan en luidt als volgt:

Wadi's	630m2×0,30	=	189,0m3
Sedumdak	1.330m2×0,03	=	39,9m3
Halfverharding	920m2×0,03	=	27,6m3
Totale capaciteit			255,9m3

Uit deze globale berekening blijkt dat voor de resterend **ca. 165m3** andere maatregelen getroffen moeten worden zoals bijvoorbeeld het toepassen van infiltratiekratten onder verhard oppervlak, op kavels en in tuinen. Deze kratten hebben een effectieve bergingscapaciteit van 0,36 m³ per m². De toepasbaarheid van deze maatregel dient nader te worden onderzocht vanwege de ophoging van het maaiveld in relatie met bestaande bomen en peilmaten.

Verder zijn in de huidige berekening van de bergingscapaciteit bomen nog niet meegenomen. Bomen kunnen echter van invloed zijn door hun wateropname, verdamping en bevordering van infiltratie in de bodem. Dit effect dient bij de verdere planvorming nader te worden onderzocht en, waar relevant, in de berekeningen te worden meegenomen.

In de verdere planuitwerking dient de totale bergingscapaciteit verder te worden getoetst in relatie tot de maatregelen die uiteindelijk worden toegepast. Daarbij moet worden gecontroleerd of deze maatregelen, zoals bijvoorbeeld sedumdaken, voldoen aan de gestelde normen. Tot slot dient bij het vervolgon ontwerp en de planuitwerking van wadi's en andere infiltratiemaatregelen altijd rekening te worden gehouden met de aanwezige ondergrondse infrastructuur, zoals het nutstracé.





4.4. ontwikkelvelden

BOUWBLOKKEN

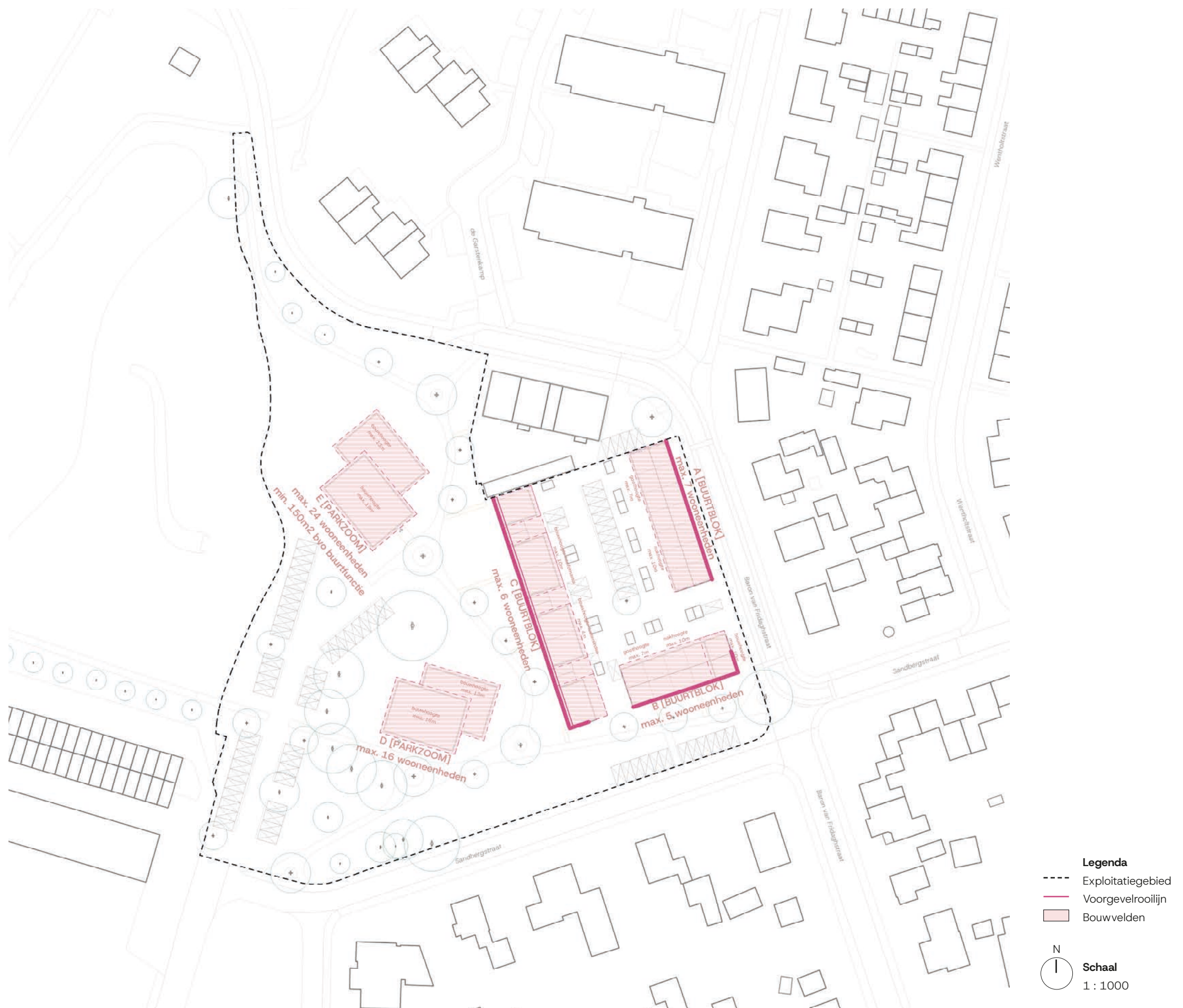
De kaart hiernaast toont de bouwvelden binnen het plangebied, inclusief het aantal wooneenheden en de maximale bouwhoogten per bouwveld.

