Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.

Vastgesteld

GEMEENTE BORNE

TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.

Inhoudsopgave

Motivering 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 9

1.1 Aanleiding 9
1.2 Ligging plangebied 10
1.3 Planologisch kader 10
1.4 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 13

2.1 Huidige situatie en historische context 13
2.2 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk 3 Beleid 17

3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 20
3.3 Gemeentelijk beleid 29

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 35

4.1 Milieueffectrapportage 35
4.2 Duurzaamheid 35
4.3 Milieuzonering 36
4.4 Bodem 37
4.5 Geluid 39
4.6 Geur 41
4.7 Luchtkwaliteit 42
4.8 Omgevingsveiligheid 43
4.9 Water 45
4.10 Ecologie 45
4.11 Archeologie en Cultuurhistorie 47
4.12 Verkeer en parkeren 49

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting 51

5.1 Wijziging omgevingsplan 51
5.2 Artikelsgewijze toelichting 51

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid 55

6.1 Wettelijke kaders 55
6.2 Toetsing 55

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie 57

7.1 Procedurestappen 57
7.2 Vooroverlegpartners 57
7.3 Zienswijzen 58
7.4 Participatie 58

Bijlagen bij de motivering **59**

Bijlage 1 **ruimtelijk kwaliteitsplan** **60**

Bijlage 2 **Beeldkwaliteitsplan** **79**

Bijlage 3 **bodemonderzoek** **87**

Bijlage 4 **Quickscan** **140**

Bijlage 5 **Stikstofonderzoek (AERIUS berekening)** **183**

Bijlage 6 **Watertoets** **216**

Bijlage 7 **Participatie overzicht** **220**

Regels **225**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **227**

Artikel 1 Begripsbepalingen 227
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen 228
Artikel 3 Toepassingsbereik 229
Artikel 4 Aanvraagvereisten 230

Hoofdstuk 2 **Functies en gebiedsaanwijzingen** **231**

Artikel 5 Agrarisch met waarden 231
Artikel 6 Wonen - 1 233
Artikel 7 Natuur 235
Artikel 8 Leiding - gas 237
Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 1 239
Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 2 242

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **245**

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 245
Artikel 12 Algemene regels voor bouwactiviteiten 246
Artikel 13 Algemene regels voor functies en activiteiten 247
Artikel 14 beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit 248
Artikel 15 Overige regels 249

Hoofdstuk 4 **Overgangsregels** **251**

Artikel 16 Overgangsrecht 251

Bijlagen bij de regels **253**

Bijlage 1 **Erfinrichtingsplan** **254**

Bijlage 2 **Beeldkwaliteitsplan** **256**

Bijlage 3 **Beheerplan** **264**

Bijlage 4 **Begripsbepalingen** **270**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Retraitehuisweg ten zuiden van Zenderen, gelegen in de gemeente Borne, bevindt zich het perceel van de initiatiefnemer. De planlocatie is gelegen in het overgangsgebied van de hoger gelegen kampenlandschap naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap en ontginningslandschap. De landschappen waren functioneel met elkaar verbonden. Het beekdal (de maten) was vooral in gebruik als gras- en hooilanden, het kampenlandschap was vooral in gebruik voor het verbouwen van graansoorten. De heideplaggen werden gebruikt in het potstalsysteem. Door de jaren heen zijn de kenmerken van het maten- en flierenlandschap verdwenen vanwege ruilverkavelingen en verbeterde afwateringstechnieken. Enkel door hoogteverschillen is het landschap hier nog te herkennen. De kenmerken van het kampenlandschap en ontginningslandschap zijn duidelijk te herkennen door de verschillende structuren en het hoogteverschil. Groenstructuren in de omgeving en op het perceel zijn grotendeels behouden gebleven.

Het huidige perceel is altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Momenteel bevindt zich de Azelerbeek aan de oostgrens van het perceel. De kampengordel is duidelijk te herkennen op het perceel en scheidt het ontginningslandschap van het maten- en flierenlandschap ter plaatse.



Afbeelding 1.1: luchtfoto Retraitehuisweg in Zenderen, (bron: pdok.nl)

De initiatiefnemer is voornemens om zijn perceel om te zetten naar een nieuw landgoed en hiervoor 10 hectare in te brengen met een minimum van 30% nieuwe natuur. In ruil hiervoor wordt het bouwen van een prominent landhuis toegestaan. Met de nieuwe inpassing worden historische kenmerken terug gebracht in het landschap. Het landschap en de histrorie zijn te beleven voor omwonenden en recreanten, omdat de initiatiefnemer het landgoed gaat openstellen. Middels de 'Nieuwe landgoederen' regeling vanuit de Groene Metropool Twente, wordt dit plan gerealiseerd.

Bij de nieuwe inpassing wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en worden de landschappelijke kenmerken versterkt. Vanwege de openstelling van het landgoed, is het beleefbaar voor recreanten. De ontwikkeling is een versterking voor zowel landschap, omgeving en recreatie en is een toevoeging voor de ruimtelijke kwaliteit tter plaatse.

De plannen van initiatiefnemer passen niet in het geldend omgevingsplan van rechtswege. Daarom is met behulp van voorliggende wijziging van het omgevivngsplan een aanpassing van het planologisch kader noodzakelijk. Dit TAM-omgevingsplan verschaft een goed juridisch en ruimtelijk kader voor de genoemde ontwikkeling en toont de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Retraitehuisweg in Zenderen, in het noordwestelijke deel van het buitengebied van de gemeente Borne. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Borne, sectie E met perceelnummers 5590, 5591, 5597, 6283, 6284, 6286, 6287, .

Een overzichtskaart met daarop het plangebied indicatief rood aangegeven is onderstaand zichtbaar. De exacte begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de digitale verbeelding en zoals ook te zien is in Bijlage 1.



Afbeelding 1.2: topografische kaart met plangebied (in rood) ten opzichte van omliggende plaatsen Zenderen (ten noorden) en Borne (ten oosten) (bron: Cyclomedia)

1.3 Planologisch kader

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege met onderdeel "Buitengebied Borne" als voornaamste element.

Op basis van dit plan heeft het gebied de functie 'Agrarisch met waarden', en de functies 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Tevens is het plangebied voorzien van de aanduidingen 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen', 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden - bijzondere waterhuishoudkundige situatie', 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen', en de aanduiding 'overige zone - bomenteelt uitgesloten'. Ten slotte loopt er een gasleiding door het gebied, dit is de zien aan de langgerekte structuur tussen oost en west.



Afbeelding 1.3: uitsnede geldende verbeeldingen, huidig erf aangeduid (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Binnen de geldende functies, met als voornaamste 'Agrarisch met waarden' is het niet toegestaan om een landgoed met landhuis te realiseren. Ook wordt de aanleg en instandhouding van nieuwe natuur niet geborgd in het huidig planologisch kader. Een aanpassing van het geldend planologisch kader is daarom noodzakelijk.

Bruidsschat

In de gemeente Borne zijn de bepalingen van de bruidsschat van toepassing. De gestelde regels worden in acht genomen bij de uitwerking van onderhavig plan.

Beoordeling van de plannen:

Zoals in de aanleiding reeds aangegeven past het realiseren van het landgoed en landhuis niet binnen de huidige regels ter plaatse van de locatie. Bovendien dient de nieuwe bebouwingsoppervlakte op de locatie vastgelegd te worden. Een aanpassing van het omgevingsplan van rechtswege is daarvoor noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat over de omgevingsaspecten die in het kader van het aantonen van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor dit plan relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de systematiek van het TAM-omgevingsplan en de regels van de diverse functies. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiele uitvoerbaarheid van het plan en tot slot in hoofdstuk 7 wordt de voorbereiding van de procedure en participatie beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en historische context

Het plangebied ligt ten zuiden van Zenderen in het overgangsgebied van de hoger gelegen kampenlandschap naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap en ontginningslandschap en is in gebruik als agrarische grond. Deze overgangen zijn allemaal op het perceel van de initiatiefnemer waar te nemen. Het kampenlandschap werd vooral gebruikt voor het verbouwen van graansoorten, de heideplaggen van het ontginningslandschap werden gebruikt in het potstalsysteem. De kenmerken van deze landschappen zijn duidelijk te herkennen in de organische en rechtlijnige structuur van onder andere de wegen, zoals de contouren van de zuidelijk gelegen holle weg. Erven liggen verspreid door het landschap en hoogteverschillen zijn nog duidelijk waar te nemen. De kampengordel is duidelijk te herkennen op het perceel en scheidt het ontginningslandschap van het maten- en flierenlandschap. Door de jaren heen heeft het maten-en flierenlandschap de kenmerken verloren vanwege ruilverkavelingen en verbeterde afwateringstechnieken. Groenstructuren zijn deels behouden gebleven. De Azelerbeek bevindt zich ten oosten van het perceel.

2.2 Toekomstige situatie

Met behulp van de regeling voor nieuwe landgoederen kan er een nieuw landgoed met landhuis op de locatie worden gerealiseerd. Hierbij heeft er een zorgvuldige afweging plaatsgevonden om de locatie voor het landhuis te bepalen zonder afbreuk te doen aan het landschap.

In de nieuwe situatie worden de percelen, die onderdeel uitmaken van het toekomstige landgoed, omgezet naar een dubbele functie "Waarde - Landgoed". Het plan is zichtbaar in de volgende afbeelding, waarbij ook letteraanduidingen zijn aangegeven die in de volgende alineas besproken worden.

Toelichting opzet landgoed

Langs en tussen bestaande groenstructuren (C) wordt het landhuis (A) gepositioneerd waardoor deze logisch in het landschap wordt geplaatst. De positie respecteert de landschappen die hier samenkomen, mede doordat het landhuis en de oprit worden verankerd aan bestaande groenstructuren. De verspreidheid van de bebouwing, de kampengordel, natte delen en huidige groenstructuren blijven behouden.

Om de landschapskenmerken te kunnen versterken en terug te brengen worden meerdere groenstructuren aangeplant. De bestaande groenstructuur wordt op meerdere plekken versterkt met bosplantsoen (K) om daarmee de dekzandgordel herkenbaarder te maken. Op deze wijze worden de hoogteverschillen extra benadrukt. Onder de bestaande houtopstand komt een klein fragment bosplantsoen (L) om het zicht op het landhuis te onttrekken. Langs de kamp en langs de oprijlaan worden enkele eiken toegevoegd (E). Om zichtlijnen en samenhang met de omgeving te behouden worden er landschappelijke hagen op enkele plekken aangeplant (F). Er worden nieuwe houtopstanden aangeplant in de natte delen van het landgoed (D en M) en nabij het te realiseren plas-dras natuurgebied (G) naast de Azelerbeek (J). Het nieuwe natuurgebied dient tevens als waterretentie gebied, passend in het beekdalgebied.

Voor een natuurlijke overgang van landschap naar landhuis, maar ook van het open landschap naar de bosrand ten zuiden van het landhuis, wordt er een bloem- en kruidenrijk grasland (N) gezaaid. Ook brengt dit gebied variatie in soorten met zich mee, dat positief is voor de biodiversiteit van het landgoed.

Om het landgoed beleefbaar te maken voor recreanten en omwonenden, wordt er een wandelpad aangelegd (H). Deze komt langs meerdere prominente punten waar er informatie te vinden is over de historie en het landschap (I). Via een al bestaand bruggetje aan de noordzijde wordt het wandelpad verbonden met overige routes in de omgeving. Tevens worden enkele delen van historische paden hersteld: 'holle weg'. Dit wordt verderop in dit hoofdstuk uitgelegd.

Het gehele landgoed geeft een versterking voor zowel biodiversiteit als landschappelijke en natuurlijke waarden. Door de nieuwe inpassing worden verschillende habitats gerealiseerd voor flora en fauna. De openheid en versnipperde aanwezigheid van het groen, zorgt ervoor dat het landschap beleefbaar is voor omwonenden en recreanten.

Van de beschouwde locaties voor bebouwing is de meest zuidelijke locatie als meest geschikt gevonden. Op deze locatie is de mooie steilrand goed waar te nemen die duidelijk laat zien dat de kamp er hoger ligt. Dat maakt dat het landhuis vanaf de Retraitehuisweg subtiel zichtbaar is en daarom niet concurreert met de bestaande bebouwing, met name het retraitehuis Zwanenhoif. Vanaf de Esweg aan de oostzijde is het landhuis duidelijk waarneembaar waardoor de hoogteverschillen worden benadrukt.

Holle weg

Op historische kaartbeelden van voor 1900 is er een holle weg te vinden die door de kampengordel liep. De contouren van de holle weg zijn tegenwoordig nog deels te herkennen. De initiatiefnemer gaat deze historische holle weg terugbrengen in het landschap zodat recreanten, die het wandelpad bewandelen, het kunnen beleveen en genieten van de historische verwijzing.

De huidige situatie (doorsnede) kent een bomenrij en een houtsingel langs de vroegere weg. De grond loopt licht af vanwege de ligging aan de kamp. In de nieuwe situatie wordt de steilrand vergraven zodat de holle weg hersteld kan worden. De bestaande houtsingel blijft behouden als begeleidende beplanting langs de holle weg, aan de andere zijde wordt een landschappelijke haag aangeplant. De holle weg liep vroeger naar een doorwaadbare plaats richting de Hondeborg. Een doorwaadbare plaats was feitelijk een ondiep gedeelte in de beek waardoor men aan de andere kant van de beek kon komen. Op dit moment is er geen sprake meer van een doorwaadbare plaats, maar het plan biedt perspectief om die route te herstellen. Gebruikers van het wandelpad krijgen informatie via een infobord.

Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud van bestaande houtopstanden (C);
- Aan te planten houtopstanden (D);
- Aan te planten solitaire zomeiken en elzen (E en M);
- Aan te planten hagen (F);
- Te realiseren plas-dras gebied (G);
- Aan te planten bosplantsoen (K);
- Aan te planten bosplantsoen langs bestaande bomen (L);
- Te zaaien bloem- en kruidenrijk mengsel (N).

Met nieuwe ontwikkeling is er rekening gehouden met het landschap waarin de planlocatie is gelegen. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en het doet geen afbreuk op het bestaande open landschap en de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Juist betreft het een versterking van deze waarden en karakteristieken.

De nieuwe situatie is in onderstaande afbeelding weergegeven. Het volledige plan is nader toegelicht in Bijlage 1.



Afbeelding 2.5: Situatietekening van het landgoed aan de Retraitehuisweg (bron: N+L landschapsontwerpers)

Wandelroute

Om de beleefbaarheid van het landgoed te vergroten en om te voldoen aan de voorwaarden voor een NSW-rangschikking wordt een wandelstructuur aangelegd. Deze begint aan de Retraitehuisweg (zuidzijde), de historische holleweg die er liep rond 1900 wordt hersteld zodat de wandelroute er

doorheen leidt. Halverwege de route wordt een bijzondere plek gecreëerd met een uitzichtpunt op de kamp. Ook is dit een mooie kans om informatieborden te plaatsen met informatie over de geschiedenis en het ontstaan van het landschap. Uiteindelijk leidt de route over de brug het omliggende landschap in waar de route aansluit op bestaande routes.

Landschap en beplanting

De bestaande houtopstanden blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Langs de kamp wordt gedeeltelijk beplanting aangeplant die door de jaren is verdwenen. Beplanting werd van vroeger uit aangebracht om het gewas te beschermen tegen wind en wilde dieren. Los van de historie voegt deze beplanting veel toe aan de beleving van het gebied. Vanaf de Retraitehuisweg is nu niet te zien tot waar de kamp is gelegen. Door deze rand aan te zetten met enkele bomen is de uitgestrekte kamp veel beter beleefbaar. Langs de Retraitehuisweg worden (meidoorn-)hagen aangeplant die zorgen voor een mooie omranding, maar de zichtlijn vanuit landgoed de Zwanenhof niet blokkeren. Deze omranding is nodig om te voldoen aan de voorwaarden voor een NSW-rangschikking.

Beeldkwaliteitsplan compensatie-erf

Het beeldkwaliteitsplan, tevens bijgevoegd als Bijlage 2, is opgesteld om de inpassing en de architectuur van het landhuis op zichzelf te omschrijven.

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van een samenhangende, hoogwaardige beeldkwaliteit voor het landhuis, de bijgebouwen, de erfafscheiding en de terreininrichting. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op een unieke, onderscheidende architectuur die past binnen de omgeving en die recht doet aan de ambitie van de gemeente Borne (met beperkte allure) om het landgoed met landhuis van kwaliteit te voorzien.

Het plan kent een verhaal en een conceptueel motief, namelijk: de suggestie van een authentieke muur. Dit geeft bijvoorbeeld de indruk dat vroeger op deze plek een klooster heeft gestaan. Een deel hiervan is achtergebleven in het landschap.

Deze muur vormt het architectonische verrassingselement van het ontwerp. Binnen deze muur worden drie eigentijdse bouwvolumes geplaatst, die door hun materialiteit en vormgeving duidelijk onderscheiden zijn van de muur. De muur vertelt een landschappelijk verhaal; de volumes voegen een hedendaagse architectonische laag toe.

In het BKP staan de architectonische richtlijnen, de terreininrichting en de criteria nader omschreven.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Ook wordt ingegaan op de aspecten 'economie en landschap'. Landschap is immers een belangrijk onderdeel van het vestigingsklimaat, zowel voor de meer verstedelijkte gebieden als voor de landelijke regio's. Voor een hoogwaardige kenniseconomie als de Nederlandse, is de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het omringende landschap van groot belang in de concurrentie met andere landen. Een aantrekkelijke leefomgeving is tevens een randvoorwaarde voor toerisme.

De aantrekkelijkheid van de leefomgeving is immers vaak de reden dat bezoekers naar een regio komen. Een aantrekkelijk landschap maakt dat mensen daar willen wonen, werken en recreëren. Vrijkomende agrarische bebouwing kan bijvoorbeeld met provinciale ruimte-voor-ruimteregelingen omgevormd worden tot aantrekkelijke nieuwe woon- of werklocaties, waarbij de vrijkomende agrarische grond zo veel mogelijk kan worden ingezet voor een grotere grondgebondenheid van de omliggende agrarische bedrijven, of worden gebruikt voor agrarisch natuurbeheer. Rijk en regio's werken samen uit hoe kan worden omgegaan met de opgave van agrarische leegstand en herbestemming in relatie tot het combineren van functies in het landelijke gebied, behoud en versterking van de leefbaarheid op het platteland en het voorkomen van verdere aantasting van het landschap.

Beoordeling van de plannen:

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Juist kan het plan een bijdrage leveren aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied, omdat een agrarisch gebied gedeeltelijk wordt omgezet naar natuur en gebruikt wordt

als een landgoed met landhuis. Hierin wordt aandacht besteed aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Geconstateerd is dat een landgoed op deze locatie een logische functie betreft in ruil voor de sloop van de landschapsontsierende bebouwing op de planlocatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld, hierbij wordt onder meer verwezen naar Bijlage 1 behorende bij de toelichting en de toetsing aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit omgevingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd:

Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling van de plannen:

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Artikel 5.129g uit het Bkl geeft weliswaar aan dat er sprake dient te zijn van een ontwikkeling die voldoende substantieel is, maar geeft hierbij geen grens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als zijnde een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Belangrijk uitgangspunt van de Ladder is het aspect zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de Nota van toelichting wordt onder het begrip stedelijke ontwikkeling expliciet vermeld dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen zoals de 'ruimte voor ruimte' regelingen niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

In voorliggend geval wordt een landgoed met een nieuw landhuis gerealiseerd. Het landhuis is dan voorzien van de functie wonen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien er een enkele woning wordt ontwikkeld en daarmee ruim onder de grens voor een nieuwe stedelijke

ontwikkeling blijft. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Natuurschoonwet 1928

Een landgoed dat is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 noemen we een NSW-landgoed. Dit bestaat helemaal of voor een deel uit natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden. Ook landbouwgrond kan deel zijn van een NSW-landgoed. Daarnaast kan ook een buitenplaats of een gedeelte daarvan als NSW-landgoed worden gerangschikt (aangemerkt).

Op een NSW-landgoed mogen ook gebouwen staan. Bijvoorbeeld een kasteel, landhuis of boerderij. Deze gebouwen mogen geen negatieve invloed hebben op het natuurschoon. Soms is een NSW-landgoed ook open voor wandelaars. Dit ziet u aan een bordje bij de ingangen.

Het doel van de Natuurschoonwet 1928 is ervoor zorgen dat dit natuurschoon blijft bestaan. Daarom zorgt deze wet voor belastingvoordelen voor eigenaren, erfpachters en vruchtgebruikers van landgoederen. Doordat zij minder belasting hoeven te betalen, kunnen zij hun landgoed gemakkelijker in stand houden.