Voor de grondgebonden woningen in het Buurtblok is de voorgevelrooilijn richting het openbaar gebied bepalend. De voorgevels dienen op deze lijn te worden geplaatst. Voor blok C geldt dat minimaal het hoofdvolume van iedere woning aan de voorgevelrooilijn staat gepositioneerd. Het secundaire volume mag maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn staan.

De ontwikkelvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om de woningen binnen het kavel te ontwerpen. Compactere en minder diepe woningen kunnen hierbij leiden tot een grotere private tuin.

De twee woongebouwen in de Parkzoom zijn opgenomen binnen strak omliggende bouwvlakken om de gewenste gebouwworm te waarborgen. Deze zijn mede bepaald door bestaande boomposities en ondergrondse infrastructuur. De maximale bouwhoogten per bouwdeel zijn eveneens vastgelegd. Deze strakke afbakening is noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit zorgvuldig te bewaken.

Binnen het stedenbouwkundig plan zijn geen afzonderlijke ontwikkelvelden voor bijgebouwen, zoals bergingen, voorzien. Voor het Buurtblok dienen bijgebouwen op de eigen kavel achter de voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd. Voor de Parkzoom zijn bijgebouwen niet toegestaan; eventuele functies dienen binnen het volume van de hoofdgebouwen te worden ondergebracht, met aandacht voor de positionering ten opzichte van het openbaar gebied.



*Strakke afbakening en maatvoering
in bouwvelden bewaakt de speelse
getrapte opbouw in massa*



PROGRAMMA

Het plan voorziet in een gevarieerd woonprogramma verdeeld over twee deelgebieden.

Het deelgebied Buurtblok bestaat volledig uit grondgebonden woningen. Binnen dit gebied is variatie aangebracht in woningtypen en groottes, zodat wordt voorzien in de behoefte van een brede en diverse doelgroep.

In de Parkzoom worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Daarbinnen is een onderverdeling tussen een blok koopappartementen en een blok huurappartementen. Er wordt grote waarde gehecht aan het stimuleren van ontmoeting bij nieuwe ontwikkelingen. Daarom voorziet het blok huurappartementen in ruimte voor een buurt-/ontmoetingsfunctie.

Het plan draagt bij aan een evenwichtige samenstelling van het woningaanbod en ondersteunt de ontwikkeling van een gevarieerde en stabiele woonomgeving. De programmatische invulling is afgestemd op de financiële haalbaarheid binnen de grondexploitatie.

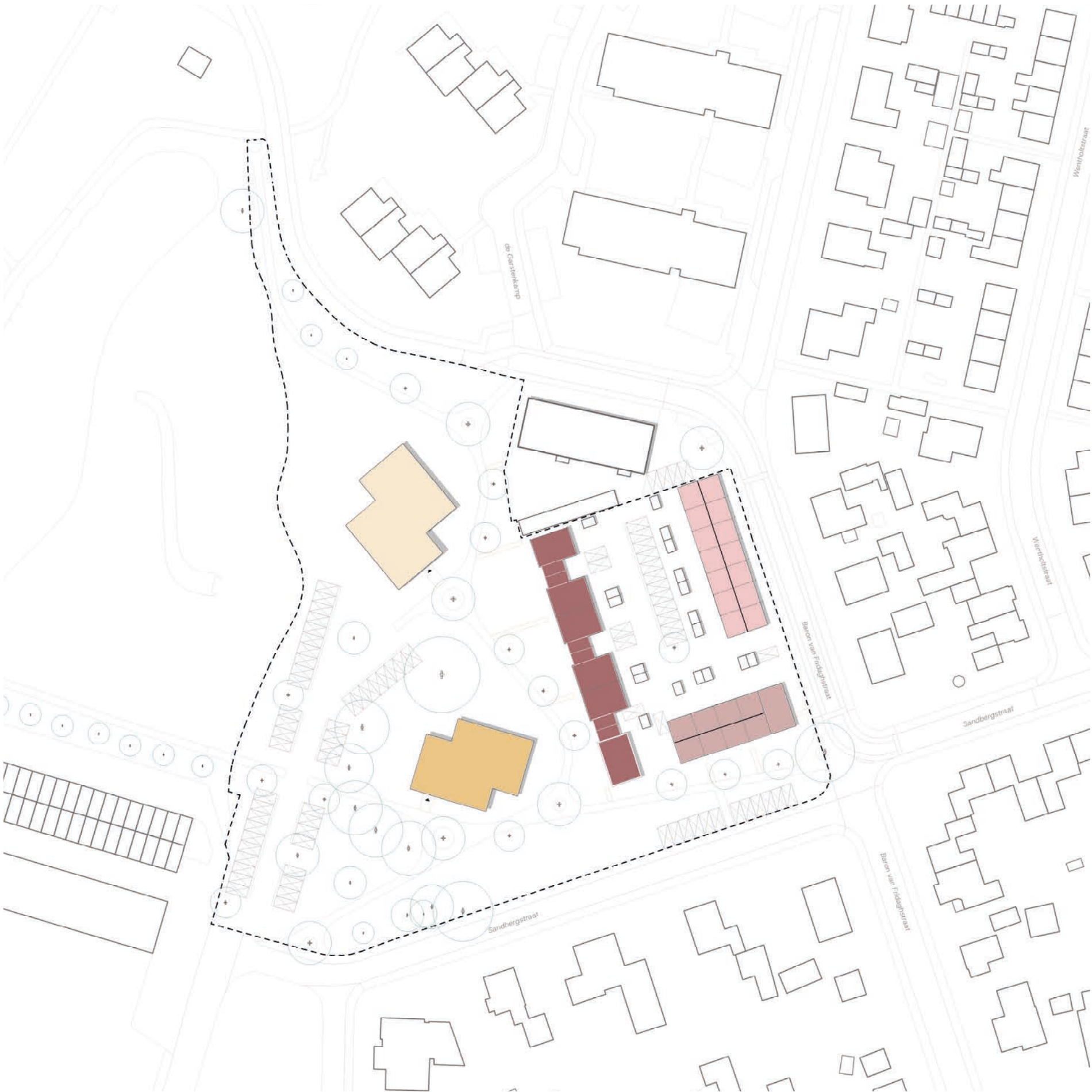
Programma per deelgebied

Buurtblok

- 7x rijwoningen huur
- 5x rijwoningen koop
- 6x twee-onder-een-kap woningen koop

Parkzoom

- 16x appartementen koop (ca 90m2 bvo)
- 24x appartementen huur (ca 70m2 bvo)
- Minimaal 150m2 bvo ontmoetingsfunctie



Legenda

- Exploitatatiegebied
- Huur | Rijwoning
- Koop | Rijwoning
- Koop | Twee-onder-een-kap
- Huur | Appartementen
- Koop | Appartementen

N

Schaal
1 : 1000



Buurtfunctie 'De Brès' biedt ruimte voor ontmoeting in de nieuwe ontwikkeling

4.5. mobiliteit

WANDELPADEN

Tussen de twee deelgebieden loopt een wandelpad dat aansluit op de parkroute aan de westzijde van het plangebied. Met de aangrenzende bebouwing ontstaat een levendige en aantrekkelijke omgeving die bijdraagt aan de woonkwaliteit en sociale interactie stimuleert door het actieve gebruik van het pad.

Bij de uitwerking van het plan is gekozen voor logische en herkenbare aansluitingen op de bestaande infrastructuur, aangevuld met nieuwe verbindingen die de bereikbaarheid en samenhang van het gebied versterken. Hierdoor krijgen zowel de aangrenzende flat Stadshaghen als de omliggende woonbuurten ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied een directe en goed toegankelijke verbinding met de nieuwe wandelroute.

Door wandelpaden uit te voeren in dezelfde kleurstelling als de bestaande paden in het Burgemeester L.B. Kobespark worden routes herkenbaar en doorlopend waarmee de samenhang wordt versterkt.



Nieuwe en logische verbindingen versterken de bereikbaarheid en samenhang van het gebied, en bieden directe toegang tot de wandelroute voor bewoners uit de omgeving



ONTSLUITING & PARKEREN

Beide deelgebieden beschikken over een eigen ontsluiting en voorzien in hun eigen parkeeroplossingen. Voor het deelgebied Buurtblok wordt een ontsluiting gerealiseerd aan de Baron van Fridaghstraat, die toegang biedt tot een centraal gelegen parkeerhof. Dit parkeerhof bedient tevens de woningen aan het aangrenzende groen, waarbij iedere koopwoning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein toegewezen krijgt.