De zogenoemde NSW-rangschikking kan worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Om te behoren tot de NSW-rangschikking, zijn er een aantal voorwaarden opgesteld waaraan een zelfstandig landgoed moet voldoen:

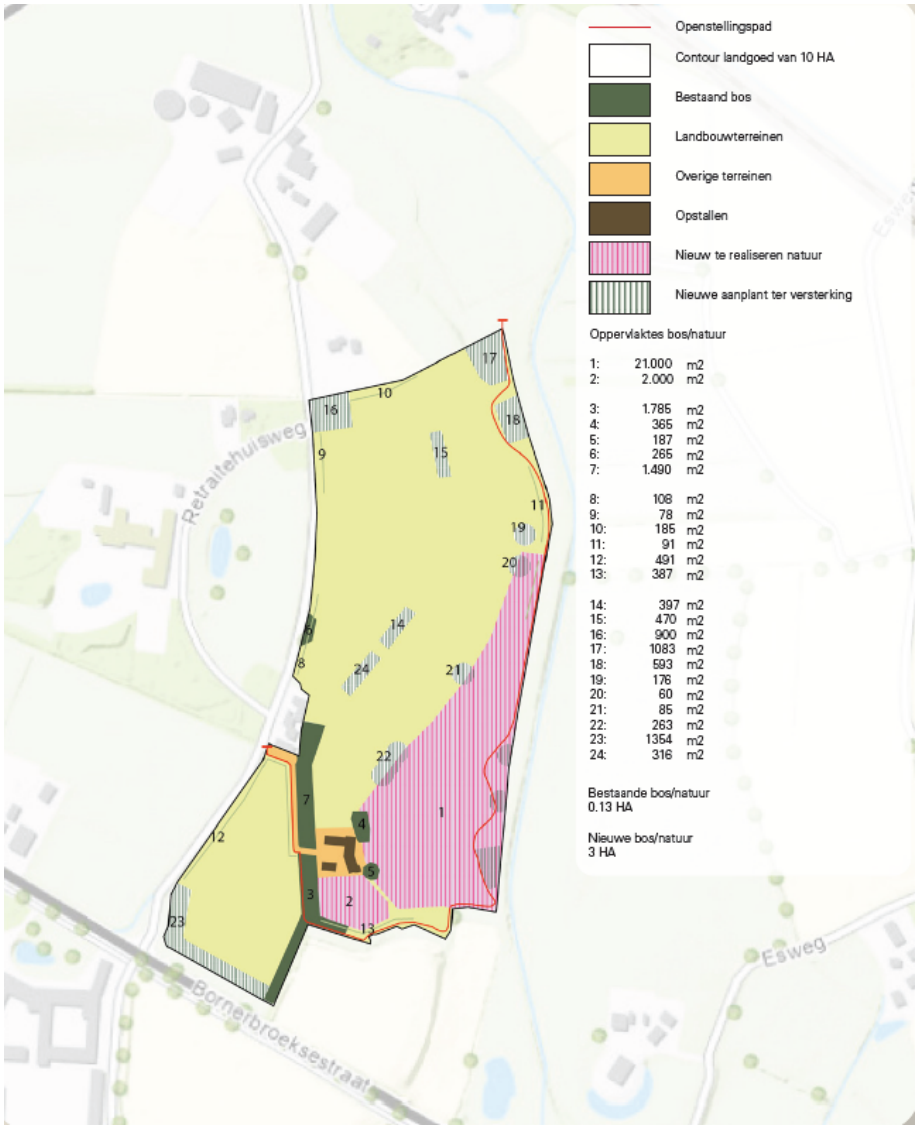
1. Het is een aaneengesloten landgoed van ten minste vijf hectare;
2. Minimaal dertig procent van de totale oppervlakte van uw landgoed moet met houtopstanden (bos) of natuurterreinen zijn bezet;
3. De opstallen moeten bij het karakter van uw landgoed passen: ze mogen het natuurschoon niet schaden;
4. Het terrein mag bestaan uit het volgende: Houtopstanden (waaronder bijvoorbeeld bos, houtwallen, houtsingels en lanen), een historische tuin of historisch park, water, landbouwterreinen, natuurterreinen of opstallen met erf en tuin, kunt u meetellen;

Rangschikking als NSW op landbouwgrond

Wanneer er één of meer landbouwterreinen op het potentiële NSW landgoed aanwezig zijn, is er een aanvullende regeling van kracht conform omzoming.

Beoordeling van de plannen:

Met de ontwikkeling is het voornemen om een landgoed te realiseren van ongeveer 11 hectare. Hiermee kan het voldoen aan de rangschikking als zelfstandig landgoed. Met de nieuwe situatie is rekening gehouden met een minimum percentage van 30% als houtopstanden of natuurterrein. Daarnaast worden er naast het ingepaste landhuis geen verdere opstallen geplaatst in het plangebied. Hiermee wordt het natuurschoon niet geschaad. De omzoming is reeds goedgekeurd door de gemeente, daarom wordt hier niet verder op ingegaan. Op de tekening hieronder is schematisch weergegeven uit welke elementen het landgoed bestaat.



Afbeelding 3.1: Overzicht elementen in het te realiseren Landgoed t.a.v. NSW

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie is het overkoepelende provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan en/of passend is binnen de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of - generieke beleidskeuzes (themagerichte artikelen met criteria waaraan (omgevings)plannen dienen te voldoen)
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken (conform lagenbenadering: natuurlijke laag, agrarische laag, stedelijke laag)

Beoordeling van de plannen:

In voorliggende geval zijn in het kader van de generieke beleidskeuzes de volgende artikelen relevant:

- artikel 4.4 (principe van concentratie);
- artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik);
- artikel 4.6 (toekomstbestendigheid);
- artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit);
- artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)
- artikel 4.14 (woonafspraken).

Onderstaand worden de beleidskeuzes benoemd en beoordeeld op welke wijze in het plan hiermee rekening is gehouden.

Artikel 4.4: principe van concentratie

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Beoordeling van het plan:

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op gronden die momenteel in gebruik zijn als agrarische grond. Volgens het Programma Wonen en Leven is er in de gemeente Borne een ambitie voor een groene en klimaatbestendige omgeving. Deze is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.3. De realisatie van het landgoed zorgt voor een versterking van de groenstructuren door middel van aanplant en ruimte voor een plas-dras gebied. Deze groenstructuren dragen tegelijkertijd bij aan klimaatadaptatie. Er is dus sprake van een lokale behoefte voor een dergelijke ontwikkeling en geeft daarmee een goede invulling aan het principe van concentratie.

Artikel 4.5: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 2

Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Beoordeling van het plan:

De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling omvat een herontwikkeling, waarbij bestaand agrarisch gebied wordt gebruikt voor een landgoed met landhuis. Er is daarom sprake van nieuwbouw van een woning. Voor de bouw van het landhuis is geen bestaande bebouwing aanwezig in het plangebied, voor het landhuis is dus nieuwbouw noodzakelijk. Zoals in onderstaande paragrafen tevens is onderbouwd staat hier de aanleg van nieuwe natuur en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tegenover, en is er buiten het erf geen sprake van nieuwe bebouwing.

Er is hiermee sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik passend binnen dit artikel van de omgevingsverordening.

Artikel 4.6: Toekomstbestendigheid

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Beoordeling van het plan

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er een nieuw landgoed met landhuis gerealiseerd in een bijzonder gebied met verschillende landschapstypologieën. Het plan voorziet in een aanplant en beheer van groenstructuren, wat resulteert in een hogere biodiversiteit. Dat is eveneens goed voor de ruimtelijke kwaliteit van de aanwezige landschappen en de veerkrachtigheid van het gebied. Een veerkrachtig landschap is op zichzelf beter bestand tegen verstoringen zoals droge of natte periodes. Daarnaast is het landgoed open voor bezoekers, zodat het gebied nu en in de toekomst bij kan dragen aan het welzijn van de mensen en dieren die er leven.

Al met al is er sprake van toekomstbestendigheid zoals benoemd in de omgevingsverordening.

Artikel 4.9: onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling

Beoordeling van het plan:

Voor het plangebied is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld dat gebaseerd is op de toegekende gebiedskenmerken. Het volledige rapport is genomen in Bijlage 1. Deze worden later in deze paragraaf afzonderlijk behandeld en getoetst, waaruit eveneens blijkt de plannen passen binnen het gestelde ontwikkelingsperspectief en de ontwikkeling de ambities van de gebiedskenmerken onderschrijft. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in artikel 4.9.

Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Beoordeling van het plan:

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied). Hierbij is het regionale KGO beleid over nieuwe landgoederen gevolgd van Groene Metropool Twente, deze wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.2.

De meerwaarde vertaalt zich in:

- Aanplanten van houtopstanden, solitaire bomen, en landschappelijke hagen;
- Realiseren van nieuw plas-dras gebied;
- Herstellen van historische weg voor het gebruik als openbare wandelroute;
- Realiseren van landhuis passend in het landschap.

Het gebied langs de beek valt onder het ontwikkelingsperspectief 'Ondernemen met Natuur en Water', dit valt gedeeltelijk in het plangebied. Het landhuis kan zeer lokaal de ecologische waarde verminderen, maar de genoemde investeringen compenseert ruim deze mogelijke vermindering ruim. De natuur, water en het landschap worden versterkt met de voorgenomen plannen. Dit is in Bijlage 1 nader uitgewerkt. Met inachtneming van dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voldaan aan artikel 4.11.

Artikel 4.14: woonafspraken

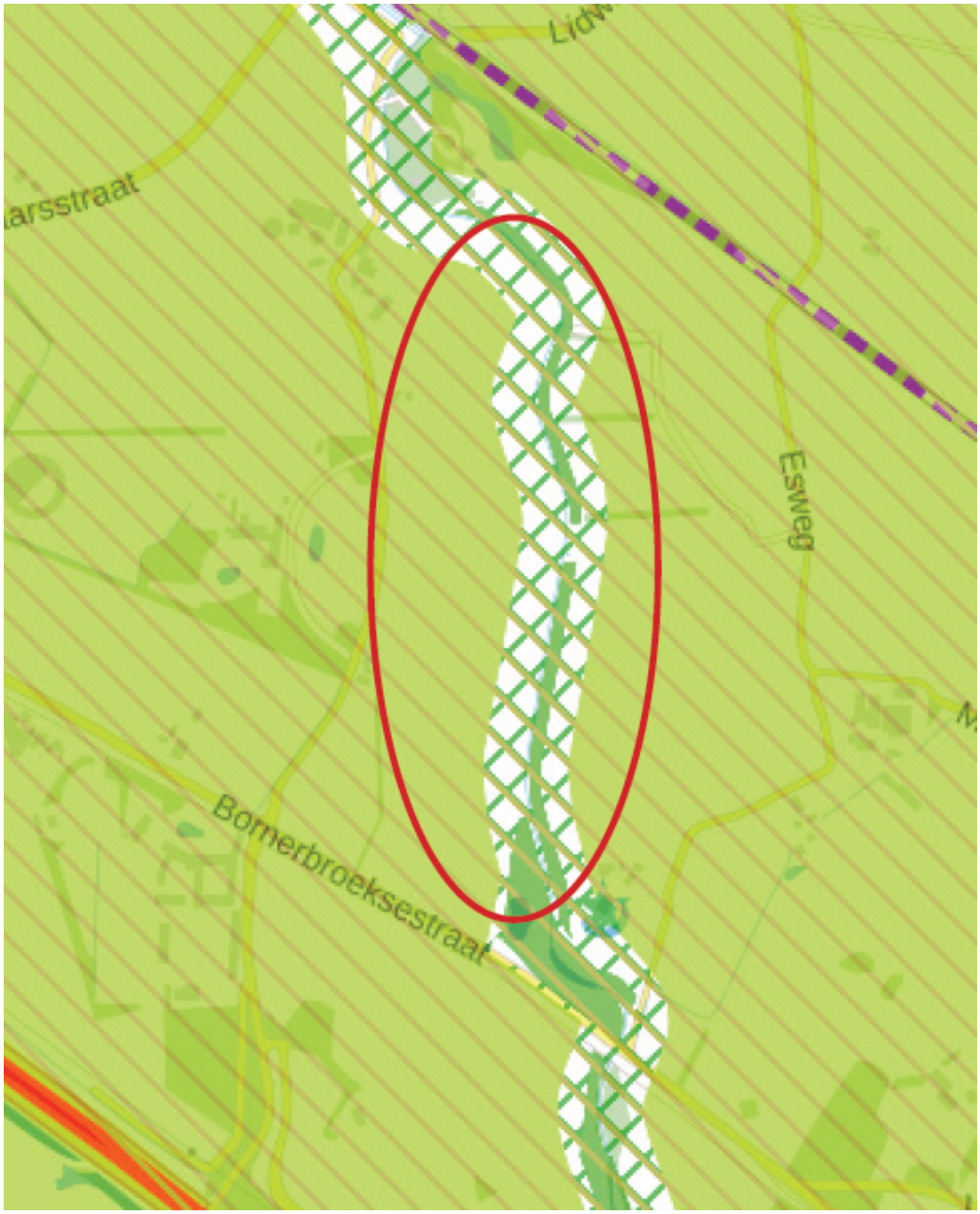
1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Beoordeling van het plan:

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één landhuis met bijbehorende bouwwerken op basis van de nieuwe landgoederenregeling. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Zoals uit paragraaf 3.3.4 blijkt is er in de gemeente Borne ruimte voor het toevoegen van extra woningen. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend TAM-omgevingsplan in overeenstemming is met artikel 4.14 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.



Afbeelding 3.1: ontwikkelingsperspectief, plangebied in rood aangeduid. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden - net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven - de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling

past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

De toevoeging van een woning binnen dit ontwikkelingsperspectief is mogelijk met inachtneming van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het realiseren van een landgoed met een landhuis is een passende activiteit in het mixlandschap.

Zone ondernemen met natuur buiten het Natuurnetwerk Nederland

Daarnaast valt de beek met omliggend gebied onder "Zone ondernemen met met natuur buiten het Natuurnetwerk Nederland" (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), waaronder de Nationale Parken en Natura 2000-(uitwerkings)gebieden. Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, heeft de provincie ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners gegeven die zelf willen ondernemen met natuur en water waardoor voorliggend plan tot realisatie kan komen.

Stads- en dorpsrandgebieden

De stads- en dorpsrand, aangegeven met diagonale strepen, is een overgangsgebied. Hier is sprake van twee overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de ‘best of both worlds’; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Dichtbij stad en dorp en toch buiten. Randen gaanniet alleen over de ‘functionele mix’, maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (o.a. kerktorens) het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.

Als ambitie geldt het verbinden van ontwikkeling woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma’s en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Uitgangspunt is het tegengaan van verrommeling in de randzones.

Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus. Als doelen voor dit gebiedskenmerk wordt het volgende omschreven:

- Behoud, herstel en aanleg van landschappelijke routes tussen dorp en land;
- Slecht barrières tussen stad en land. Versterk identiteit dorp en landschap;
- Biedt ruimte voor ontwikkeling als deze voortbouwen aan de versterking stad/land relatie;
- Maak mooie uitnodigende entrees van dorpen;
- Geen rondwegen aanleggen die stad en land scheiden.

De voorgenomen ontwikkeling past goed bij de gestelde ambities, aangezien de realisatie van een landgoed met landhuis op huidig agrarisch gebied bijdraagt aan de versterking van het landschap. Tevens wordt er een wandelpad gerealiseerd en opengesteld, oftewel een landschappelijke route door een deel van het buitengebied. Hiermee worden de genoemde doelen (gedeeltelijk) behaald en sluiten de plannen aan bij de provinciale ambitie voor stads- en dorpsrandgebieden.

Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

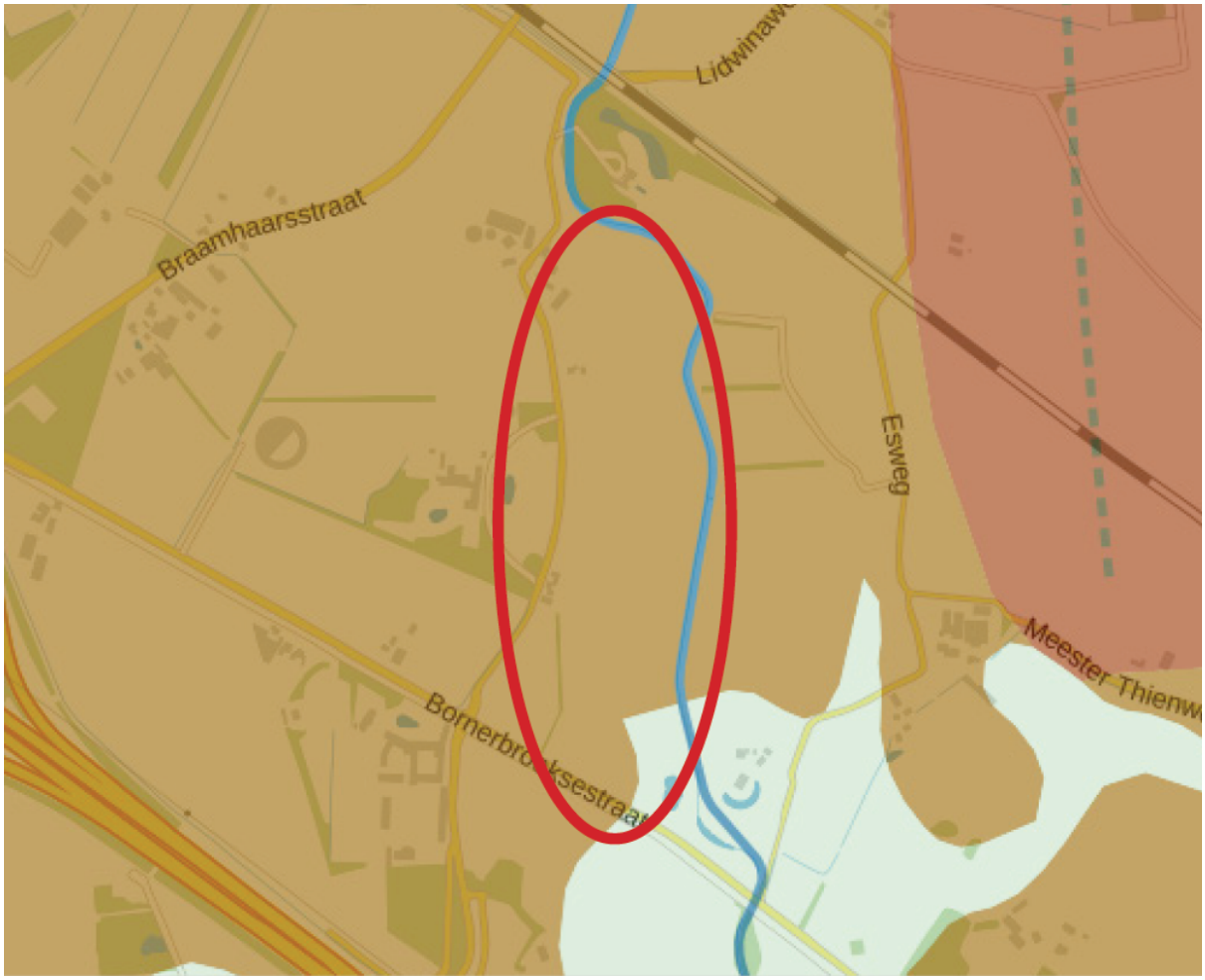
De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Laag van de beleving.

De stedelijke laag ontbreekt in onderstaande toetsing, omdat deze geen specifieke kenmerken kent op deze locatie. Verdere beschouwing hiervan is dan ook niet zinvol. Voor de overige aspecten volgt onderstaand een nadere uitwerking.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie ligt in het dekzandgebied met deels een overgang naar de lager gelegen beekdalen. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen lichtelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen op en rondom de planlocatie zijn nog duidelijk waar te nemen.



Afbeelding 3.2: uitsnede natuurlijke laag, plangebied met rood aangeduid (bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan.

Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals het plangebied.

Het plangebied ligt daarbij op de overgang van het ontginningslandschap naar het essenlandschap naar het maten en flierenlandschap. Deze drie landschappen waren functioneel met elkaar verbonden.

Op de hoger gelegen delen werden erven en essen gevestigd. De essen werden naarmate de tijd vorderde steeds verder opgehoogd, door het opbrengen van plaggen en mest om de grond vruchtbaar te houden. De plaggen die op de essen en oude hoeven werden gebruikt kwamen van de woeste heidegronden. Woeste heidegronden waren een lange tijd het minst interessant voor de landbouw, gezien het onvruchtbare grond was. Pas na de verbetering van afwateringstechnieken en de uitvinding van kunstmest in de jaren '30 van de vorige eeuw zijn deze gronden ontgonnen.

Het lagergelegen gedeelte van het plangebied betreft een maten- (graslanden) en de flieren- (hooilanden) landschap. Het is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant dat tevens diende als scheiding tussen de percelen voor de beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloeivelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het maten- en flierenlandschap is veelal functioneel verbonden aan essenlandschap en het oude hoevenlandschap.

De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het landschap. De mate van herstel is afhankelijk van meerdere factoren. In beginsel moet ervoor gezorgd worden dat het bestaande behouden blijft en dat in dit geval het landgoed op een juiste manier ingepast is en blijft.