Langs de Sandbergstraat worden aanvullende parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de grondgebonden woningen. Deze worden gepositioneerd ter hoogte van de bestaande parkeervoorzieningen op deze locatie.

De appartementen krijgen een separate ontsluiting met een eigen parkeervoorziening. Deze ontsluiting sluit aan op de Dijkersstraat, waarmee een directe en efficiënte verbinding met de hoofdontsluiting van de stad wordt geborgd.

Parkeercijfers per deelgebied

Buurtblok*

Koop – twee onder een kap	6×1,9 = 10,4
Koop – tussen/hoeke	5×1,8 = 9,0
Huurhuis, vrije sector	7×1,4 = 9,8
	<u>30,2</u>

Parkzoom**

Koop – etage, 75–100 m ²	16×1,4 = 22,4
Huur – etage, 75–100 m ²	24×0,9 = 21,6
	<u>44,0</u>

* Het plan voorziet in 31 parkeerplaatsen binnen het Buurtblok. Deze zijn gesitueerd langs de Sandbergstraat, in het centrale parkeerhof en op de eigen kavel van de woningen.

** Het plan voorziet in 44 parkeerplaatsen gesitueerd op de parkeervoorziening in de ‘Parkzoom’. Er zijn geen extra parkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van de buurtfunctie.





Parkeren zorgvuldig ingepast binnen het groen. Door parkeervakken uit te voeren in halfverharding is er ruimte voor hemelwater infiltratie.

4.6. verlichting

In het stedenbouwkundig plan zijn op hoofdlijnen indicatieve uitgangspunten voor de verlichting opgenomen. De verlichting is primair bedoeld om bewoners en bezoekers op een veilige en prettige wijze te begeleiden tussen en rondom de gebouwen.

De opgenomen uitgangspunten hebben een richtinggevend karakter. In de civieltechnische uitwerking zal nader worden vastgesteld of de voorgestelde opzet voldoende lichtopbrengst biedt om de sociale veiligheid te waarborgen. Het stedenbouwkundig plan vormt daarmee slechts het kader; het definitieve verlichtingsplan wordt in een latere fase technisch uitgewerkt en getoetst.



4.7. afvalinzameling

Voor de grondgebonden woningen is het uitgangspunt dat deze worden voorzien van individuele afvalcontainers. Op de dagen van leging kunnen deze containers aan de Baron van Fridaghstraat worden geplaatst.

De appartementen kunnen gebruikmaken van de bestaande ondergrondse afvalcontainers, gelegen aan de Baron van Fridaghstraat (ten noorden van het plangebied) en aan de Dikkersstraat/Sandbergstraat (ten zuiden van het plangebied).



Legenda

- Exploitatiegebied
- Opstelplaats containers
- Ondergrondse containers

N

Schaal
1 : 1000

4.8.

nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied is ruimte gereserveerd voor twee trafostations, die elk zijn gepositioneerd binnen hun eigen deelgebied.

Voor de nutsvoorzieningen is een indicatief tracé opgenomen. Aan weerszijden van dit tracé wordt een margezone van 1 meter gehanteerd. Uitgangspunt is om het tracé te situeren onder het trottoir of binnen de parkeerhoven. Bij de uitwerking hiervan dient zorgvuldig rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van bestaande bomen en de positionering van nieuw aan te planten bomen, zodat wortelzones niet worden verstoord.

In de verdere planvorming wordt het definitieve tracé nader uitgewerkt. Dit vraagt om een zorgvuldige afstemming tussen ondergrondse infrastructuur, bovengrondse inrichting en groenstructuren, waarbij het behoud en de bescherming van bestaande en nieuwe bomen leidend zijn.



4.9.

veiligheidsdiensten

AMBULANCE

De routing en bereikbaarheid voor de ambulance zijn weergegeven op de bijbehorende kaart. In de verdere planuitwerking en bij de opstelling van het inrichtingsplan dient in overleg met de Veiligheidsregio te worden afgestemd of het plan voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van bereikbaarheid.



BRANDWEER

De routing, bereikbaarheid en opstelplaatsen voor de brandweer zijn weergegeven op de bijbehorende kaart. In de verdere planuitwerking en bij de opstelling van het inrichtingsplan dient in overleg met de Veiligheidsregio te worden afgestemd of het plan voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

Het is van belang dat de brandweer zich op de juiste afstand van de bebouwing kan opstellen. Voor woningen geldt een maximale opstelafstand van 40 meter; voor hoogbouw is dit maximaal 10 meter. De toegepaste verharding dient geschikt te zijn voor zwaar brandweermaterieel.

Duurzame ambities

Duurzame ambities ten aanzien van bouwmethoden en energiesystemen kunnen invloed hebben op de veiligheid in het plangebied. In de verdere planvorming dienen deze aspecten expliciet te worden uitgewerkt en getoetst aan de geldende veiligheidsvoorschriften en richtlijnen.



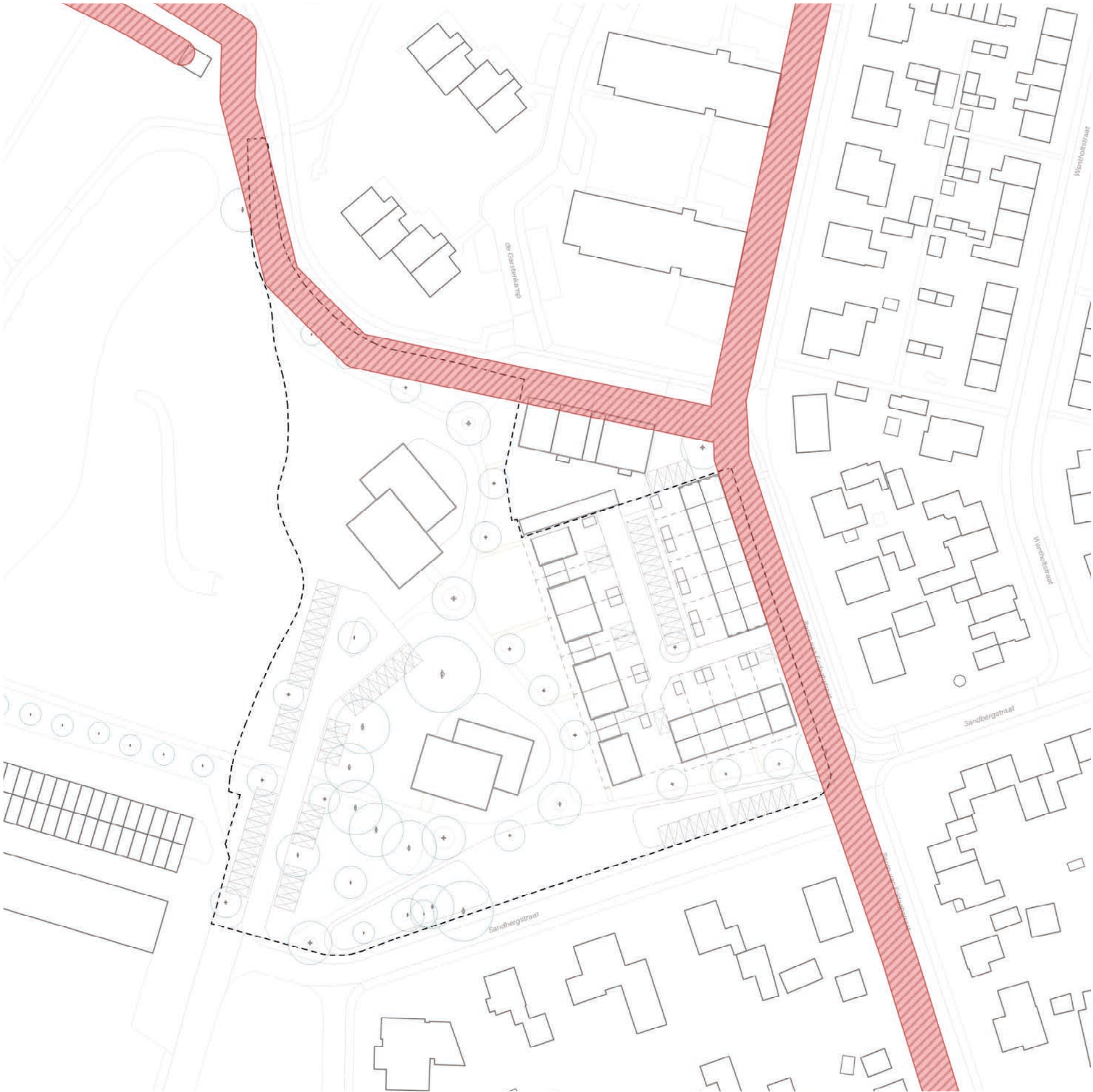
4.10.

veiligheidszoner

DUBBELBESTEMMING | GASLEIDING

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' kunnen, onder voorwaarden, worden ingericht en gebruikt als tuin. Dit gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan, mits de inrichting en het gebruik geen afbreuk doen aan de veiligheid, het beheer en het onderhoud van de ondergrondse hoofdtransportgasleiding. Het plaatsen van bouwwerken is binnen deze bestemming in beginsel niet toegestaan, met name binnen de beschermingsstrook van 2 meter aan weerszijden van de leiding.