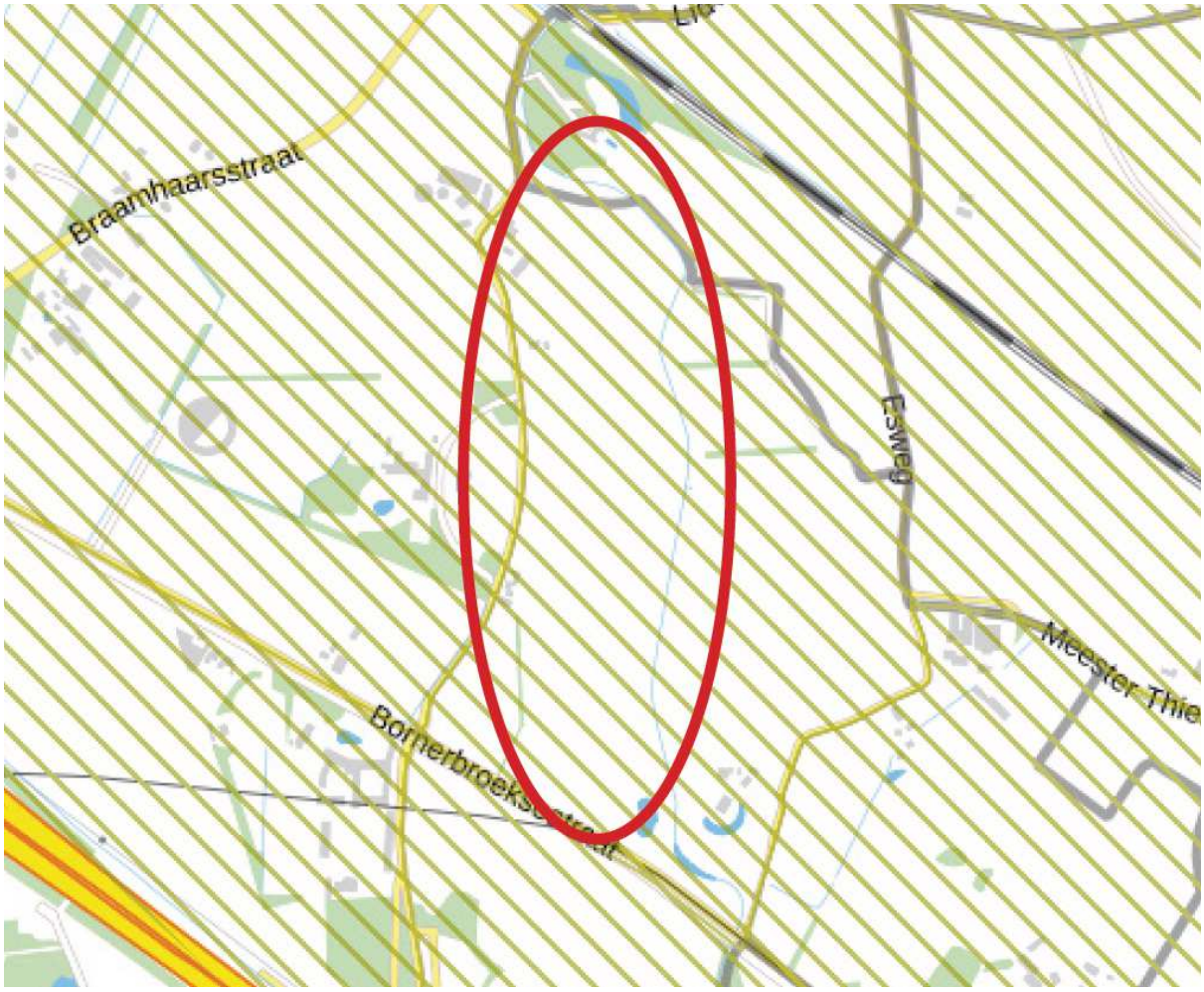


Afbeelding 3.3: uitsnede van laag van cultuurlandschap, plangebied met rood aangeduid (bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Laag van de beleving

Het plangebied is omschreven als 'Stads- en dorpsranden'. Hier is sprake van een overgangsgebied van twee overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap er omheen. De kwaliteit is het beste van de twee overlappende sferen, onder ander stedelijke voorzieningen en een padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Het gebied draait om herkenbaarheid door onder ander markante gebouwen en zichtlijnen. Het is van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen landschappelijke structuren en recreatieve routes worden gerealiseerd. Bij de

voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden.



Afbeelding 3.4: uitsnede van laag van de beleving, plangebied aangeduid met rood (bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Conclusie

Het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op de toegekende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken zoals de diversiteit van de landschappen en bijbehorende kenmerken. Met inachtneming hiervan wordt geconcludeerd dat de in het voorliggende TAM-omgevingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Mijn Borne 2030

De gemeente Borne heeft op grond van artikel 2.1 van de voormalige Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente (23 juni 2015). Binnen de structuurvisie Borne is onder andere de ontwikkelingsvisie buitengebied opgenomen, 'de Groene Poort'. Belangrijkste aanknopingspunten zijn:

- Borne biedt ruimte aan het ontwikkelen en mogelijk maken van nieuwe functies in het buitengebied, mits zij ook in kwalitatief opzicht iets bijdragen. De gemeente wil deze ontwikkelingen beïnvloeden en waar mogelijk een Borns profiel meegeven.
- Specifiek worden de volgende speerpunten benoemd voor het landelijk gebied: behoud en versterken kwaliteiten landelijk gebied, benutten van potenties en ontwikkelingsmogelijkheden landelijk gebied volgens bestaand beleid (VAB, recreatie en toerisme) en nieuw beleid.

De Groene Poort

De Groene Poort is ontwikkeld door de provincie Overijssel en gemeente Borne en heeft tot doel om het buitengebied van Borne te ontwikkelen als een groene long in het stedelijk netwerk van Netwerkstad Twente en als groene verbinding tussen Noordoost en Zuidwest Twente.

De Groene Poort waarborgt het landschap en zorgt ervoor dat de stedenband Enschede, Hengelo en Almelo niet aan elkaar groeit. De groene zone moet een aaneengesloten doorgang bieden tussen de waardevolle landgoederen aan de zuidwestelijke kant en het open essenlandschap aan de noordoostelijke kant van de netwerkstad. Het behoud van het authentieke, Twentse coulisselandschap staat voorop. De ervaring leert dat economische activiteiten belangrijk zijn om een dergelijk doel te bereiken. Daarom behoudt de landbouw een belangrijke functie. Boeren worden nadrukkelijk betrokken bij landschap-, natuur en waterbeheer, maar krijgen ook de mogelijkheid uit te breiden om de toekomst van hun bedrijf veilig te stellen.

Daarnaast zijn er specifieke normen en ontwikkelrichtingen per landschap opgenomen. Onderstaand worden de landschappen die voorkomen in het plangebied benoemd.

Jong heide- en broekontginningslandschap

Als er ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen, ontginningslinten met erven en aan de kenmerkende ruimtematen.

Essenlandschap

- De essen krijgen een beschermende regeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het aanwezige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimten een beschermende regeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon;
- boomkwekerijen brengen enorme schade toe aan het essenlandschap en dienen van de essen te verdwijnen.

Als zich ontwikkelingen voordoen in het essenlandschap, krijgen deze en plaats in de flanken, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Maten- en flierenlandschap

- In het maten- en flierenlandschap is het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.
- De maten, flieren en beken krijgen een beschermende regeling, gericht op instandhouding van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, ruimte voor water en het lineaire landschap met “open” kamers en coulissen.

Als er ontwikkelingen plaatsvinden in of nabij het maten- en flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met “open” kamers en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en aan het vasthouden van

water. Inrichting van nog gave delen richt zich op het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Beoordeling van het plan:

Binnen de Structuurvisie Borne zijn er voldoende aanknopingspunten voor de beoogde ontwikkeling. De gemeente Borne biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, met de voorwaarde de kwaliteit te verbeteren. Met de ontwikkeling van dit landgoed wordt de identiteit van de aanwezige landschappen versterkt, het volgt de normen en ontwikkelrichtingen zoals omschreven in de visie. Met deze inpassing gaat de ruimtelijke kwaliteit omhoog. De nieuwe situatie en de toevoeging aan de ruimtelijke kwaliteit is tevens nader toegelicht in Bijlage 1. Op basis van deze bevindingen is het plan passend in de doelstellingen van de structuurvisie Borne.

Er is in voorliggend plan sprake van de Nieuwe landgoederenregeling, zoals omschreven in 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Dit beleid is nader toegelicht in 3.3.2.

3.3.2 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

Vanuit de Groene Metropool zijn regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen opgesteld. Het onderdeel Nieuwe landgoederen biedt de mogelijkheid om een landhuis te bouwen op een plek waar normaal gesproken niet gebouwd mag worden. De inhoud van dit landhuis is groter dan de reguliere maximale inhoud van 750 m³. Om voor de bouw van een nieuwe landhuis in aanmerking te komen moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden:

- Een minimale oppervlakte van 10 hectare moet hebben
- Minimaal 30% nieuw bos moet worden aangeplant en/of er wordt voldaan aan andere natuurwaarden.
- Ook dient het landgoed voor 90% opengesteld te worden voor publiek.
- De landgoederen moeten passen binnen de maatvoering, verkaveling en de karakteristiek van het aanwezige landschap. Met het stichten van een nieuw landgoed mag geen totaal nieuw landschap ontstaan, het moet aansluiten bij bestaande landschapstypen.

Wanneer grond wordt gebruikt voor een nieuw op te richten landgoed, wordt deze onttrokken aan de landbouw. Vanwege de eis om minimaal 30% als natuur in te richten, betekent dit dat 70% van het landgoed landbouwkundig in gebruik zou kunnen blijven. Om de samenhang te waarborgen, dienen percelen die onderdeel uitmaken van het landgoed een aanduiding ‘Waarde – Landgoed’ te krijgen. Een landgoed kan zowel met als zonder landhuis worden opgericht.

Agrarische percelen met bestaande bebouwing kunnen worden herbestemd voor een landhuis, mits: het bedrijf niet meer actief is, de landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd en er minimaal 1,5 hectare wordt ingericht om streekeigen landschapswaarden te versterken.

Naast zelfbewoning van het landgoed kunnen nieuwe landgoederen ook interessant zijn voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen of het faciliteren van bepaalde doelgroepen. Te denken valt aan ouderen, gehandicapten, jongeren of vakantiegangers. Zo levert een nieuw landgoed niet alleen een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit maar wordt ook de sociale kwaliteit verhoogd. Dit hangt af van ontsluiting, aanwezigheid van recreatiegebieden en afstand naar de woonkern. Per geval zal de gemeente daarom bekijken of dit een optie is.

Beoordeling van het plan:

Met de ontwikkeling van het landgoed worden bovenstaande voorwaarden in acht genomen. Het plangebied omvat ongeveer 11 hectare, en is daarmee groter dan de genoemde minimale oppervlakte. Daarnaast beslaan de te creëren natuurwaarden ten minste 30% van het landgoed, en wordt het landgoed opengesteld voor publiek. Ten slotte voorziet het plan in het behoud en versterking van het aanwezige landschap.

In het ruimtelijk kwaliteisplan, bijgevoegd als Bijlage 1, wordt nader toegelicht waaruit het behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken worden getoond. Het voorgenomen plan heeft als doel de functies en waarden van de omliggende gronden en de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig te schaden.

3.3.3 Programma Wonen en Leven

De ambitie van gemeente Borne is het bieden van ruimte voor een groeiende en leefbare gemeente. Het woon- en leefklimaat in Borne wordt in hoge mate gewaardeerd. Dit blijkt ook uit landelijk onderzoek. Dat wilto de gemeente Borne zo houden. Op het terrein van woningbouw, energietransitie, mobiliteit en openbare ruimte willen ze dat waar mogelijk verbeteren.

Mobiliteit

We promoten gezonde mobiliteit volgens het STOMP-principe
(Stappen-Trappen-Openbaarvervoer-MAAS (Mobility As A Service)- Prive auto) en verleiden mensen om meer te lopen, fietsen en het openbaar vervoer te gebruiken.

Klimaatadaptatie

Gemeente Borne heeft ambitie om de leefomgeving gezonder en klimaatadaptiever te maken. Bij elke infrastructurele verandering wordt rekening gehouden met de toekomstige scenario's in de weersextremen van de wateropgaven, hitte en droogte. De gemeente Borne heeft de ambitie om voor 2050 een volledig duurzaam ingerichte en duurzaam beheerde openbare ruimte, waarbij inwoners voldoende beschermd zijn tegen extreme neerslag, droogte en hitte. Tot 2030 wil gemeente Borne de volgende doelen realiseren:

1. Gemeente breed verminderen van de effecten van wateroverlast
2. Kwetsbaarheden bij langdurige droge perioden (droogte) beter beheersbaar maken
3. Zorgdragen voor een aangenaam leefklimaat in Borne (hitte)
4. Beschikken over voldoende drinkwaterreserves van goede kwaliteit

Om op de thema’s een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting te realiseren wordt lokaal gewerkt met aantal ambities volgens het Nationaal Deltaprogramma. Deze ambities worden gerealiseerd door onder andere:

1. Het inventariseren en oppakken van kwetsbaarheden - hoog water en wateroverlast in de omgeving;
2. Het opstellen van een Uitvoeringsagenda in het kader van klimaatadaptieve aanpak;
3. Het stimuleren en faciliteren van initiatieven door het beschikbaar stellen van een gemeentelijke subsidie voor particuliere afkoppeling op het riool van hemelwaterafvoer beschikbaar;
4. Het regelen en borgen van bestaand beleid en invulling geven aan een klimaatbestendig water- en bodemsysteem

Groen

De ambitie is het leefbaar en toekomstbestendig houden van de gemeente Borne. De leefomgeving is daarbij gezond en veilig om zo het welzijn van alle inwoners en dieren te bevorderen. Daarbij haken we in op opgaven en kansen die ons in de komende jaren te wachten staan. Denk aan het omvormen van grijs naar groen, extensief maaibeheer en de aanplant van extra bomen.

Beoordeling van het plan:

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een landgoed met landhuis. Deze ontwikkeling past binnen de relevante genoemde onderwerpen in het Programma Wonen en Leven. Met de voorgenomen plannen wordt namelijk invulling gegeven aan een goede landschappelijke inpassing

waarbij de aanwezige groenstructuren worden versterkt. Dit zorgt voor een verhoging van de biodiversiteit, en daarmee eveneens de capaciteit van het landschap om het water op te vangen en vast te houden. Tevens omvatten de voorgenomen plannen een ontwikkeling van een openbaar wandelpad die door het gebied loopt, waarmee wandelen in het buitengebied van de gemeente wordt gestimuleerd. Dit heeft positieve invloed op het welzijn van bewoners en past goed in lijn met het programma wonen en leven.

3.3.4 Woonvisie 2022+

De Woonvisie gaat uitgebreid in op volkshuisvesting binnen de gemeente Borne voor de komende periode. We kijken daarbij vooruit naar het jaar 2030 en soms al naar 2040. Duidelijk is dat de huizenmarkt onder druk staat. Met name jongeren hebben grote moeite om een woning te vinden maar ook voor andere doelgroepen wordt het steeds lastiger om aan geschikte woonruimte te komen. Daar wil de gemeente Borne wat aan doen.

De belangrijkste punten op een rij:

- Borne gaat inzetten op meer koopwoningen, met name voor ouderen en starters;
- In samenwerking met woningbouwcorporaties gaat Borne het aantal huurwoningen vergroten;
- In zowel de koop- als huursector probeert Borne doorstroming te bevorderen;
- Om de directe woningnood op te vangen wordt op zoek gegaan naar locaties voor flexwonen;
- Een verhoging in aantallen betekent niet dat ingeleverd gaat worden op kwaliteit;
- Ontwikkelingen moeten de omgevingskwaliteit waarborgen en, waar mogelijk, versterken;
- De gemeente pakt een faciliterende rol ten aanzien van het duurzaamheidsvraagstuk;
- Samen met de zorgpartners wordt ernaar gestreeft dat ouderen en andere kwetsbare doelgroepen meteen zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen;
- De gemeente doet er samen met inwoners, marktpartijen en corporaties alles aan om ook in de toekomst de beste woongemeente van Twente te zijn!

Tevens in het beleid aangegeven dat er een tekort aan woningen is in de segmenten 'tot €250.000' '€250.000 - €350.000' en het dure segment '>€400.000'. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de prijsindicaties inmiddels verouderd zijn en de kosten jaarlijks hard stijgen.

Buitengebied

Om de kwaliteit van het landschap in het buitengebied te behouden worden nieuwe woningen in het buitengebied in principe niet toegestaan. Wel is er een groeiende behoefte om te wonen in het buitengebied. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn uitsluitend toegestaan indien dit op grond van het geldend planologisch kader mogelijk is (bijvoorbeeld door woningsplitsing van (waardevolle) boerderijen) of op grond van de Rood-voor-Rood regeling of VAB-regeling (functieverandering agrarische bebouwing). Daarmee wordt ruimte geboden aan de vraag naar (ruime) woningen in het buitengebied, waarbij het uitgangspunt wel is dat nieuwe woningen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en/of het behoud van (waardevolle) boerderijen in het buitengebied leidt.

Beoordeling van de plannen:

In de gemeente Borne is het mogelijk om nieuwe woningen of in dit geval landhuizen, zoals beschreven in onderhavig plan, in het buitengebied mogelijk te maken. Dit kan mits er in het kader van de regeling in het buitengebied (zie ook 3.3.2) aan de voorwaarden wordt voldaan. Met de voorliggende plannen wordt er aan de regeling voldaan, dus sluit de ontwikkeling aan bij het gemeentelijke beleid voor woningen.

Tevens is er met het landhuis sprake van een woning uit het dure segment. Zoals bovenstaand is genoemd, is er een tekort aan woningen in het betreffende segment. Derhalve sluit de ontwikkeling aan op de woonvisie van de gemeente Borne.

Voorliggende ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Borne.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Het aparte m.e.r.-beoordelingsbesluit dat eerder nog moest worden genomen vervalt onder de Omgevingswet. Het resultaat en de motivering van de m.e.r.-beoordeling moeten in het (ontwerp)plan of (-)programma (zie de art. 16.36, vijfde lid Omgevingswet en 11.1, eerste lid van het Omgevingsbesluit) of in het (ontwerp)besluit zelf (zie de art. 16.43, tweede en derde lid Omgevingswet en 11.11, tweede lid van het Omgevingsbesluit) worden opgenomen.

Beoordeling van de plannen:

De voorgenomen plannen betreffen de ontwikkeling van een nieuw landgoed aan de Retraitehuisweg te Zenderen. Als onderdeel van het landgoed wordt er een landhuis gerealiseerd. Deze ontwikkeling staat niet als zodanig omschreven of vindt geen directe aansluiting bij acitiviteiten in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Derhalve geldt er geen m.e.r.-beoordeling, er hoeft geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

4.2 Duurzaamheid

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Beoordeling van de plannen:
De plannen van initiatiefnemer geven invulling aan duurzame ontwikkeling. De realisatie van het landgoed draagt bij aan het verbeteren van de fysieke leefomgeving, aangezien de aanwezige landschappen worden versterkt en er ruimte wordt geboden voor een hogere biodiversiteit. Zo worden er

bomen en boomgroepen aangeplant en een plas-dras gebied gerealiseerd. Tegelijkertijd kunnen bezoekers als gevolg van de plannen het gebied bezoeken en beleven. Er wordt namelijk een opengesteld wandelpad aangelegd. Daarmee kan het bijdragen aan de gezondheid van deze bezoekers.

Tevens is er een maatschappelijke behoefte voor recreatie in de gemeente Borne. Met de ontwikkeling van het landgoed en landhuis met wandelpad wordt hier invulling aan gegeven.

Al met al is er sprake van een duurzame ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering'.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag wordt gehanteerd. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een landgoed aan de Retraitehuisweg in Zenderen en de realisatie van een landhuis op deze locatie. Hierbij wordt er dus als gevolg van dit plan wel een nieuw milieugevoelig object toegevoegd.

Beoordeling van de plannen:

Met de beoogde toevoeging van de extra woonfunctie binnen het plangebied aan de Retraitehuisweg ongenummerd worden in feite geen onoverkomelijke wijzigingen aangebracht als het gaat om milieuzonering. De omgeving kenmerkt zich als buitengebied met verspreide (woon)erven. Deze erven ondervinden geen hinder vanuit de nu voorliggende ontwikkeling.

De functie wonen kent namelijk geen milieucategorie c.q. milieubelasting. Er wordt één woning toegevoegd, het landhuis, binnen het plangebied Retraitehuisweg.

De dichtstbijzijnde milieubelastende activiteit betreft een agrarisch bedrijf waarvan het bedrijfsperceel op circa 450 meter van het onderhavig plangebied ligt. Het is een melkveehouder, waardoor op basis van de VNG-tabel 2024 voor geur een score van 3 en geluid een score van 1 geldt.

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	**Tabel VNG-2024**	**Rustig woongebied**	**Gemengd gebied met wonen**	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

Conform de transponeringstabel van de VNG wordt voor de score 3 een afstand groter dan 100 meter aangegeven. Voor de score 1 geldt een afstand van 30 meter. Aangezien de onderlinge afstand 450 meter betreft, is er meer dan voldoende zonering tussen de planlocatie voor het landhuis en het agrarisch bedrijf. Het bedrijf ligt op fors grotere afstand, zodoende wordt het bedrijf niet belemmerd en voldoet de ontwikkeling aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Deze situatie garandeert dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie van het toekomstige landhuis. Andersom wordt het bedrijf niet in gebruik- en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

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

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Beoordeling van de plannen:

Op een locatie gelegen ten zuiden van Retraitehuisweg 5 te Zenderen, kadastraal bekend gemeente: Borne, Sectie: E, nummer(s): 5591 is op 20 mei 2025 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in Bijlage 3.

De locatie bestaat uit een perceel landbouwgrond in het buitengebied van Zenderen. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de onderzoekslocatie een landgoed met landhuis te realiseren.

De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster zijn lichte verhogingen koper en barium aangetroffen.

Algemeen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De waarde voor nader bodemonderzoek (index >0,5) wordt niet overschreden.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygienisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

De boven- en ondergrond valt in de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur. Aangezien geen partijkeuring conform het Regeling Bodemkwaliteit is uitgevoerd, dienen de resultaten in het kader van de Rbk als indicatief beschouwd te worden.

4.5 Geluid

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De gemeente Borne heeft voor de invoering van de Omgevingswet nog geen geluidbeleid vastgesteld. Totdat de gemeente eigen regels heeft gesteld voor geluid geldt de wetgeving zoals in de Bruidsschat (regels overgedragen van het Rijk naar gemeenten) is opgenomen.