Voor werkzaamheden zoals het aanbrengen van verhardingen, het uitvoeren van grondbewerkingen of het planten van diepwortelende beplanting is een omgevingsvergunning vereist. In deze gevallen dient voorafgaand advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Voorwaarde voor vergunningverlening is dat geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de integriteit en veiligheid van de leiding. De nieuw te planten bomen zijn buiten de dubbelbestemmingszone gepositioneerd. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan is hiervoor wel bijzondere aandacht nodig.



4.11. bestaande riolering

Aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan het waterretentiegebied, bevindt zich een stelsel van rioleringsbuizen met een diameter van circa 1,25 meter. Deze leidingen vormen de belangrijkste overstortvoorziening van de kern van Ommen.

Vanwege het belang en de functie van deze infrastructuur dient rondom de leidingen een obstakelvrije zone te worden aangehouden van minimaal 1 meter aan beide zijden. Binnen deze zone mogen geen gebouwen of andere permanente objecten worden geplaatst, zodat de leiding bij calamiteiten te allen tijde bereikbaar blijft voor inspectie en onderhoud.

De aanwezige rioolputten en dergelijke voorziening als kasten dienen binnen het inrichtingsplan te worden opgenomen en zodanig te worden gepositioneerd dat de toegankelijkheid behouden blijft.

De oorspronkelijke huisaansluitingen op het riool, ter hoogte van de voormalige Guido de Brès-school, zijn reeds verwijderd bij de sloop van het schoolgebouw.



H5.

proces & uitvoering



Om te komen tot een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, stond participatie en dialoog vanaf het begin centraal binnen het proces

5.1. het planproces

DIALOOG ALS BASIS VOOR ONTWERP

Vroegtijdig in het planproces is met omwonenden gesproken om input op te halen voor het ontwerp van circa 56 à 60 woningen. Daarbij stonden ruimtelijke kwaliteit, woonkwaliteit en draagvlak in de omgeving centraal.

De participatie richtte zich op twee hoofdthema's: het ophalen van beleving, ervaringen, verhalen en wensen rond de locatie en het peilen van meningen over kernkeuzes in de ontwerpen, zoals de verhouding tussen bouwhoogte en openbare ruimte. Dit gebeurde via een online peiling en een inloopavond waar bewoners in een informele setting hun ideeën konden delen.

Inloopavond 5 mei 2025

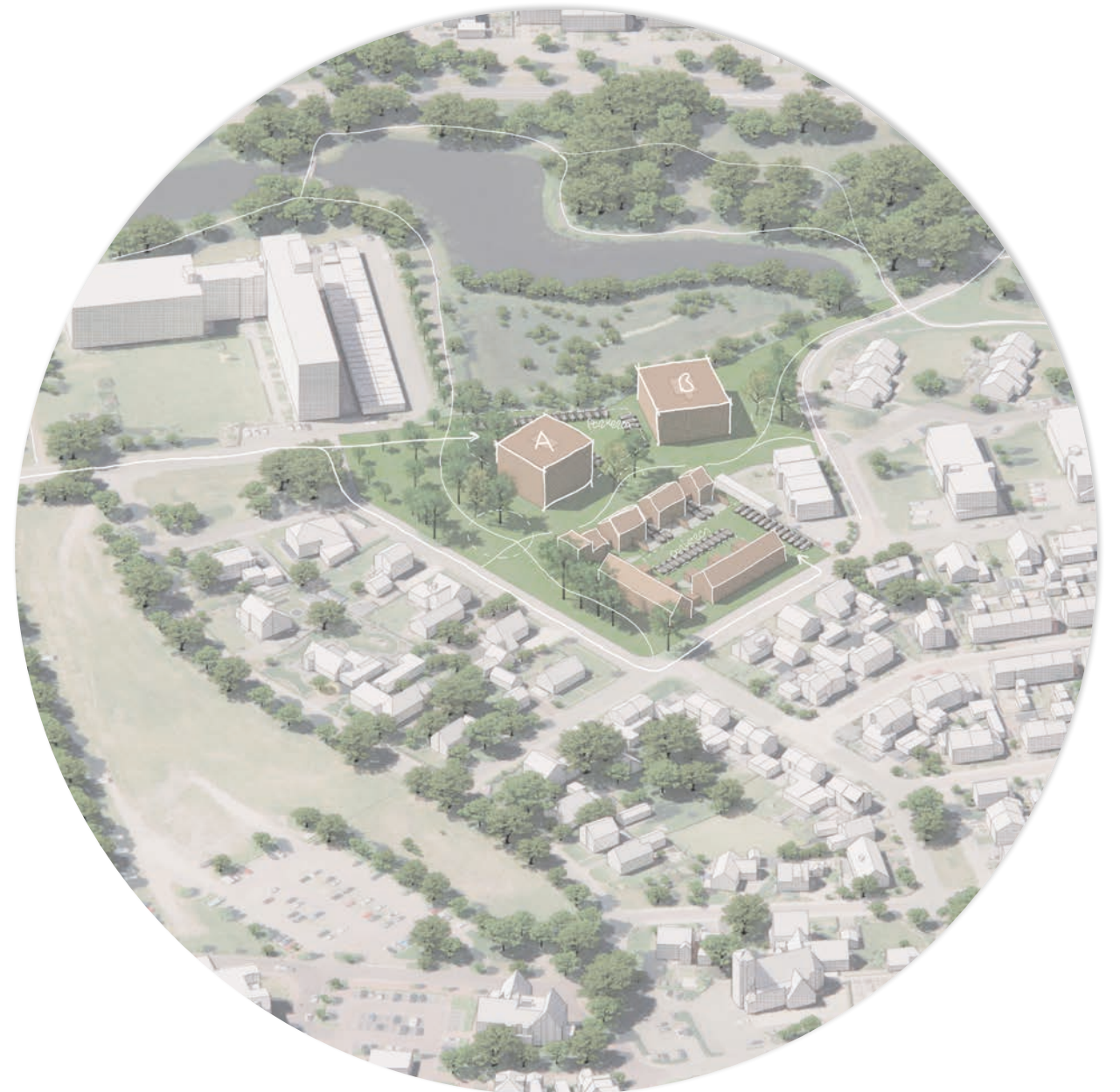
Tijdens de eerste inloopavond werden twee scenario's gepresenteerd: één met gestapelde bouw en één met laagbouw. De omgeving sprak een duidelijke voorkeur uit voor lage bouwhoogtes aan de rand (maximaal twee lagen), met daarnaast een parksetting door eventuele hogere bebouwing aan de noordzijde. Deelnemers gaven de voorkeur aan een groene, rustige en ruimtelijke inrichting, met veel schaduwrijke bomen en ondergronds of uit het zicht parkeren, in plaats van een totale verkaveling van het plangebied. Daarnaast werd gevraagd om goede verkeersafwikkeling. Tot slot was er brede wens voor meer groen, gezamenlijke buitenruimtes en een rustige, sociaal samenhangende woonomgeving.

Inloopavond 23 juni 2025

De input uit de eerste inloopbijeenkomst is zorgvuldig beoordeeld en vertaald naar een ruimtelijk voorkeursmodel. Tijdens de tweede inloopbijeenkomst was de opkomst groot en reageerden aanwezigen overwegend positief op het gepresenteerde model en de voortgang van de planvorming. Wel werd nog nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het voldoende opnemen van ontmoetings- en speelruimtes binnen het plan.



scenario's gepresenteerd op 8 mei 2025



voorkeursmodel gepresenteerd op 23 juni 2025



**Definitief model gepresenteerd
op 15 oktober 2025**

EEN HAALBAAR ONTWERP

In de navolgende periode is intensief gewerkt aan de uitwerking van het definitieve programma voor de locatie, met als doel een financieel haalbaar plan te realiseren. Binnen het voorkeursopzet zijn verschillende studiomodellen opgesteld en door Stadskwadraat beoordeeld op financiële haalbaarheid. Dit proces heeft geleid tot een definitief woningprogramma met een evenwichtige samenstelling van het woningaanbod, dat de ontwikkeling van een gevarieerde en stabiele woonomgeving ondersteunt. Hiermee is de programmatische invulling afgestemd op de financiële haalbaarheid binnen de grondexploitatie

Daarnaast zijn de conceptplannen beoordeeld door Het Oversticht en de Stadsbouwmeester, zowel op stedenbouwkundig niveau als op beeldregie. De ontvangen adviezen en opmerkingen zijn zorgvuldig verwerkt in de verdere planvorming, wat heeft bijgedragen aan de definitieve uitwerking van het plan.

Inloopavond 15 oktober 2025

De conceptdefinitieve plannen zijn tijdens een derde inloopbijeenkomst gepresenteerd. De bijeenkomst kende een grote opkomst, wat de betrokkenheid van omwonenden en belanghebbenden benadrukt. De ontvangen reacties waren overwegend positief. Daarbij werd met name opgemerkt dat de aandachtspunten uit eerdere participatiemomenten zorgvuldig zijn verwerkt, waardoor het plan verder is geoptimaliseerd.

Deelnemers ervoeren het plan over het algemeen als goed afgestemd op de omgeving, passend binnen de bestaande context en bevorderlijk voor de ontwikkeling van een gevarieerde en stabiele woonomgeving. Dit derde participatiemoment heeft daarmee bijgedragen aan de borging van kwaliteit en draagvlak in de verdere planvorming.