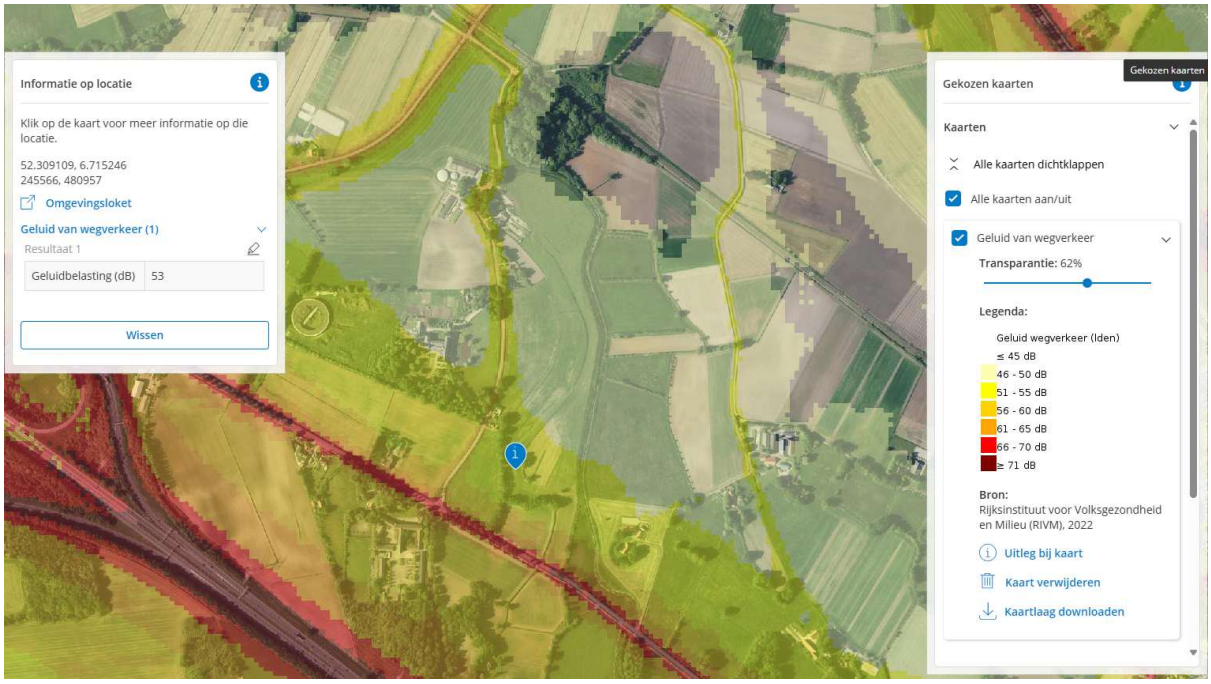
Standaardwaarden geluid Omgevingswet

Indien binnen het geluidaandachtsgebied van een weg geluidgevoelige aanduidingen worden gebouwd, dan moeten standaardwaarden in acht worden genomen. Als er niet aan de standaardwaarden wordt voldaan, dan kan er bij uitzondering en/of met geluid-reducerende maatregelen medewerking worden verleend, tot aan de geldende grenswaarde. De wettelijke standaardwaarde en grenswaarde is afhankelijk van het type weg (geluidbronsoort). In onderstaande tabel zijn de standaardwaarden en grenswaarden per geluidbronsoort weergegeven.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarden	Grenswaarden (Lden)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of wijziging bron
Rijkswegen en Provinciale wegen	50	60	65
Gemeentelijke wegen	53	70	70
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55	65	70

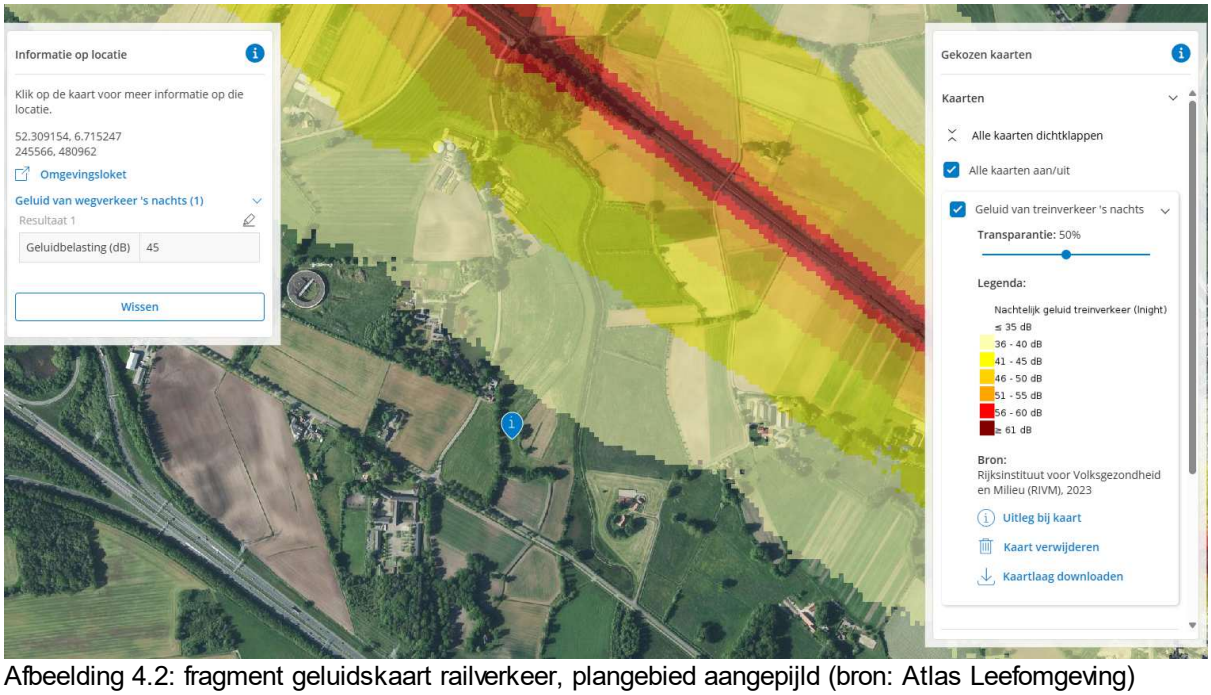
Beoordeling van de plannen:

De Bornebroeksestraat betreft 60 km/u weg die wordt benut door verkeer tussen Borne en Bornerbroek. Ten zuiden van deze weg ligt de A1/A35 (knooppunt). Er is sprake van een behoorlijk aangehouden afstand van het landhuis ten opzichte van de Bornebroeksestraat en de autosnelweg. De geluidskaart in de Atlas Leefomgeving laat dan ook zien dat de deluidswaarde net boven de 50 dB zijn te verwachten ter hoogte van de nieuwe woning. De waarde van 53 dB valt ruim onder de grenswaarde van 60 dB. Zie onderstaande fragment uit de geluidskaart. Een goed woon- en leefklimaat kan hiermee gegarandeerd worden.



Afbeelding 4.1: fragment geluidskaart wegverkeerslawaai, plangebied aangepijld (bron: Atlas Leefomgeving)

Voor wat betreft industrielawaai wordt geconstateerd dat er geen geluidgezoneerde industrieterreinen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Voor railverkeer wordt op de planlocatie geen belangwekkende geluidsbelasting aangegeven en voldoet de planlocatie daarmee aan de aangegeven grenswaarden. Zie onderstaand een uitsnede van de geluidskaart voor railverkeer.



Afbeelding 4.2: fragment geluidskaart railverkeer, plangebied aangepijld (bron: Atlas Leefomgeving)

Met inachtneming van het voorgaande voorziet het plan voor het aspect geluid in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Geur

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit

activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

Beoordeling van de plannen:

Onderhavige plannen maken een ontwikkeling in het gebied aan de Retraitehuisweg in Zenderen mogelijk en voorzien het van een woning, het landhuis. Met de betreffende ontwikkeling is er sprake van de realisatie van een nieuw geurgevoelig object.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft het erf Retraitehuisweg 1a in Zenderen. De locatie ligt op minstens 450 meter van het plangebied. Conform artikel 5.111 van het Bkl geldt dat een vaste afstand van 50 meter in acht moet worden genomen tussen de woning en agrarisch bedrijfsperceel. Volgens de handreiking Milieuzonering van het VNG geldt een minimale afstand van 100 meter. De onderlinge afstand is ruim voldoende, waardoor er geen belemmeringen ontstaan als gevolg van de voorliggende ontwikkeling voor wat betreft geur. Er blijft sprake van een aanvaardbare situatie aangaande geur.

4.7 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De gemeente Borne is niet aangewezen als concentratiegebied.

Beoordeling van de plannen:

Het voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van het gebied tot landgoed ter plaatse en de bouw van een landhuis. Daarom is bekeken wat de effecten van verkeersbewegingen vanuit een vrijstaande woning bijdraagt. Zie onderstaand de NIBM-tool voor de verkeersbewegingen vanuit het plan.

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

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,00**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
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		

Afbeelding 4.3: NIBM-tool worst-case berekening vanwege de ontwikkeling (bron: infomil.nl)

De NIBM-tool laat zien dat er geen sprake is van gevolgen voor de luchtkwaliteit. De gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is daarmee 'niet in betekende mate'.

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet bij aan een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

Beoordeling van de plannen:



Afbeelding 4.3: uitsnede risicokaart met afstand plangebied tot dichtstbijzijnde risicobron (bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Uit de kaart volgt dat zich op minstens 180 m van de nieuwe woning de dichtstbijzijnde risicobron bevindt. Het gaat om het gasleiding, waaromheen een gearceerd gebied is aangeduid als een brandaandachtsgebied. Het landhuis ligt echter ruim buiten de aandachtsgebieden als gevolg van deze functie. Op basis van deze informatie wordt geen

belemmering vanuit deze risicobron inzake de omgevingsveiligheid gezien voor de voorliggende plannen. Voor het overige zijn ook geen risicobronnen in de nabijheid aanwezig die mogelijk beperkingen opwerpen.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Water

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Watertoetsproces

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is op 14-05-2025 de digitale watertoets uitgevoerd, bijgevoegd in Bijlage 6. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen, daaruit is gebleken dat de standaard waterparagraaf volstaat voor dit plan.

De ruimtelijke relevante wateraspecten van dit plan zijn gering en/of tijdelijk van aard. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan.

Tevens blijkt uit gesprek tussen de initiatiefnemer en het waterschap dat het waterschap enthousiast is over de ontwikkeling. Er is tussen de intiatiefnemer en het waterschap afgesproken om de beplanting en benodigd onderhoud langs de beek op te pakken.

4.10 Ecologie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Beoordeling van de plannen:

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit

gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Omgevingswet beschermd.

Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Conclusies stikstofonderzoek

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in Bijlage 5 bijgevoegd.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in Bijlage 5 bijgevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

Soortenbescherming

Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 4. Onderstaand is de conclusie opgenomen.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een voortplantings- en rustplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied.

Als gevolg van het bouwen van een landhuis en het uitvoeren van werkzaamheden wordt er mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het opzettelijk doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het

verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is doorgaans augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk wordt als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een voortplantings- of rustplaats beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantings- en/of rustplaats negatief beïnvloed worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten) of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van de verbodsbepaling.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de (winter)rustplaatsen negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot een overtreding van de verbodsbepaling.

4.11 Archeologie en Cultuurhistorie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische aanduidingen en cultuurhistorische aanduidingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

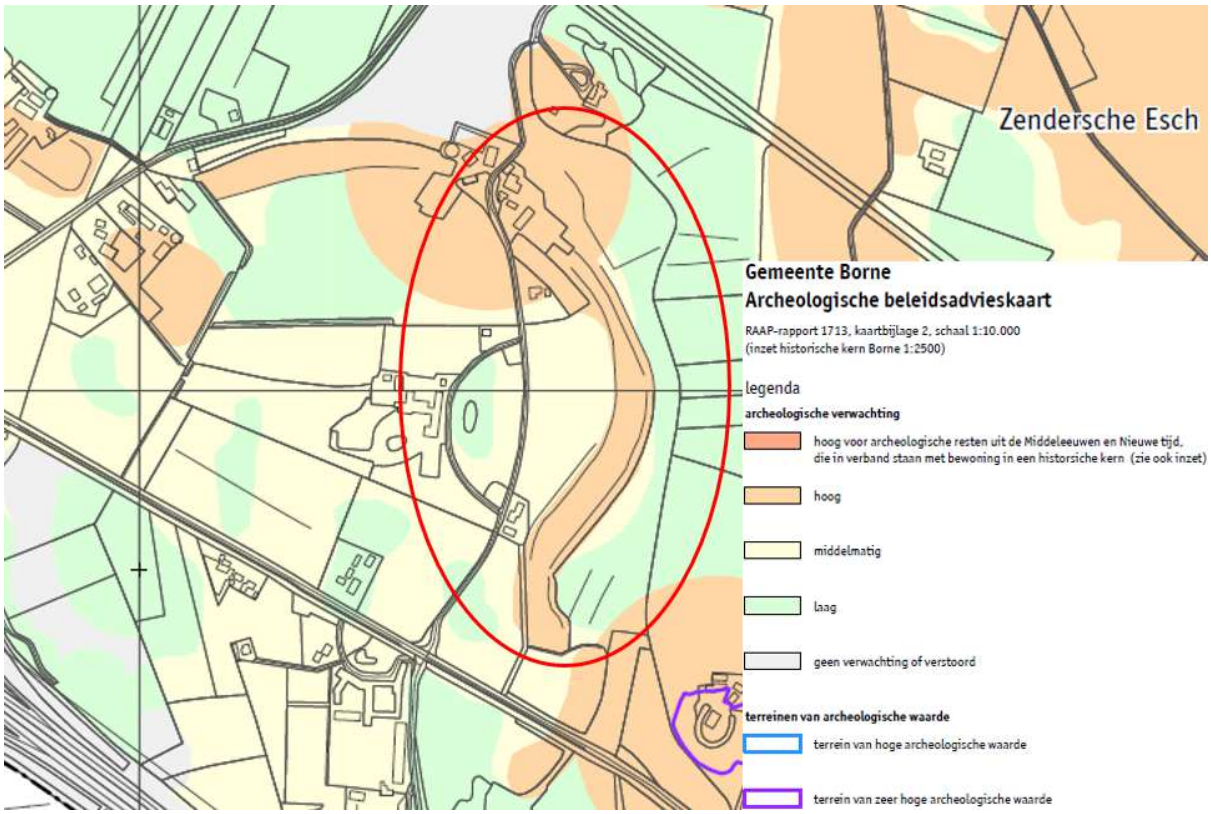
Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie

van de resultaten.

Beoordeling van de plannen:

4.11.1 Archeologie

Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijke beleidsadvieskaart weergegeven met daarop de planlocatie zichtbaar in rode arcering.



Afbeelding 4.4: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Borne, planlocatie aangegeven met rood (bron: gemeente Borne)

In het plangebied is er sprake van verschillende archeologische verwachtingswaardes, van laag tot hoog. Er wordt in het beleid genoemd dat de hoogste archeologische verwachtingswaarde leidend is in een gebied met meerdere verwachtingswaardes.

Dat is in dit geval de hoge waarde. In de hoge verwachtingszone geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m2 en dieper dan 40 cm. De bodemingrepen binnen het plangebied blijven ruim beneden de 2.500 m2. Het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

4.11.2 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van de plangebieden geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn waarop het voorliggende plan mogelijk een negatieve impact heeft.

Derhalve word geconcludeerd dat voorliggend plan, gezien het behoud van de aanwezige

cultuurhistorische bebouwing, geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.12 Verkeer en parkeren

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied.

In het kader van ruimtelijke plannen dient verder te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie “Toekomstbestendig parkeren" gehanteerd. Voor deze locatie is het gemiddelde kencijfer voor ‘buitengebied’ en ‘weinig stedelijk’ van toepassing.

4.12.1 Verkeer

Het voorliggend plan voorziet in de transformatie van een agrarisch erf en de nieuwbouw van een compensatiewoning. Er zal sprake zijn van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen (maximaal 8,6 verkeersbewegingen) als gevolg van de nieuwe woning (landhuis) . Het aantal verkeersbewegingen neemt zodoende als gevolg van de plannen beperkt toe. Het bestaande ontsluiting betreft een 60 km/u weg, de Retraitehuisweg. Deze weg is voldoende toegerust op de ontsluiting van het plangebied ten behoeve van één extra woning.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.12.2 Parkeren

In voorliggend geval wordt voor wat betreft parkeren getoetst aan de eerder genoemde CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'.

Uitgangspunten en parkeerbenodigdheden

Het plangebied ligt in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' in een deel van de gemeente Borne dat behoort tot het gebiedstype 'buitengebied'. In voorliggend geval wordt in de nieuwe situatie een extra vrijstaande woning gebouwd. Hiermee is sprake van een parkeerbehoefte van (gemiddeld 2,4) afgerond drie parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van het toekomstige woonerf van het landhuis is er ruim voldoende ruimte om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien. Overigens is er geen toename van de parkeerdruk in de omgeving, doordat er op eigen erf wordt voorzien in de parkeervoorziening.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO2012-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong., waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0147.TAM22DRETRAITE-vg01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.5.2 al aanvraagvereisten. Deze zijn van overeenkomstige toepassing verklaart op een omgevingsvergunning die voortkomen uit dit TAM-IMRO omgevingsplan.

Bijlage 4 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

De functies:

- Artikel 5 Agrarisch met waarden
- Artikel 6 Wonen - 1
- Artikel 7 Natuur
- Artikel 8 Leiding - gas
- Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 1
- Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 2

Zijn qua inhoud overgenomen uit het omgevingsplan van rechtswege. De betreffende functies vallen binnen het plangebied vanwege een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke investeringen of omdat deze liggen op het te verwijderen deel van het aanduidingsvlak. Inhoudelijk worden daarmee geen significante wijzingen aangebracht.

Artikel 6 Wonen - 1

De locatie voor de woning aan de Retraitehuisweg worden voorzien van een woonfunctie. De planregels komen vanuit het omgevingsplan van rechtswege en zijn op enkele punten gespecificeerd op de planvorming.

De nieuwe woning en het bijbehorende bouwwerk zijn specifiek aangeduid om zo de beoogde erfsituatie te garanderen. Bovendien past deze opzet van bijgebouw voor de woning niet bij recht binnen de planregels. Op het oude erf is de resterende oppervlakte aan bijgebouwen vastgelegd om te voorkomen

dat te slopen bebouwing teruggebouwd kan worden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 12 Algemene regels voor bouwactiviteiten

In dit artikel zijn regels voor bouwactiviteiten opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied.

Artikel 13 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden.

Artikel 14 beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit

In dit artikel zijn afwijkingsregels opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel zijn regels voor parkeren opgenomen. Tevens bevat dit artikel een verwijzing naar de aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de Bruidsschat.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

6.2 Toetsing

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie

In dit hoofdstuk is de procedure van het TAM-omgevingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in deze planprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen participatie toegelicht.

7.1 Procedurestappen

Dit plan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een wijziging van het omgevingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het plan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

- aanpassen van de situatietekening;
- het vastleggen van de situering van het wandelpad in de regels;
- het woonvlak aanpassen zodat spuitvrije zones gewasbeschermingsmiddelen niet over andermans gronden vallen;
- overnemen van de gasleiding uit het huidige bestemmingsplan in de verbeelding en de regels.

Met deze aanpassingen kan het plan vastgesteld worden.

7.1.3 Beroep

Nadat de raad het plan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vooroverlegpartners

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst geplubliceerd van categorieën plannen en projectbesluiten waarvoor vooroverleg wel of niet noodzakelijk is. Het plan valt onder een plan op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiervoor dient de gemeente een kennisgevingsformulier te sturen aan de provincie, waarop de provincie zal reageren. Hiermee wordt voldaan aan het vooroverleg.

Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is middels de Digitale Watertoets over de ontwikkeling geïnformeerd, omdat de korte procedure van toepassing is wordt gesteld dat met de ontwikkeling geen bijzondere waterschapsbelangen gemoeid zijn. Overigens heeft initiatiefnemer wel nader contact en afstemming met het waterschap gehad vanwege de ligging nabij een waterloop. Met inachtneming van dit contact en de standaard uitgangspunten is verder vooroverleg daarom niet noodzakelijk geacht.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het omgevingsplan heeft vanaf 17-12-2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de wijze van afhandeling van deze zienswijzen zijn terug te vinden in de zienswijzennota.

7.4 Participatie

De initiatiefnemer heeft ter invulling van participatie een brief rondgestuurd aan de buurtbewoners, en is daarna langs geweest bij deze bewoners om reacties op te halen. De brief en de reacties zijn bijgevoegd als Bijlage 7.

De initiatiefnemer heeft gereageerd op de reacties betreft het plan, en zo nodig aanpassingen doorgevoerd. Dit is ook beschreven in de bijlage.

Als gevolg van een zienswijze is een grondeigenaar van naastgelegen gronden alsnog meegenomen in het participatieproces. Het plan is aangepast op basis van de wensen van de betreffende eigenaar.

Bijlagen bij de motivering

Bijlage 1 ruimtelijk kwaliteitsplan



landschapsontwerpers

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Retraitehuisweg ong. - Zenderen •

Tubbergen, 18 juli 2025 - Definitief

Ruimtelijk kwaliteitsplan Retraitehuis ong.