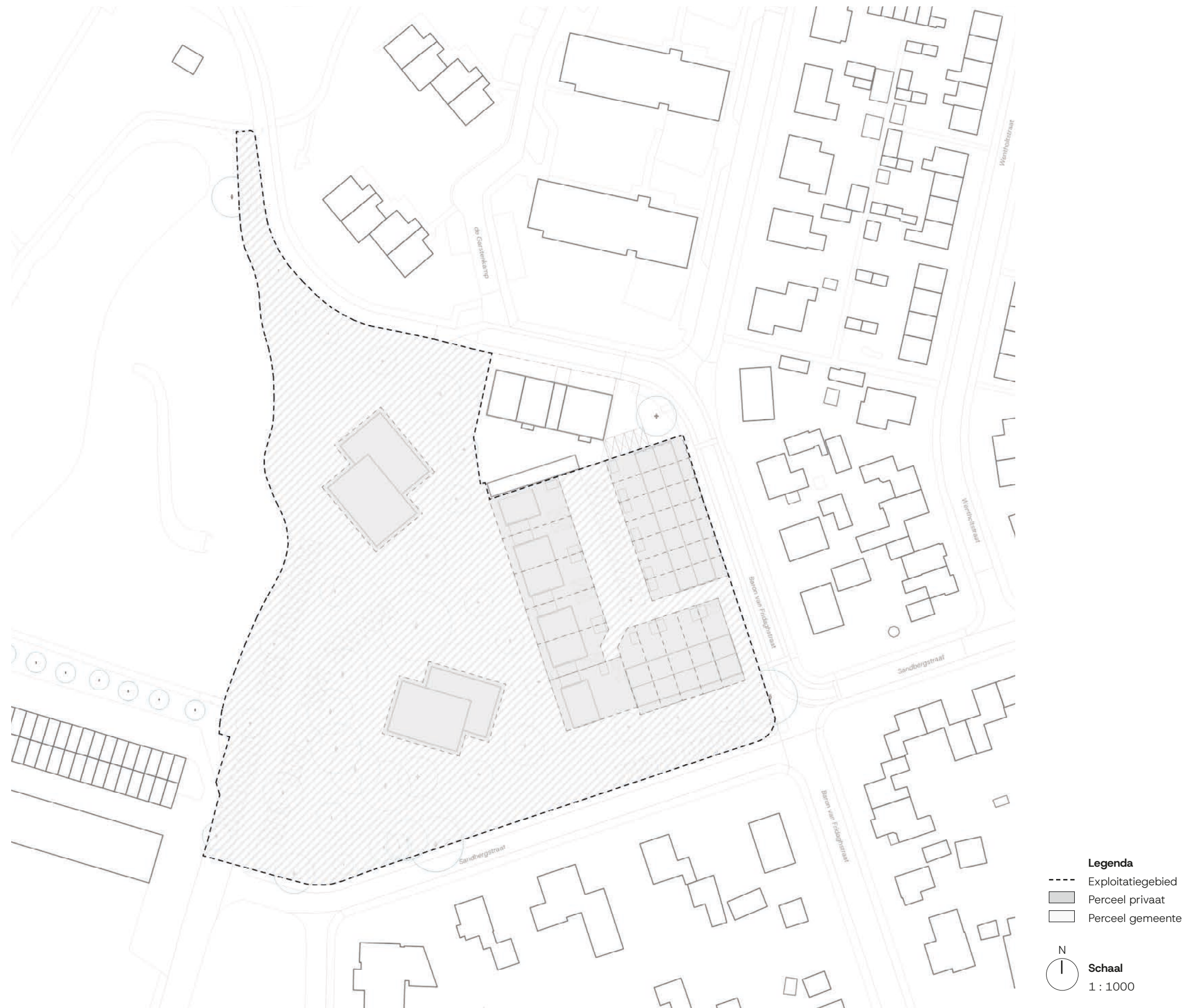
Participatiejournals en een overzicht van de panelen zijn per inloopavond als separate bijlagen bijgevoegd aan dit document.



5.2. toekomstige eigendomssituatie

De kaart hiernaast toont de voorgestelde toekomstige eigendomssituatie, gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.

Binnen het 'Buurtblok' betreft het, met uitzondering van het parkeerhof, volledig uitgeefbare kavels. De 'Parkzoom' bestaat, afgezien van de twee woongebouwen, volledig uit openbaar gebied.





Bijlagen

LIJST VAN BIJLAGEN

- Bijlage A – Participatiejournal inloopavond 1 (inclusief foto’s)
- Bijlage B – Panelen inloopavond 1
- Bijlage C – Participatiejournal inloopavond 2 (inclusief foto’s)
- Bijlage D – Panelen inloopavond 2
- Bijlage E – Participatiejournal inloopavond 3 (inclusief foto’s)
- Bijlage F – Panelen inloopavond 3



LOCATIE GUIDO DE BRÈS STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De Coöperatie 15-10
7514 JK Enschede
053 480 44 44
info@iaa-architecten.nl

Status
Definitief

Projectnummer
2025015L

14 januari 2026