Datum: 18 juli 2025, Tubbergen

Gewijzigd: 24 Februari 2026, Tubbergen

Status: Definitief

Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: LK
Getekend: RV
Gecontroleerd: NH

Inhoudsopgave:

1. Aanleiding 03
2. Huidige situatie 04
3. Beleid 06
4. Nieuwe situatie 12
5. Participatie 16

N+L landschapsontwerpers

1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Aan de Retraitehuisweg ten zuiden van Zenderen, gelegen in de gemeente Borne, bevindt zich het perceel van de initiatiefnemer. Het perceel is grotendeels in een dekzandgebied gelegen met de overgang naar een beekdal. De planlocatie is ligt daardoor in het overgangsgebied van het hoger gelegen kampenlandschap naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap (richting oosten) en het ontginningslandschap (ten westen). De landschappen waren functioneel met elkaar verbonden. Het beekdal (de maten) was vooral in gebruik als gras- en hooilanden, het kampenlandschap was vooral in gebruik voor het verbouwen van graansoorten. De heideplaggen werden gebruikt in het potstalsysteem en vermengd met mest op de akkers uitgestrooid voor de vruchtbaarheid van de akker. Door de jaren heen zijn de kenmerken van het maten- en flierenlandschap gedeeltelijk verdwenen vanwege ruilverkavelingen en verbeterde afwateringstechnieken. Door hoogteverschillen en deels door herstel is het landschap nog te herkennen. Door het beekdal meanderd de Azelerbeek.

De kenmerken van het kampenlandschap en ontginningslandschap zijn goed te herkennen door de verschillende structuren en het opvallende hoogteverschil. Er is sprake van een dekzandgordel die door het plangebied is gelegen. Deze scheidt het ontginningslandschap van het maten- en flierenlandschap. Groenstructuren in de omgeving en op het perceel zijn grotendeels behouden gebleven en/ of deels hersteld. Het huidige perceel is altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om een landgoed van minimaal 10 hectare te realiseren. Met deze ontwikkeling wordt uitgebreid geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De kenmerken van het landschap worden waar mogelijk teruggebracht. Het gaat om versterkingen van de herkenning van het kampenlandschap en het beekdalgebied. Het landschap en de historie worden beleefbaar, omdat de initiatiefnemer het landgoed openstelt. Door middel van de ‘Nieuwe landgoederen regeling’ vanuit de regionale spelregels zuidwest-Twente, wordt dit plan gerealiseerd. Het plan voldoet aan de eisen die vanuit de Natuurschoonwet 1928 zijn opgelegd. Bij de nieuwe inpassing wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Onderdeel van de ontwikkeling van een landgoed is het toevoegen van een landhuis met allure. Het landhuis krijgt een prominente plek binnen het landgoed. Door LEF architecten is een specifiek landhuis ontworpen. Het landschappelijke deel en de procedure is verzorgd door N+L Landschapsontwerpers.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Borne stelt voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde. In deze onderbouwing wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

2. Huidige situatie

2.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied ligt ten zuiden van Zenderen in het overgangsgebied van het grootschalige dekzandgebied dat hier en daar door beekdalen wordt doorsneden. De beekdalen voeren het water van de hogere delen af. De overgangsgebieden van hoog naar laag bleken geschikt als landbouwgronden en om erven te stichten. De grond was vruchtbaar en mensen konden hier veilig en droog wonen. Het beekdal was essentieel voor de landbouw om te dienen als gras- en hooilanden.

2.2 Ligging planlocatie in het overgangsgebied

Het natuurlijke landschap is aanvankelijk door de mens in gebruik genomen, waardoor een ingericht landschap ontstond. Boeren kozen de locatie voor hun boerderij strategisch. Het liefst een plek waar meerdere landschappen samen kwamen. De planlocatie is gelegen in het overgangsgebied van het hoger gelegen kampenlandschap naar het ontginningslandschap (west) en naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap (oost, zie hoogtekaart, pag. 5). De overgang is goed waar te nemen door de dekzandgordel die midden door het gebied is gelegen. Ook de contouren van de zuidelijk gelegen holle weg is nog te herkennen. De holle weg ontstond tussen twee kampen of essen in. Het kampenlandschap kent voornamelijk organische structuren, verspreide en verstrooide erven, ‘zware’ beplanting en open ‘kamers’ en een bepaalde mate van kleinschaligheid. De organische structuren zijn nog goed te herkennen.

Plaggen van de heidevelden (later het ontginningslandschap) werden in de stallen met mest vermengd en uitgereden op de essen



Planlocatie uitzoom (Bron: geo.overijssel.nl).



Planlocatie inzoom (Bron: geo.overijssel.nl).

en kampen, waardoor deze vruchtbaar genoeg werden voor het verbouwen van gewassen. De rechtlijnige structuur van de ontginning ten westen van het plan is nog goed terug te zien in de groen-, wegen- en waterstructuur. Ook daar is sprake van verspreide erven, maar dan niet in een verstrooide opzet. Het lager gelegen maten- en flierenlandschap is van oorsprong een kleinschalig landschap langs de beken. Het kent een onregelmatige blokverkaveling met soms een strokenverkaveling met bomensingels. Vanwege de natte omstandigheden werd dit landschap in gebruik genomen als gras- en hooilanden met hakhoutsingels. Door herstel van groenstructuren en de hoogteverschillen is het landschap goed te herkennen.

2.3 Bebouwing

Bebouwing in het kampenlandschap kwam verspreid voor en aan de flanken van de kamp. Het matenlandschap was onbebouwd door de natte omstandigheden en in de ontginning lagen erven verspreid, voornamelijk aan de weg (georiënteerd). In dit geval wordt bebouwing toegevoegd op een prominente plek in het landschap om allure uit te kunnen stralen. De plek is bovenop de kamp, vlakbij het beekdal.

2.4 Nieuwe landschapselementen

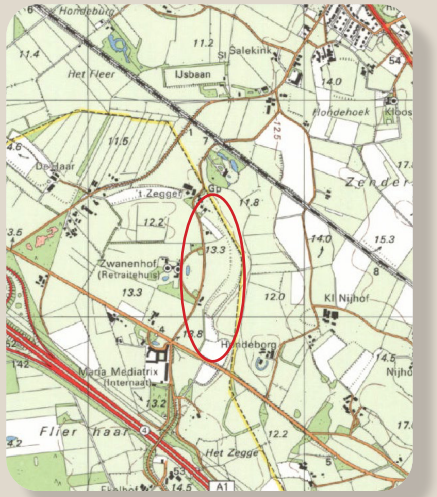
Beplanting kan worden toegevoegd mits passend in de landschapsstructuur. Er liggen stevige kansen om een bijdrage te leveren aan de herkenning van het kampenlandschap en het matenlandschap De openheid van de kampen dient gerespecteerd te worden.



Omstreeks 1900 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1950 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1990 (Bron: topotijdreis.nl).


Hoogtekaart (Bron: viewer.ahn.nl).

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere beleidsdocumenten. De belangrijkste is de Omgevingsvisie en - verordening Overijssel. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden. De doelstellingen uit de visie zijn doorvertaald in de omgevingsverordening, waarbij regels zijn gesteld onder welke voorwaarden ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

3.1.1 Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

3.1.2 Generieke beleidskeuzes

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG-gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen en NNN-gebieden zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De planlocatie is aangemerkt als "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft agrarisch, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

3.1.4 Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de

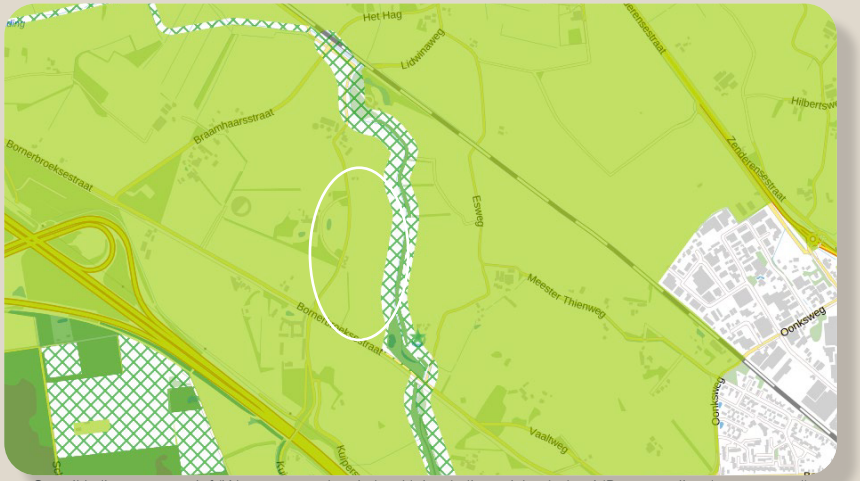
gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.5 Natuurlijke laag

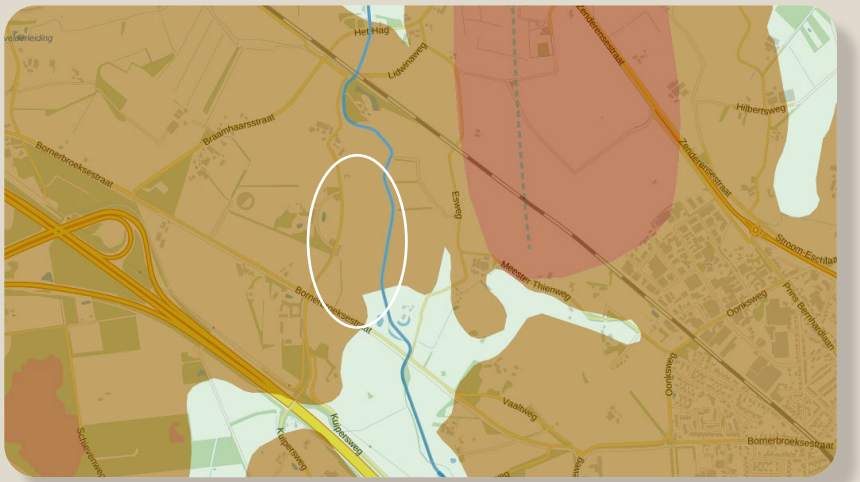
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De planlocatie ligt in het dekzandgebied met deels een overgang naar de lager gelegen beekdalen. Door de jaren heen zijn hoogteverschillen lichtelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw. De hoogteverschillen op en rondom de planlocatie zijn nog goed waar te nemen.

3.1.6 Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De



Ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

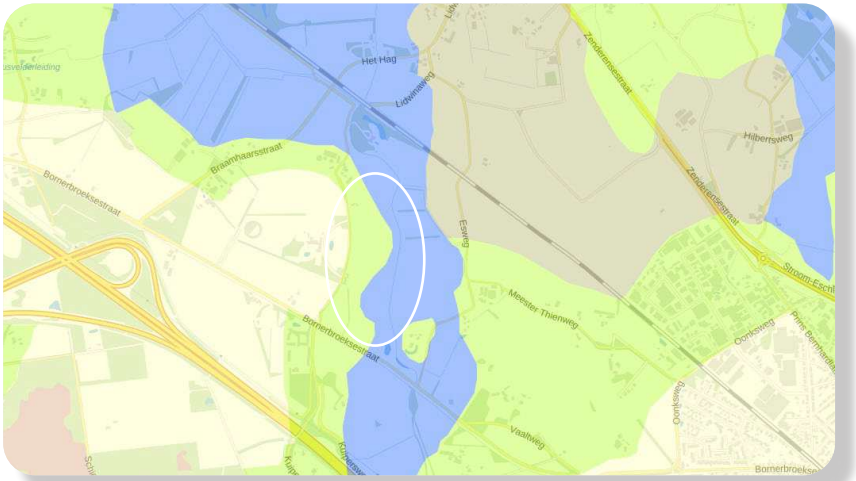


Natuurlijke laag, 'Dekzandruggen en -vlakten' en 'Beekdalen' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

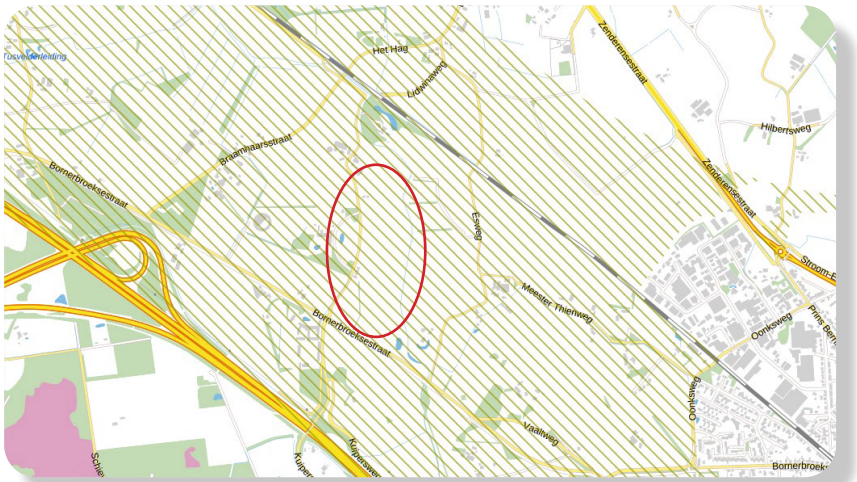
eerste nederzetting werden gesticht op de overgang van de stuwwallen en dekzandruggen naar de lagere gronden. Het plangebied ligt in het overgangsgebied van het 'Oude hoevenlandschap' (groene kleur) naar het 'Maten- en flierenlandschap' (blauwe kleur). Het kampenlandschap is een hoger gelegen landschap dat door opbrengen van plaggen en mest van het ontginningslandschap (groene kleur) nog hoger is geworden. Het maten- en flierenlandschap werd gebruikt als hooi- en graslanden. Het kampenlandschap kent veel organische structuren, in zowel wegen en groenelementen. Vaak bestaat de beplanting uit zware en grote volumes. De overgang tussen de landschappen is goed te herkennen door de hoogteverschillen.

3.2 Laag van de beleving

Het plangebied is omschreven als 'Stads- en dorpsranden'. Hier is sprake van een overgangsgebied van twee overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap er omheen. De kwaliteit is het beste van de twee overlappende sferen, onder ander stedelijke voorzieningen en een padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Het gebied draait om herkenbaarheid door onder ander markante gebouwen en zichtlijnen. Het is van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen landschappelijke structuren en recreatieve routes worden gerealiseerd. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden.



Laag van het cultuurlandschap 'Oude hoevenlandschap' en 'Maten- en flierenlandschap' (Bron: overijssel.tercera-ro.nl).



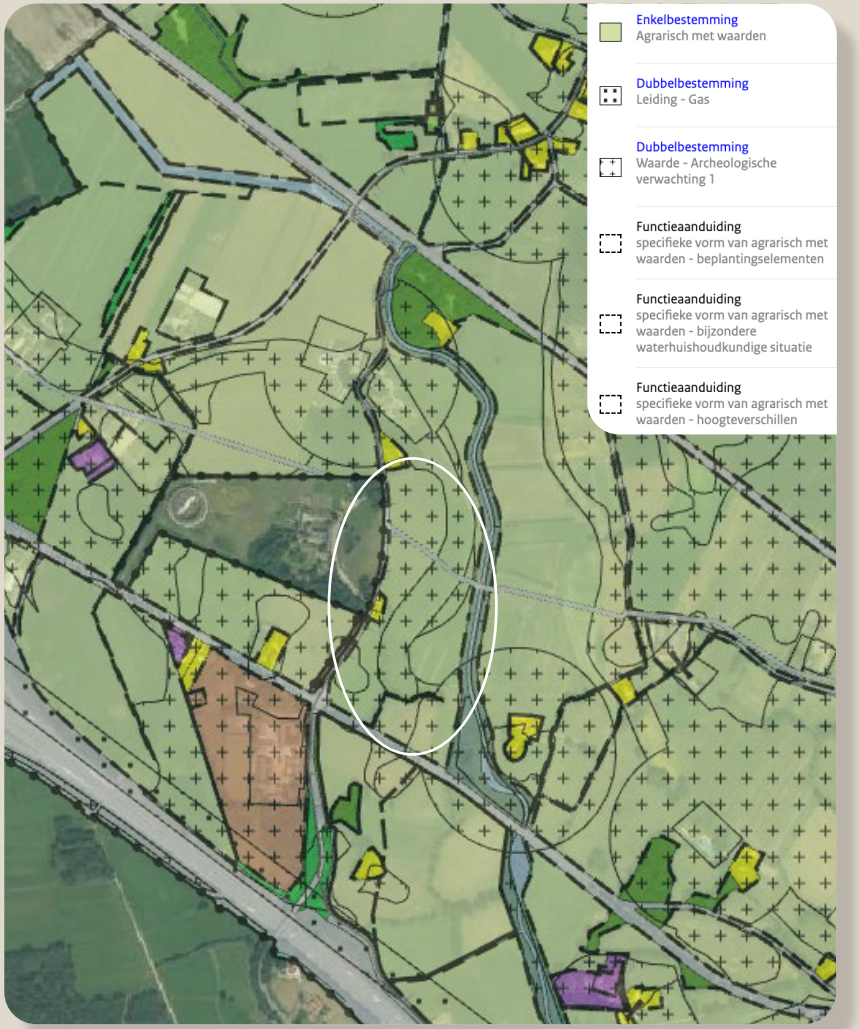
Laag van de beleving, 'Stads- en dorpsranden'(Bron: overijssel.tercera-ro.nl).

3.3 Planologisch kader

Volgens het omgevingsplan van rechtswege (Bestemmingsplan Buitengebied Borne) kent de planlocatie de functie “Agrarisch met waarden” en de dubbele functies “Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2” en “Leiding - Gas”. Er zijn meerdere functieaanduidingen op de planlocatie: “Specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen”, “Specifieke vorm van agrarisch met waarden - bijzondere waterhuishoudkundige situatie” en “Specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen”. De nieuwe ontwikkeling houdt rekening met de functieaanduidingen.

Het landschap wordt versterkt met groenstructuren, passend in het landschap waarbij de openheid en hoogteverschillen worden gerespecteerd. Het beoogde landhuis wordt grotendeels gebouwd binnen de dubbele functie “Waarde - Archeologische verwachting 1” door middel van de landhuis regeling. De percelen die onderdeel uitmaken van het toekomstige landgoed, krijgen een dubbele functie “Waarde - Landgoed”. Het gedeelte van het landhuis krijgt de functie “Wonen” met de specifieke aanduiding “Landhuis”. Er is dan een landhuis toegestaan van maximaal 2.000 m3 met bijbehorende bouwwerken.

De nieuwe inpassing zorgt voor een versterking van het gebied, waardoor zowel landschappelijke kenmerken als de ruimtelijke kwaliteit gerespecteerd worden.



Omgevingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

3.4 Regionale spelregels voor ontwikkelingen zuidwest-Twente

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een transformatie gaande die vraagt om ruimte voor ontwikkelingen die passen bij deze verandering. Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van uitbreiding, zoals geldt voor de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling valt onder de 'grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact', omdat de ontwikkeling een omgevingsplanprocedure benodigd is.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder "Nieuwe landgoederen". Deze regeling maakt het mogelijk om een landhuis van allure te bouwen. Om voor de bouw van een landhuis in aanmerking te komen, moet er voldaan worden aan een aantal voorwaarden vanuit het Natuurschoonwet 1928. De belangrijkste voorwaarden zijn:

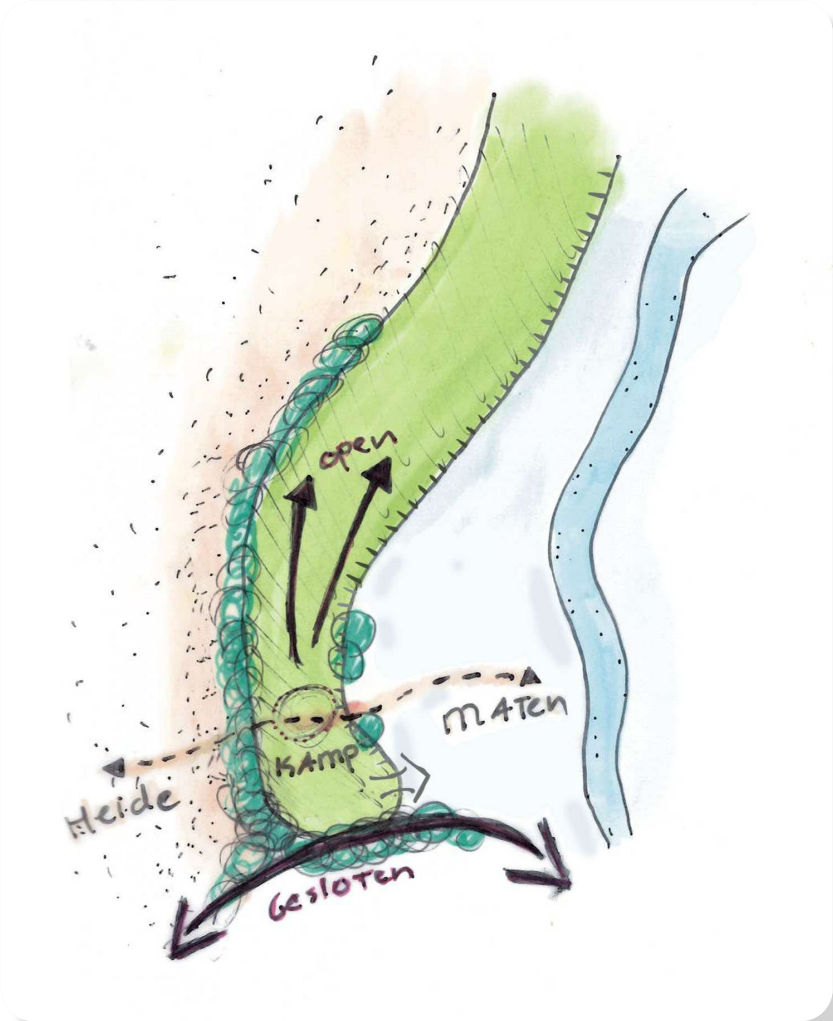
- Minimale oppervlakte landgoed: 10 hectare;
- Minimaal 30% nieuw bos of nieuwe natuur;
- Openstelling waardoor het landgoed voor 90% beleefbaar is;
- Juiste vereisten voor rangschikking onder de NSW.

Voor de ontwikkeling is een landschapsplan benodigd waaruit blijkt dat er een behoud en versterking van de landschappelijke kenmerken plaats vindt. Het plan mag de functies en waarden van de omliggende gronden en de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig schaden.

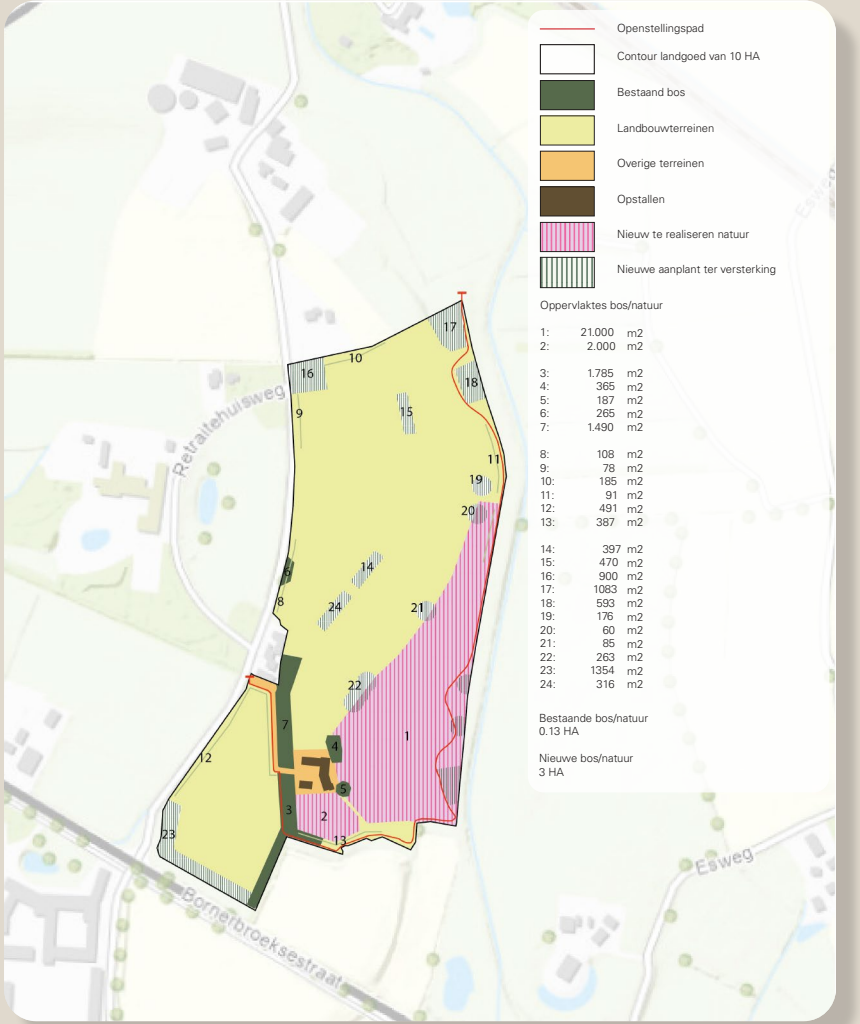
Bij de nieuwe inpassing wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en worden de landschappelijke kenmerken versterkt. Vanwege de openstelling van het landgoed, is het beleefbaar. De ontwikkeling is een versterking voor zowel landschap, omgeving en recreatie en doet geen afbreuk op het huidige landschap.



Locatie landhuis tussen de bomen (Bron: Initiatiefnemer).



Overgangslandschappen op het perceel (Bron: N+L).



Aanleg nieuwe natuur en bos NSW (Bron: N+L).

4. Nieuwe situatie

4.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van Zenderen in het overgangsgebied van de hoger gelegen kampenlandschap naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap en naar het ontginningslandschap en is agrarisch in gebruik. De overgangen zijn binnen het plangebied goed waar te nemen. Het kampenlandschap werd vooral gebruikt voor het verbouwen van graansoorten, de heideplaggen van het ontginningslandschap werden gebruikt in het potstalsysteem. De kenmerken van deze landschappen zijn te herkennen in de organische en rechtlijnige structuur van onder andere de wegen, zoals de contouren van de zuidelijk gelegen holle weg. Erven liggen verspreid door het landschap en hoogteverschillen zijn nog duidelijk waar te nemen. De kampengordel is duidelijk te herkennen op het perceel en scheidt het ontginningslandschap van het maten- en flierenlandschap. Door de jaren heen heeft het maten- en flierenlandschap de kenmerken verloren vanwege ruilverkavelingen en verbeterde afwateringstechnieken. Groenstructuren zijn deels behouden gebleven. De Azelerbeek bevindt zich ten oosten van het perceel.

4.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden de percelen, die onderdeel uitmaken van het toekomstige landgoed, omgezet naar een dubbele functie "Waarde - Landgoed". Langs en tussen bestaande groenstructuren (C) wordt het landhuis (A) gepositioneerd. De plek geeft in de basis een landschappelijke inpassing en straalt allure uit. De positie respecteert de landschappen die hier samenkomen, mede doordat het landhuis en de oprit worden verankerd aan bestaande groenstructuren. De verspreidheid van de bebouwing, de openheid van de kampengordel, de natte laaggelegen delen en de huidige groenstructuren blijven behouden.

Om de landschapskenmerken te kunnen versterken en terug te brengen worden meerdere groenstructuren aangeplant. De bestaande groenstructuur wordt op meerdere plekken versterkt met bosplantsoen (K) om daarmee de dekzandgordel herkenbaarder te maken. Op deze wijze worden de hoogteverschillen extra benadrukt. Onder de bestaande houtopstand komt een klein fragment bosplantsoen (L) om het zicht op het landhuis te onttrekken. Langs de kamp en langs de oprijlaan worden enkele eiken toegevoegd (E). Om zichtlijnen en samenhang met de omgeving te behouden worden er landschappelijke hagen op enkele plekken aangeplant (F). Er worden nieuwe houtopstanden aangeplant in de natte delen van het landgoed (D en M) en nabij het te realiseren plas-dras natuurgebied (G) naast de Azelerbeek (J). Het nieuwe natuurgebied dient tevens als waterretentie gebied, passend in het beekdalgebied.

Voor een natuurlijke overgang van het landschap naar het landhuis, maar ook voor behoud van het open landschap naar de bosrand ten zuiden van het landhuis, wordt een bloem- en kruidenrijk grasland (N) gezaaid. Ook brengt dit gebied variatie in soorten met zich mee, dat



A Nieuw te realiseren landhuis.

B Dekzandrug die door het plangebied loopt. Deze is in gebruik genomen als kamp en een belangrijk kenmerk van dit landschap.

C: Bestaande houtopstanden.

D: Nieuw aan te planten houtopstanden in natte omstandigheden. Hierin staan de soorten: els (Alnus glutinosa), zachte berk (Betula pubescens), grauwe wilg (Salix cinerea), geoorde wilg (Salix aurita) en vuilboom (Frangula alnus). Hierbij een plantafstand van 1.5 x 1.5 geeft een totaal van 1250 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.

E: 9 stuks nieuw aan te planten solitaire zomereiken (Quercus robur). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).

F: Nieuw aan te planten landschappelijke hagen. Deze gemengde hagen bestaan uit de soorten, veldesdoorn 20% (Acer campestre), 20% gele kornoelje (Cornus mas), 20% meidoorn, (Crataegus monogyna, 10% beukenhaag (Fagus sylvatica), 10%haagbeuk (Carpinus betulus) , 10% Gelderse roos (Viburnum opulus) en 10% bottelroos (Rosa villosa). Over een lengte van 1125 meter wordt de haag aangeplant in drie rijen waarbij 1 meter in de rij en 1 meter tussen de rij. Geeft een totaal van 3375 stuks, aan planten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters).

G: Nieuw te creëren plas-dras gebied.

H: Nieuw te realiseren wandelroute door het plangebied. Deze sluit aan op omliggende wandelstructuren.

I: Prominente punten langs de wandelroute. Op deze locaties is er informatie te vinden over de historie en het landschap.

J: Azelerbeek stroomt door het beekdal.

K: Nieuw aan te planten bosplantsoen.Soorten: Zomereik (Quercus robur), berk (Betula pendula), Lindes (Tilia cordata), hazelaar (Corylus avellana), krent (Amelanchier lamarckii), lijsterbes (Sorbus aucuparia), gelderse roos (Viburnum opulus), meidoorn (Crataegus monogyna) en kardinaalsmuts (Euonymus alatus). De bomen aanplanten in veren. Heesters en boomvormers aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters). Hierbij een plantafstand van 1.5 x 1.5 geeft een totaal van 1270 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.

L: Langs de bomen wordt bosplantsoen aangeplant zonder boomvormers. Soorten: hazelaar (Corylus avellana), krent (Amelanchier lamarckii), lijsterbes (Sorbus aucuparia), gelderse roos (Viburnum opulus), meidoorn (Crataegus monogyna) en kardinaalsmuts (Euonymus alatus). Hierbij een plantafstand van 1 x 1 geeft een totaal van 80 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.

M: 2 stuks nieuw aan te planten solitaire elzen (Alnus glutinosa). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).

N: Bloem- en kruidenrijk grasland.

O: Vrij te houden zone in verband met onderliggende gasleiding.

P: Een veekerend en menswerend raster.

Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).



Zicht naar omgeving ten noordoosten van het perceel (Bron: Initiatiefnemer).



Zicht op locatie van het landhuis (Bron: Initiatiefnemer).

positief is voor de biodiversiteit van het landgoed. Om het landgoed open te stellen en beleefbaar te maken, wordt er een wandelpad aangelegd (H). Deze komt langs meerdere prominente punten waar informatie te vinden is over de historie en het landschap (I). Via een al bestaand bruggetje aan de noordzijde wordt het wandelpad verbonden met overige routes in de omgeving. Tevens worden enkele delen van historische paden hersteld, zie paragraaf 'Holle weg'.

Het gehele landgoed geeft een versterking voor zowel biodiversiteit als landschappelijke en natuurlijke waarden. Door de nieuwe inpassing worden verschillende habitats gerealiseerd voor flora en fauna. Daarnaast is er sprake van een beleefbaar landschap.

4.3 Holle weg

Op historische kaartbeelden van voor 1900 is aan de zuidzijde een route te vinden die door de kampen liep. De contouren van de zogeheten 'holle weg' zijn tegenwoordig nog deels te herkennen (foto's rechts). De initiatiefnemer gaat de holle weg opnemen en herstellen als onderdeel van de wandelroute.

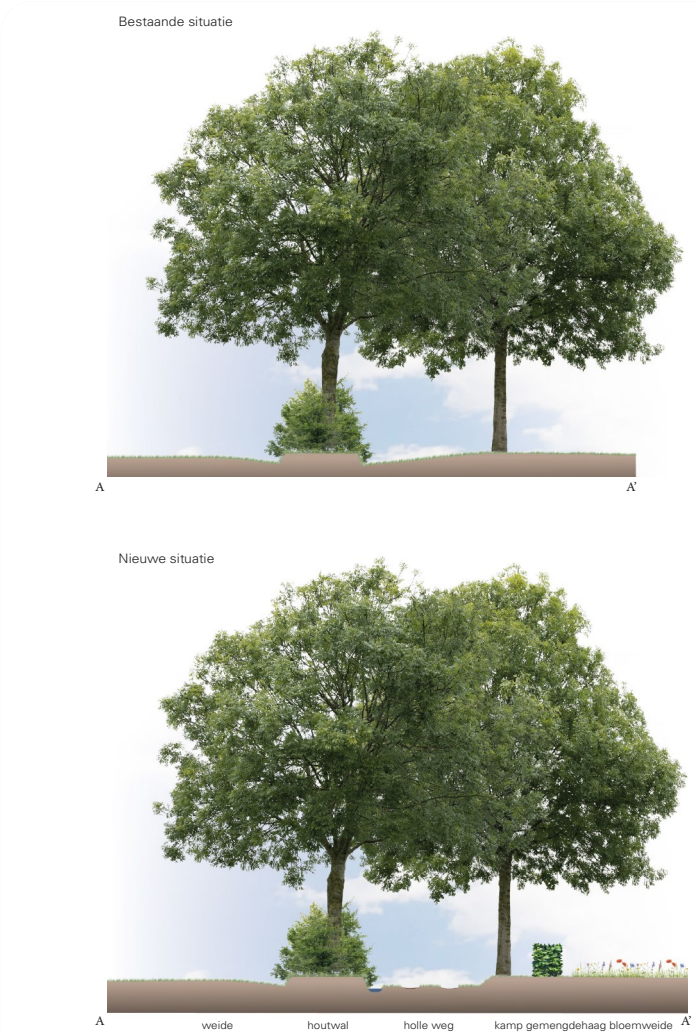
De huidige situatie (doorsnede) kent een bomenrij en een houtsingel langs de vroegere weg. De grond loopt licht af vanwege de ligging aan de kamp. In de nieuwe situatie wordt de steilrand vergraven zodat de holle weg hersteld kan worden. De bestaande houtsingel blijft behouden als begeleidende beplanting langs de holle weg, aan de andere zijde wordt een landschappelijke haag aangeplant. De holle weg liep vroeger naar een doorwaadbare plaats richting de Hondeborg. Een doorwaadbare plaats was feitelijk een ondiep gedeelte in de beek waardoor men aan de andere kant van de beek kon komen. Op dit moment is er geen sprake meer van een doorwaadbare plaats, maar het plan biedt perspectief om die route te herstellen. Gebruikers van het wandelpad krijgen informatie via een infobord.

4.4 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

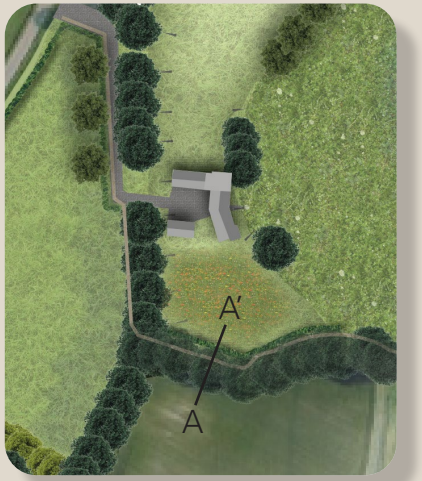
De volgende maatregelen worden genomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit:

- Behoud van bestaande houtopstanden (C);
- Aan te planten houtopstanden (D);
- Aan te planten solitaire zomeiken en elzen (E en M);
- Aan te planten hagen (F);
- Te realiseren plas-dras gebied (G);
- Aan te planten bosplantsoen (K);
- Aan te planten bosplantsoen langs bestaande bomen (L);
- Te zaaien bloem- en kruidenrijk (N).

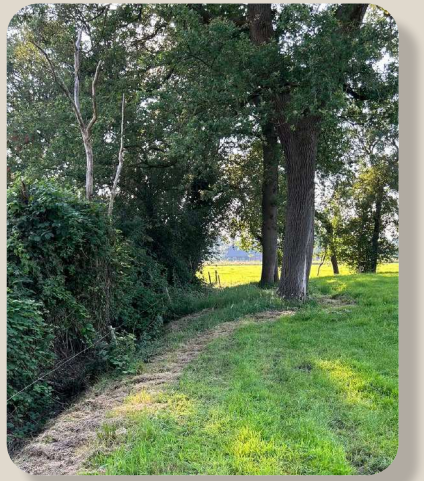
De nieuwe ontwikkeling houdt rekening met het landschap waarin de planlocatie is gelegen. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en het doet geen afbreuk op het bestaande open landschap en de bestaande ruimtelijke kwaliteit.



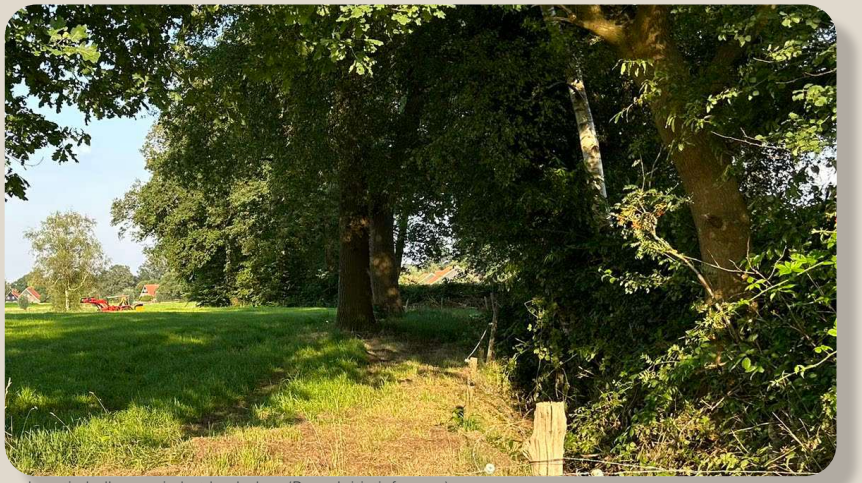
Holle weg, niet op schaal (Bron: N+L).



Locatie doorsnede holle weg (Bron: N+L).



Locatie holle weg in het landschap (Bron: Initiatiefnemer).



Locatie holle weg in het landschap (Bron: Initiatiefnemer).

5. Participatie

Na instemming van verschillende gebiedspartijen is in maart een voorlopig ontwerp opgesteld. Dit kaartbeeld is op pagina 17 weergegeven aan de rechterzijde. Op basis van dit kaartbeeld heeft er een participatieproces plaatsgevonden.

Alle omwonenden zijn geïnformeerd. Met enkele omwonenden heeft daarna een gesprek plaatsgevonden. Op basis daarvan zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Elementen K en D aan de noordzijde
In het eerdere plan waren deze groenstructuren robuuster. Om het zicht op het landschap vanuit de nabij gelegen woning te waarborgen is in overleg besloten om de structuren minder robuust te maken.

Elementen K en L centraal in het plan
In het eerdere plan waren ook deze groenstructuren robuuster. Om het zicht op het landschap vanuit de nabij gelegen woning te waarborgen is in overleg besloten om de structuren minder robuust te maken. Daarnaast is bosplantsoen toegevoegd (L) om het zicht op het landhuis te kunnen onttrekken.

Element F ten zuidwesten
Ten zuidwesten van de bestaande woning aan de Retraitehuisweg is een voorgestelde bomengroep aangepast naar een haag in verband met zonnepanelen. Daarnaast is een gedeelte van de voorgenomen houtsingel langs de weg aangepast naar een haag om het zicht op het landschap te kunnen behouden van uit de woning.

Wandelpad
In overleg met de gebiedspartijen is besloten om het wandelpad te verleggen. Daarmee ontstaat er meer ruimte voor flora en fauna direct langs de waterkant.

Scheiding
Om ervoor te zorgen dat het perceel aan de zuidzijde niet begaanbaar is voor voetgangers, wordt hier een scheiding langs geplaatst. In de paragraaf ‘Holle weg’ was te lezen dat langs de holle weg een natuurlijke scheiding is richting dit perceel. De scheiding wordt gevormd door het natuurlijke hoogteverschil in combinatie met een houtsingel. Richting het water loopt het perceel af en houdt de singel op. Op deze plek wordt een veekerend en menswerend raster geplaatst met schikdraad (P), zodat ook hier de onbegaanbaarheid gehandhaafd wordt.



A Nieuw te realiseren landhuis.

B Dekzandrug die door het plangebied loopt. Deze is in gebruik genomen als kamp en een belangrijk kenmerk van dit landschap.

C: Bestaande houtopstanden.

D: Nieuw aan te planten houtopstanden in natte omstandigheden. Hierin staan de soorten: els (Alnus glutinosa), zachte berk (Betula pubescens), grauwe wilg (Salix cinerea), geoorde wilg (Salix aurita) en vuilboom (Frangula alnus). Hierbij een plantafstand van 1.5 x 1.5 geeft een totaal van 1250 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.

E: 9 stuks nieuw aan te planten solitaire zomereiken (Quercus robur). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).

F: Nieuw aan te planten landschappelijke hagen. Deze gemengde hagen bestaan uit de soorten, veldesdoorn 20% (Acer campestre), 20% gele kornoelje (Cornus mas), 20% meidoorn, (Crataegus monogyna, 10% beukenhaag (Fagus sylvatica), 10%haagbeuk (Carpinus betulus) , 10% Gelderse roos (Viburnum opulus) en 10% bottelroos (Rosa villosa). Over een lengte van 1125 meter wordt de haag aangeplant in drie rijen waarbij 1 meter in de rij en 1 meter tussen de rij. Geeft een totaal van 3375 stuks, aan planten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters).

G: Nieuw te creëren plas-dras gebied.

H: Nieuw te realiseren wandelroute door het plangebied. Deze sluit aan op omliggende wandelstructuren.

I: Prominente punten langs de wandelroute. Op deze locaties is er informatie te vinden over de historie en het landschap.

J: Azelerbeek stroomt door het beekdal.

K: Nieuw aan te planten bosplantsoen.Soorten: Zomereik (Quercus robur), berk (Betula pendula), Lindes (Tilia cordata), hazelaar (Corylus avellana), krent (Amelanchier lamarckii), lijsterbes (Sorbus aucuparia), gelderse roos (Viburnum opulus), meidoorn (Crataegus monogyna) en kardinaalsmuts (Euonymus alatus). De bomen aanplanten in veren. Heesters en boomvormers aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters). Hierbij een plantafstand van 1.5 x 1.5 geeft een totaal van 1270 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.

L: Langs de bomen wordt bosplantsoen aangeplant zonder boomvormers. Soorten: hazelaar (Corylus avellana), krent (Amelanchier lamarckii), lijsterbes (Sorbus aucuparia), gelderse roos (Viburnum opulus), meidoorn (Crataegus monogyna) en kardinaalsmuts (Euonymus alatus). Hierbij een plantafstand van 1 x 1 geeft een totaal van 80 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.

M: 2 stuks nieuw aan te planten solitaire elzen (Alnus glutinosa). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).

N: Bloem- en kruidenrijk grasland.

O: Vrij te houden zone in verband met onderliggende gasleiding.

P: Een veekerend en menswerend raster.

Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).



A Nieuw te realiseren landhuis.

B Dekzandrug die door het plangebied loopt. Deze is in gebruik genomen als kamp en een belangrijk kenmerk van dit landschap.

C: Bestaande houtopstanden.

D: Nieuw aan te planten houtopstanden.

E: Nieuw aan te planten solitaire bomen.

F: Nieuw aan te planten landschappelijke hagen.

G: Nieuw te creëren plas-dras gebied, nieuwe natuur in het beekdal.

H: Nieuw te realiseren wandelroute door het plangebied. Deze sluit aan op omliggende wandelstructuren.

I: Prominente punten langs de wandelroute. Op deze locaties is er informatie te vinden over de historie en het landschap.

J: Azelerbeek stroomt door het beekdal.

Situatie maart 2025, niet op schaal (Bron: N+L).

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl

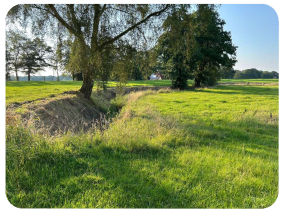
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan

Landgoed Beekdal
Retraitehuisweg te Zenderen











PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

3e versie i.vm. aanvulling d.d. 02-12-2025





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het nieuwe landgoed Beekdal te Zenderen wordt een nieuw landhuis met bijgebouwen gerealiseerd. Het landgoed omvat circa 10 hectare en ligt deels in het beekdal met een steilrand en dekzandrug. De ligging met deze unieke landschappelijke elementen vormt het vertrekpunt voor het architectonisch en landschappelijk ontwerp.

Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is het waarborgen van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, passend bij de betekenis en gevoeligheid van het Twentse landschap. Dit document vormt een nadere uitwerking van de uitgangspunten zoals opgenomen in de planvorming van het landgoed.

1.2 Doel

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van een samenhangende, hoogwaardige beeldkwaliteit voor het landhuis, de bijgebouwen, de erfafscheiding en de terreininrichting. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op een unieke, onderscheidende architectuur die past binnen de omgeving en die recht doet aan de ambitie van de gemeente Borne (met beperkte allure) om het landgoed met landhuis van kwaliteit te voorzien.

1.3 Terugkerend motief : ‘De authentieke muur’

Het plan kent een verhaal en een conceptueel motief, namelijk: de suggestie van een authentieke muur.
Dit geeft bijvoorbeeld de indruk dat vroeger op deze plek een klooster heeft gestaan. Een deel hiervan is achtergebleven in het landschap.

Deze muur vormt het architectonische verrassingselement van het ontwerp. Binnen deze muur worden drie eigentijdse bouwvolumes geplaatst, die door hun materialiteit en vormgeving duidelijk onderscheiden zijn van de muur. De muur vertelt een landschappelijk verhaal; de volumes voegen een hedendaagse architectonische laag toe.

1.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke context en landschappelijke analyse.
- Hoofdstuk 3 behandelt het ontwerpconcept en de rol van de authentieke muur.
- Hoofdstuk 4 geeft richtlijnen voor architectuur, materiaalgebruik en vormgeving.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de criteria voor inpassing en terreininrichting.

PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

2. Ruimtelijke context

2.1 Situering plangebied

Het plangebied ligt tussen de Azelose Beek en de Retraitehuisweg. De dekzandrug vormt van oorsprong een natuurlijke verhoging in het landschap, begrensd door bestaande houtwallen. Deze houtstructuren blijven behouden en worden deels versterkt, daarmee vormen ze een groene buffer. De ligging nabij de oorspronkelijke ‘oude Holleweg” van het landhuis maakt de plek cultuurhistorisch relevant.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De dekzandrug is gevormd in de laatste ijstijd en kreeg vanaf circa 800 n. Chr. een agrarisch gebruik. Het gebied kende open graslanden (“Zegger” is een opengrasvlakte), heide en verspreide nederzettingen. In de bredere omgeving van Zenderen kwamen kloosters, buitenplaatsen en erven met ommuurde tuinen voor. Deze historische context vormde de inspiratie voor een terugkerende motief.

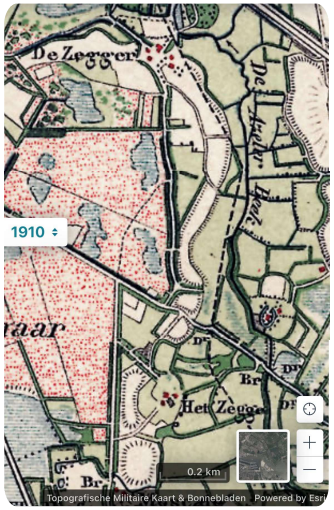
2.3 Landschapsanalyse

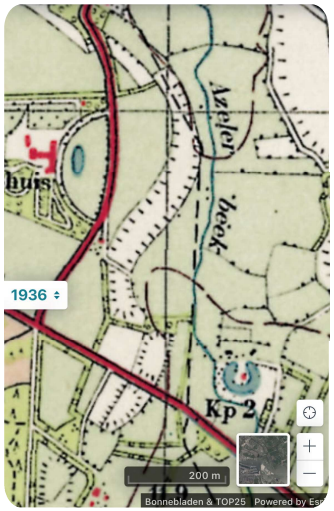
Het gebied wordt gekenmerkt door:
- glooiingen in dekzand en steilranden
- beekdalstructuren die water afvoeren
- houtsingels en erfbosjes
- open zichtlijnen richting het beekdal

De nieuwe bebouwing gaat op in deze structuur en mag de openheid niet verstoren.

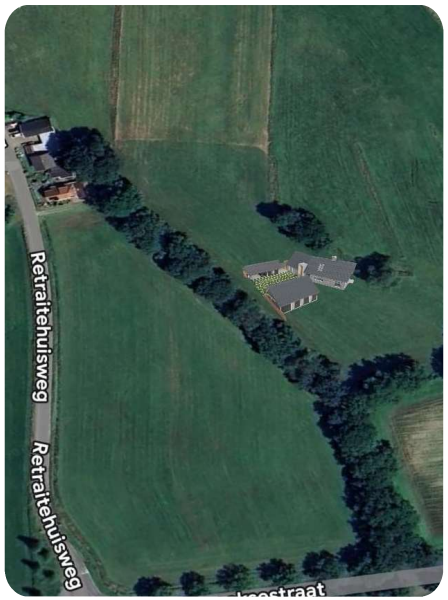


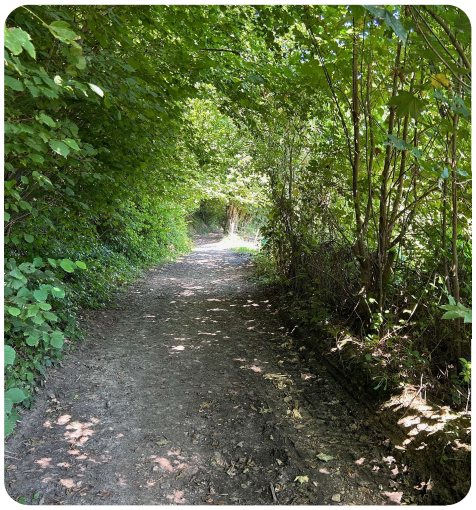






PAARHUIS
Grondlegger van de bouw







3. Ontwerpconcept : De authentieke muur

3.1 Conceptuele basis
De muur is een autonoom object in het landschap, vormgegeven als een fragment van een verdwenen historische structuur. De muur :

- volgt de lijnen van de steilrand
- heeft variërende hoogtes en afgebrokkelde randen
- bevat uitsneden als landschappelijke doorkijken, sommige uitsneden hebben i.v.m. de inpandige ruimtes een raam met kozijn.
- staat visueel op zichzelf en heeft constructieve functie met de eigentijdse volumes

3.2 Relatie muur tot volumes
De drie bouwdelen staan als hedendaagse volumes grotendeels binnen de muur. Kenmerkend:

- lichte abstracte, eenduidige vormen
- geen verwijzing naar traditionele woningbouw
- materialen die duidelijk contrasteren met de muur
- volumes zijn afleesbaar en autonoom
- de muur is een opzichzelfstaand verassend onderdeel
- De muur dient als verbindend onderdeel met de gevels,
- Niet aansluitend met het dak (constructie)

3.3 Ruimtelijke werking
Samen vormen de muur en de nieuwe gebouwen één volume.
De buitenplaats werkt als een intieme, geborgen wereld binnen een grotere landschappelijke ruimte.
De openingen in de muur kaderen zicht op beekdal en steilrand. Vanuit de buitenplaats zijn d.m.v. zichtlijnen de contouren van het landschap terug te zien. Hiermee ontstaat er een natuurlijke overgang en verbinding met de omgeving.

PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

4. Architectonische richtlijnen







4.1 Hoofdmassa landhuis

- Langgerekte, simpele hoofdvorm.
- Kap zonder traditionele overstekken, windveren of pannendaken.
- Dak vormen als abstract volume: zink, donker metaal of vergelijkbaar.
- Open gevels aan de beekdalzijde, meer gesloten aan de wegzijde.
- Entree ligt met de zichtlijn in het verlengde van het beekdal.

4.2 Materialisering

Landhuis en bijgebouwen

- De woning voorzien van een gevelsteen met gemêleerde tinten, aarde en bruine tinten met lichter en donkere nuances.
- houten latten, donker gebeitst of met natuurlijke vergrijzing, contrasterend met de authentieke muur.
- Donkere zinken detailleringen voor goten en randen.
- Verticale openingen als snedes.

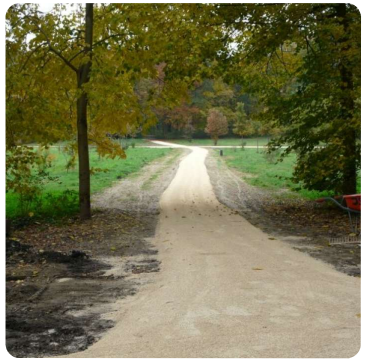
Muur

- De authentieke muur voorzien van een oud lijkende genuanceerde handvormsteen
- Ruw gemetselde steen in aardetinten, contrasterend met metselwerk van het hoofdgebouw.
- Variatie in patronen, reliëf en metselverbanden.
- Afgebrokkelde randen die een gelaagde historie suggereren.
- Uitsneden zonder kozijnen.

4.3 Bijgebouwen

- Geen kapschuurtypologie.
- Eenduidige, langgerekte volumes.
- Houten latten, donker gebeitst of met natuurlijke vergrijzing.
- Subtiel samen gevormd met de muur om de hoofdvorm te versterken.
- Geen traditionele windveren









5. Terreininrichting

5.1 Overgangen naar landschap
- Europees natuursteenplaten met groen in voegen.
- Terras en buitenplaats vloeien over in bloemrijk grasland.
- Paden hebben een informele, organische vorm (geen strakke bestrating).

5.2 Entree en route
- Toegang vanaf Retraitehuisweg richting de holleweg.
- Zand en deels verharde toegangsweg, herkenning van oude route.
- Geen formele oprijlaan, maar een landelijke benadering.

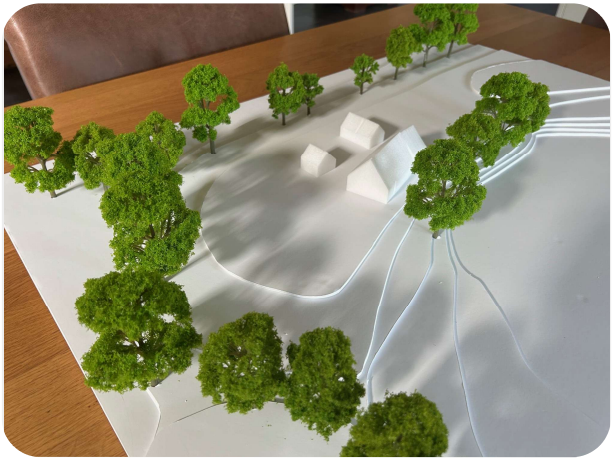
5.3 Beplanting
- Bloemrijk grasland
- Solitairen en informele heesters rond en langs de buitenplaats
- Behoud van bestaande houtwallen en integratie in ontwerp
- Bestaande bomen hebben vrije ruimte, het landhuis en bijgebouwen staan met voldoende afstand vandaan
- Rekening houden met voldoende afstand tussen kruinprojectie en met nieuw te bouwen hoofd- en bijgebouw.

PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

6. Criteria

1. Ensemble bestaat uit autonoom gemetselde muur + 3 volumes welke samen een eenheid vormen
2. Architectuur is expressief, abstract en eenduidig.
3. Muur en volumes hebben tegengestelde materialiteit.
4. Geen traditionele woningdetails.
5. Duurzame, natuurlijke materialen (geen kunststof).
6. Gebruik van openingen als snedes, geen kozijnen in de muur.
7. Overgangen tussen bebouwing/buitenplaats en het landschap, zijn zacht met aarde tinten en groen.
8. Inpassing versterkt de landschappelijke beleving van steilrand en beekdal.









PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

Bijlage 3 bodemonderzoek

dumea
ONDERZOEK & ADVIES

Verkennend Bodemonderzoek

Project: 2025-170

Locatie: Perceel ten zuiden van
Retraitehuisweg 5 te Zenderen



Verkennend Bodemonderzoek

Perceel ten zuiden van Retraitehuisweg 5 te Zenderen

Opdrachtgever:	Fam. Wennekink Suikerpeer 5 7623 KH Borne
Adviesbureau:	Dumea Bornsestraat 24 7597 NE Saasveld
Status:	Definitief
Versie:	1
Datum versie:	10 juni 2025
Projectnummer:	2025-170

Auteur:	Joost Stevelink*	Paraaf:	
Kwaliteitscontrole:	Niek Hesselink*	Paraaf:	
Veldwerkers:	Mark Morsink, Ruud Steggink*		

*De vermelde personen zijn akkoord met de openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.

Inhoudsopgave **Pagina**

1 Inleiding **4**

2 Vooronderzoek **5**

2.1 Locatie gegevens 5

2.2 Algemene informatie locatie 5

2.3 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek 6

2.4 Directe omgeving locatie 6

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie 6

2.6 Vooronderzoek PFAS 7

2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest 7

3 Onderzoeksprogramma **8**

3.1 Hypothesestelling 8

3.2 Onderzoeksopzet 8

3.3 Analysestrategie 9

4 Onderzoeksresultaten **10**

4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen 10

4.2 Analyseresultaten 10

4.3 Toetsing van de hypothese 12

4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek 12

5 Samenvatting en conclusie **13**

BIJLAGE I: Situering van de locatie

BIJLAGE II: Situering van de locatie

BIJLAGE III: Overzichtstekening boorpunten

BIJLAGE IV: Boorstaten

BIJLAGE V: Analysecertificaten en Overschrijdingstabellen

1 Inleiding

In opdracht van Fam. Wennekink heeft Dumea een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een perceel ten zuiden van Retraitehuisweg 5 te Zenderen. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage I.

Aanleiding van het onderzoek is in het kader van de voorgenomen omgevingsplanwijziging en nieuwbouwactiviteiten.

Doel van het onderzoek is het door middel van een steekproef conform het soort bodemonderzoek, nagaan van de huidige kwaliteit van de grond op de locatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen:

- NEN 5725 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek (NEN5725:2023);
- NEN 5740 Bodem - Landbodem - strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (NEN5740:2023);
- NEN 5707 Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem. (NEN 5707+C2:2017)
- BRL SIKB Protocol 2001 “Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen”
- BRL SIKB Protocol 2002 “Het nemen van grondwatermonsters”
- BRL SIKB Protocol 2018 “Locatie inspectie en monsterneming van asbest in bodem"

Normec
BRL SIKB 2000

Dumea is een handelsnaam van Terra Agribusiness. Het procescertificaat van Terra Agribusiness en het hierbij behorende keurmerk (BRL SIKB 2000) zijn van toepassing op de activiteiten inzake het milieukundig veldwerk, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, en de overdracht van de monsters aan een erkend laboratorium.

Om de onafhankelijkheid van het onderzoek te waarborgen, verklaart Terra Agribusiness op geen enkele wijze gelieerd te zijn aan de te onderzoeken projectlocatie, zowel in juridische, financiële of personele sfeer.

De opbouw van dit rapport wordt als volgt weergegeven:

- vooronderzoek naar historie en bodemgesteldheid;
- opstellen van een hypothese;
- opstellen van een onderzoeksstrategie;
- resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek;
- conclusies, aanbevelingen en samenvatting.

In geval van klachten kan de opdrachtgever zich wenden tot Dumea en zo nodig tot de certificerende-instelling (Normec).

2 Vooronderzoek

Conform het onderzoeksprotocol NEN 5725 is ten behoeve van de onderzoeksstrategie op de locatie een vooronderzoek uitgevoerd. De onderstaande informatie is afkomstig uit:

Tabel 1 Bronnen vooronderzoek

Bron	Omschrijving
www.ahn.nl	AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland)
www.bodemloket.nl	Bodemloket van Nederland
www.topotijdreis.nl	Historische kaarten
www.dinoloket.nl	Ondergrond gegevens van Nederland
BAG viewer	Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
Gemeente Borne	Historische informatie van de gemeente
Omgevingsdienst Twente	Historische informatie van de omgevingsdienst
Bodematlas Provincie	Bodem gerelateerde informatie van de Provincie Overijssel
Informatie Opdrachtgever	Fam. Wennekink
Inspectie onderzoekslocatie	Visueel inspectie van de locatie

2.1 Locatie gegevens

Gegevens over de locatie zijn weergegeven in onderstaande tabel

Tabel 2 Locatiegegevens

Adres onderzoekslocatie	Perceel ten zuiden van Retraitehuisweg 5 te Zenderen
Kadastrale gemeente	Borne
Sectie	E
Percelen	5591
Oppervlakte van de onderzoekslocatie	< 3000 m2
Eigenaar/ gebruiker	-
Korte beschrijving van de onderzoekslocatie	De onderzoekslocatie bestaat uit een perceel landbouwgrond
Bebouwing	Ter plaatse is geen bebouwing
Verharding	De onderzoekslocatie is geheel onverhard

2.2 Algemene informatie locatie

De locatie bestaat uit een perceel landbouwgrond in het buitengebied van Zenderen. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de onderzoekslocatie een landgoed met landhuis te realiseren.

Onderhavige onderzoekslocatie is, voor zover bekend, altijd in gebruik geweest als landbouwgrond.

Op de locatie hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten en/of bedrijfsactiviteiten voorgedaan die van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie. Tevens is er voor zover bekend, op de locatie nooit opslag aanwezig geweest van chemicaliën of brandstoffen zoals huisbrandolie of diesel.

Er is verder geen bodemrelevante informatie van de onderzoekslocatie bekend bij de geraadpleegde bronnen.

2.3 Eerder uitgevoerd (bodem)onderzoek

Voor zover bekend zijn er in het verleden op de locatie geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

2.4 Directe omgeving locatie

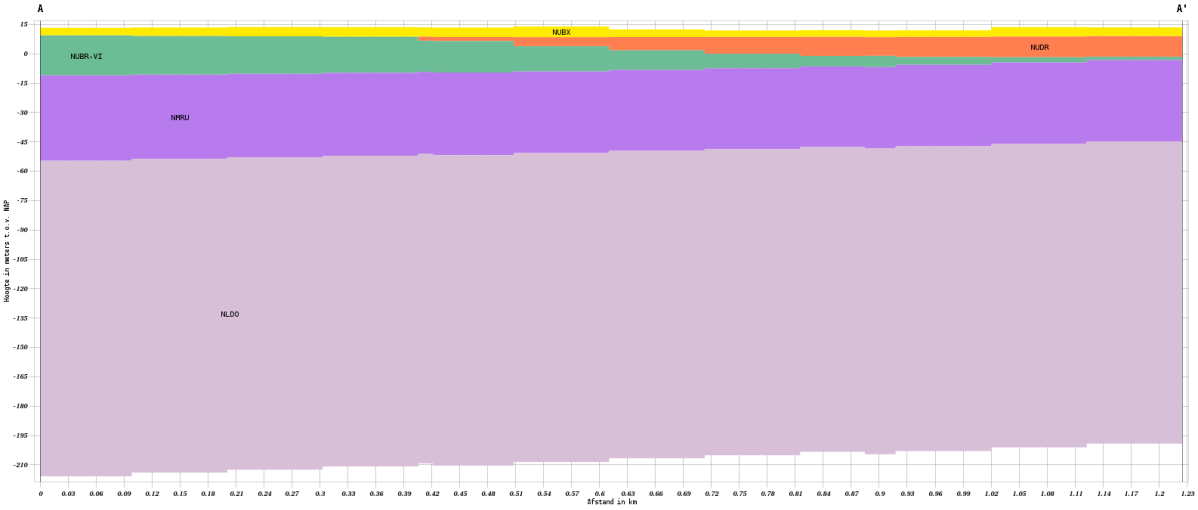
De onderzoekslocatie bevindt zich in het buitengebied van Zenderen. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk agrarische bedrijven- en percelen, woonhuizen en infrastructuur. Oostelijk van de locatie stroomt de “Azelerbeek”.

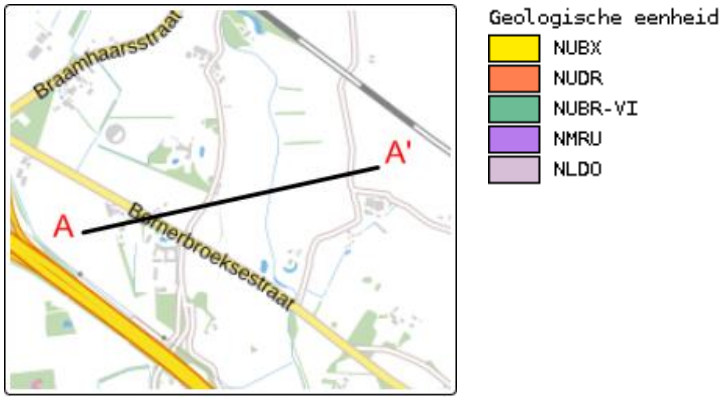
Er is geen bodemrelevante informatie van de directe omgeving van de onderzoekslocatie bekend welke mogelijk invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geohydrologische bodemopbouw is weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 1 Geologisch opbouw landelijk model DGM v2.2





De boorlocatie bevindt zich circa 14 meter boven NAP. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.

2.6 Vooronderzoek PFAS

PFAS komt op verschillende manieren in het grond- en grondwatersysteem in Nederland terecht. Bij lokaal gebruik en calamiteiten leidt dit tot het 'klassieke' bron-grondwaterpluim beeld.

Het meest verdacht voor PFAS in het milieu zijn die locaties waar PFAS worden geproduceerd. Ook brandweer-oefen-plaatsen waar met grote regelmaat brandblusschuim is toegepast, zijn verdacht. Er zijn echter ook vele andere toepassingen van PFAS die kunnen leiden tot een grond- of grondwaterverontreiniging.

In het handelingskader van het Expertisecentrum PFAS zijn alle bedrijfsactiviteiten en toepassingen beschreven waar PFAS wordt gebruikt en de kans dat daarbij PFAS in het milieu vrijkomt.

Uit historisch onderzoek van onderhavig onderzoekslocatie blijkt dat geen van de beschreven toepassingen uit het handelingskader plaats heeft gevonden op of nabij de onderzoekslocatie.

Op basis van de verkregen informatie kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht gedefinieerd kan worden met betrekking tot PFAS in de bodem.

2.7 Vooronderzoek 5707 Asbest

Uit de verkregen historische informatie blijkt dat er geen bebouwing heeft gestaan op onderhavige onderzoekslocatie. De locatie heeft voor zover bekend altijd uit landbouwgrond bestaan.

Op basis van de verkregen informatie kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht gedefinieerd kan worden met betrekking tot asbest in de bodem.

3 Onderzoeksprogramma

3.1 Hypothesestelling

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn voor de locatie één of meer hypotheses geformuleerd ten aanzien van grond en grondwaterverontreiniging.

De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest. In het kader van de NEN5740 dient de boven- en ondergrond te worden onderzocht conform onderzoeksstrategie ONV-NL.

Tijdens het veldwerk wordt de locatie geïnspecteerd en zullen de boringen zintuiglijk worden beoordeeld. Bij zintuiglijk bijzondere waarnemingen kan de strategie nog worden aangepast.

De volgende deellocaties en hypotheses worden aangehouden:

Tabel 3 Deellocaties en hypothese NEN5740

Locatie	Hypothese	Verdachte stoffen	Opmerking
Gehele locatie	Onverdacht (ONV)	-	-

3.2 Onderzoeksopzet

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 20 mei 2025 (plaatsing peilbuis en monstername grond), 27 mei 2025 (monstername grondwater). De positie van de boorlocaties zijn weergegeven in bijlage III.

Tabel 4 Onderzoeksopzet NEN 5740 (ONV)

Locatie	Ondiepe boringen[1]	Diepe boringen[2]	Peilbuizen	Analyses grond	Analyses water
Gehele locatie	9	2	1	3x STAP*	1x STAP*

* STAP: Standaard stoffenpakket grond en grondwater

[1] Ondiepe boringen standaard tot 0,5 m-mv.

[2] Diepe boringen tot de grondwaterstand met een minimum van1,0 m-mv en een maximum van 2,0 m-mv.

3.3 Analysestrategie

Ten behoeve van het analytisch onderzoek zijn op het laboratorium mengmonsters samengesteld. In de onderstaande tabel is de samenstelling van de monsters verwerkt.

De aangetroffen situatie ten tijde van de uitvoering van de veldwerkzaamheden gaf geen aanleiding tot het aanpassen van de onderzoeksstrategie.

Tabel 5 Analyse onderzochte monsters NEN 5740

Analyse monster	Traject (m-mv)	Deelmonsters	Analyse
BM1	0,00 - 0,50	02 (0,00 - 0,50) 03 (0,00 - 0,50) 04 (0,00 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 07 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
BM2	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50) 08 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50) 10 (0,00 - 0,50) 11 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb
OM1	0,60 - 1,50	01 (0,60 - 1,00) 01 (1,00 - 1,50) 07 (0,60 - 1,00) 07 (1,00 - 1,50) 11 (0,60 - 1,00) 11 (1,00 - 1,50)	AS3000 NEN 5740 Standaard incl struct excl voorb

Analyse monster	Traject (m-mv)	Analyse
Pb01wm1	2,80 - 3,80	NEN 5740gw standaardpakket (AS3000)

Alle monsters ten behoeve van de NEN 5740 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab BV. Alle analyses zijn AS3000 erkende verrichtingen.

De mengmonsters ten behoeve van de NEN5740 zijn samengevoegd door AL-West Agrolab.

4 Onderzoeksresultaten

4.1 Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

In bijlage V zijn de visuele waarnemingen in de vorm van boorprofielen weergegeven.

Veldwaarnemingen

De bovengrond bestaat uit matig fijn zand, zwak humeus en siltig. De ondergrond bestaat uit matig fijn zand, zwak siltig.

Er zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Er is geen puin en/of asbestverdacht materiaal aan het oppervlak en in de boringen aangetroffen.

Grondwater

De filterbuis wordt minimaal een halve meter beneden de grondwaterspiegel geplaatst, waarna de dichte buis tot iets boven maaiveld wordt gemonteerd en afgedicht met bentoniet om instroom van oppervlaktewater te voorkomen.

In onderstaande tabel zijn de gegevens betreffende de grondwaterbemonstering opgenomen:

Tabel 6 Metingen grondwater

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	pH (-)	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
Pb01wm1	2,80 - 3,80	2,42	6,1	382	21,6

Geen van de gemeten waarden wijkt duidelijk af van de waarde, welke gezien de natuurlijke omstandigheden verwacht kan worden.

4.2 Analyseresultaten

De resultaten van de chemische analyses zijn weergegeven in bijlage V. Alle monsters ten behoeve van de NEN 5740 zijn geanalyseerd door AL-West Agrolab. Deze analyses zijn allen AS3000 erkende verrichtingen.

Tabel 7 Kwaliteitsklassen grond (T101 Omgevingswet)

Kwaliteitseis	Ondergrens van kwaliteitsklasse	Bovengrens van kwaliteitsklasse	Voormalige benaming (voor inwerkingtreding Omgevingswet
Landbouw/natuur	-	Landbouw/natuur	Achtergrondwaarde
Wonen	Landbouw/natuur	Wonen	Klasse Wonen
Industrie	Wonen	Industrie	Klasse Industrie
Matig verontreinigd	Industrie	Interventiewaarde bodemkwaliteit	Niet toepasbaar en niet sterk verontreinigd (beneden interventiewaarde)
Sterk verontreinigd	Interventiewaarde bodemkwaliteit	-	Niet toepasbaar en sterk verontreinigd (boven interventiewaarde)

Tabel 8 Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit landbodem (T130 Omgevingswet)

Kwaliteitseis	Omvang bodemvolume grondverzet <25 m^3	Omvang bodemvolume grondverzet >25 m^3
Kleiner of gelijk aan de Interventiewaarde	Geen regels	Algemene regels uit Bal
Groter dan Interventiewaarde	Geen regels of bruidsschat	Algemene regels uit Bal (zwaardere variant)

In de Omgevingswet is de toetsing voor grondwater komen te vervallen. Derhalve zal het grondwater getoetst worden aan het toetsingskader van de Wet bodembescherming.

Tabel 9 Toetsingskader Wbb (grondwater)

Concentratie	Betekenis	Opmerking	Code
≤ streefwaarde	Niet verontreinigd	Geen aanvullend onderzoek nodig	-
> streefwaarde ≤ T-waarde	Licht verontreinigd	Geen aanvullend onderzoek nodig	*
> T-waarde ≤ I-waarde	Matig verontreinigd	Mogelijk nader bodemonderzoek noodzakelijk	**
> I-waarde	Sterk verontreinigd	Nader bodemonderzoek noodzakelijk; mogelijk sprake van ernstige bodemverontreiniging	***

Toelichting: De halve som van de AW- en I-waarden ((AW+I)/2 = T-waarde) is een toetsingswaarde waarboven er een vermoeden is van grondwaterverontreiniging. Door middel van aanvullend onderzoek moet dit vermoeden worden getoetst. De I-waarden zijn de 'interventiewaarden'. Als de I-waarde voor een stof wordt overschreden in meer dan meer dan 100 m3 grondwater (bodemvolume), dan wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Tabel 10 Analyseresultaten NEN 5740

Monster	Traject (m-mv)	Samenstelling	Verhogingen	Kwaliteitsklasse	Beoordeling interventiewaarde
BM1	0,00 - 0,50	02 (0,00 - 0,50) 03 (0,00 - 0,50) 04 (0,00 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 07 (0,00 - 0,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
BM2	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50) 08 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50) 10 (0,00 - 0,50) 11 (0,00 - 0,50) 12 (0,00 - 0,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
OM1	0,60 - 1,50	01 (0,60 - 1,00) 01 (1,00 - 1,50) 07 (0,60 - 1,00) 07 (1,00 - 1,50) 11 (0,60 - 1,00) 11 (1,00 - 1,50)	-	Landbouw/natuur	Voldoet aan interventiewaarde
Pb01wm1	2,80 - 3,80	Pb01	Cu*, Ba*		

+ groter dan landbouw/natuur
++ groter dan wonen
+++ groter dan industrie
++++ groter dan matig verontreinigd
* groter dan streefwaarde
** groter dan tussenwaarde
*** groter dan interventiewaarde

4.3 Toetsing van de hypothese

Onderdeel	Deellocatie	Gestelde hypothese	Hypothese verworpen of aangenomen
NEN 5740	Gehele locatie	Onverdacht	Grotendeels aangenomen

4.4 Toetsing aan de noodzaak tot vervolgonderzoek

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Gehele locatie
Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

5 Samenvatting en conclusie

Op een locatie gelegen ten zuiden van Retraitehuisweg 5 te Zenderen, kadastraal bekend gemeente: Borne, Sectie: E, nummer(s): 5591 is op 20 mei 2025 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd.

De locatie bestaat uit een perceel landbouwgrond in het buitengebied van Zenderen. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de onderzoekslocatie een landgoed met landhuis te realiseren.

De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740.

Gehele locatie
In de bovengrondmengmonsters en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster zijn lichte verhogingen koper en barium aangetroffen.

Algemeen
Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De waarde voor nader bodemonderzoek (index >0,5) wordt niet overschreden.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

De boven- en ondergrond valt in de bodemkwaliteitsklasse **Landbouw/natuur.** Aangezien geen partijkeuring conform het Regeling Bodemkwaliteit is uitgevoerd, dienen de resultaten in het kader van de Rbk als indicatief beschouwd te worden.

Er heeft geen onderzoek naar de parameters PFAS plaats gevonden. Bij afvoer van grond zal dit wellicht alsnog in een later stadium moeten worden uitgevoerd.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het ‘Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)’.

Hoewel het verrichte veld- en laboratoriumonderzoek volgens de geldende normen zijn uitgevoerd, dienen de onderzoeksresultaten met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd.

Door de bodem steekproefsgewijs te onderzoeken is ernaar gestreefd om een representatief beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het grondwater voorkomen.

Het uitgevoerde onderzoek is verkennend en betreft een momentopname.

Bijlage I

Situering van de locatie



: Hier bevindt zich de onderzoekslocatie

dumea
ONDERZOEK & ADVIES

BEBOUWING
a bebouwd gebied
b gebouwen
c hoogbouw
d kas

WEGEN
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
voetgangersgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
viaduct
aquaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

SPOORWEGEN
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: meersporig
a station b spoorweg in tunnel
tramweg
a sneltram b sneltramhalte
a metro bovengronds
b metrostation

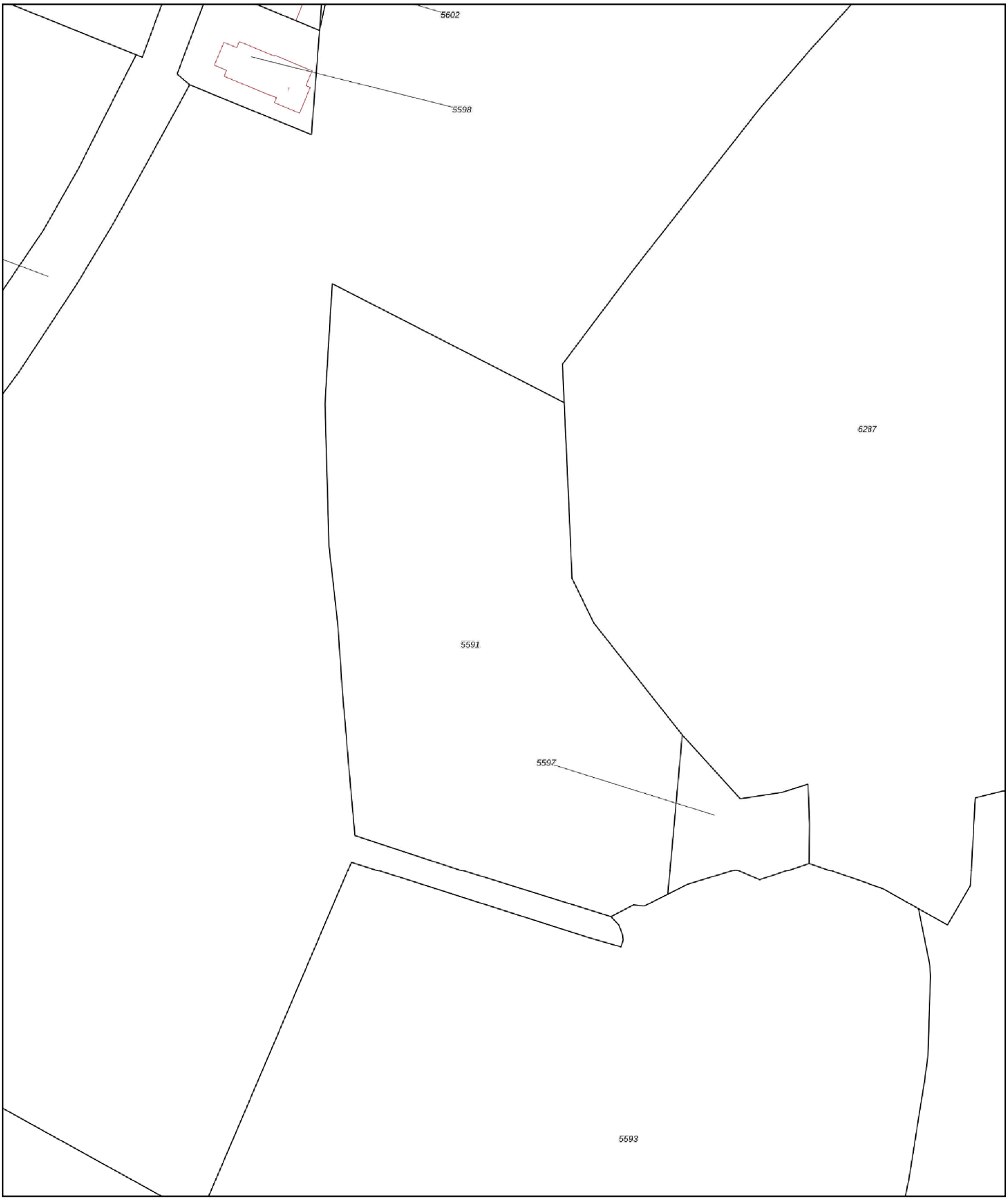
HYDROGRAFIE
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b stuwen
c koedam
a duiker b grondduiker
c afsluitbare duiker

BODEMGEBRUIK
a grasland met sloten
b akkerland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f grasland met populierenopstand
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m drasland, moeras
n rietland
o dodenakker, begraafplaats
p overig bodemgebruik

OVERIGE SYMBOLEN
a religieus gebouw
b toren, hoge koepel
c religieus gebouw met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis
b postkantoor
c politiebureau
d wegwijzer
a kapel
b kruis
c vlampijp
d telescoop
a windmolen
b waterradmolen
c windmotor
d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed
b monument
c gemaal
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
a paal b grenspunt c boom
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering

Bijlage II

Situering van de locatie



0 10 20 30 40 50 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	Borne
Sectie	E
Perceel	5591

dumea ONDERZOEK & ADVIES

Bijlage III

Overzichtstekening boorpunten

N

02
09
03
01
08
04
05
10
5591
07
11
06
12
5597

0 2 4 6 8 10 m

dumea ONDERZOEK & ADVIES	Bornsestraat 24 7597 NE Saasveld T. 0541-200100 E. info@metdumea.nl
Projectnummer	2025-170
Datum	06/06/2025
Schaal	1:250

873 Kadastraal nummer
Kadastraal perceel
Bebouwing

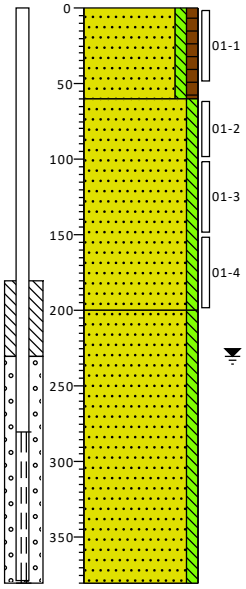
Peilbuis
Boring tot 0.5 m-mv
Boring tot 2.0 m-mv
Onderzoekslocatie
Nieuw te bouwen

Bijalge IV

Boorstaten

X: 245557,71
Y: 480957,44
Datum: 20-5-2025
GWS: 230

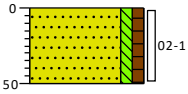
Boring: 01



0 weiland
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
60
Zand matig fijn, zwak siltig, geelbeige, Edelmanboor
200
Zand matig fijn, zwak siltig, grijscreme, Zuigerboor handmatig
380

X: 245549,10
Y: 480966,05
Datum: 20-5-2025

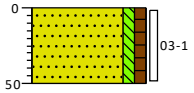
Boring: 02



0 weiland
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
50

X: 245541,12
Y: 480957,65
Datum: 20-5-2025

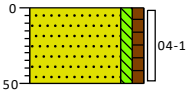
Boring: 03



0 weiland
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
50

X: 245542,38
Y: 480946,30
Datum: 20-5-2025

Boring: 04

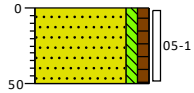


0 weiland
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
50

Projectcode: **2025-170**

X: *245557,82*
Y: *480946,93*
Datum: *20-5-2025*

Boring: 05



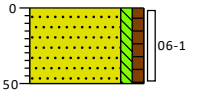
0 weiland

Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

50

X: *245543,11*
Y: *480930,13*
Datum: *20-5-2025*

Boring: 06



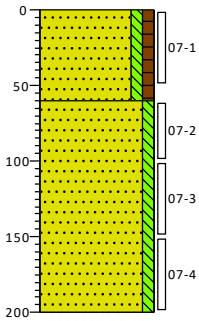
0 weiland

Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

50

X: *245554,56*
Y: *480934,44*
Datum: *20-5-2025*

Boring: 07



0 weiland

Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

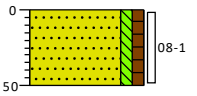
60

Zand matig fijn, zwak siltig, geelbeige, Edelmanboor

200

X: *245571,89*
Y: *480948,30*
Datum: *20-5-2025*

Boring: 08



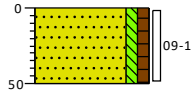
0 weiland

Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

50

X: 245575,46
Y: 480963,11
Datum: 20-5-2025

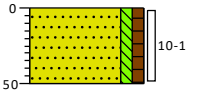
Boring: 09



0 weiland
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
50

X: 245582,71
Y: 480940,74
Datum: 20-5-2025

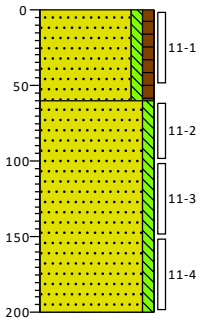
Boring: 10



0 weiland
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
50

X: 245580,40
Y: 480933,48
Datum: 20-5-2025

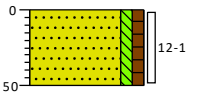
Boring: 11



0 weiland
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
60
Zand matig fijn, zwak siltig, geelbeige, Edelmanboor
200

X: 245590,27
Y: 480927,92
Datum: 20-5-2025

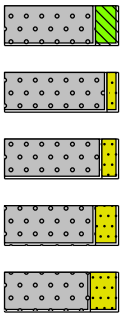
Boring: 12



0 weiland
Zand matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
50

Legenda (conform NEN 5104)

grind



Grind, siltig

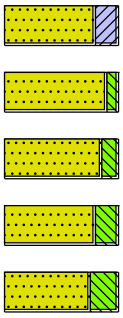
Grind, zwak zandig

Grind, matig zandig

Grind, sterk zandig

Grind, uiterst zandig

zand



Zand, kleïig

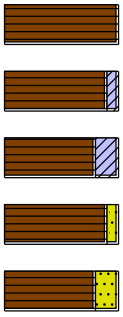
Zand, zwak siltig

Zand, matig siltig

Zand, sterk siltig

Zand, uiterst siltig

veen



Veen, mineraalarm

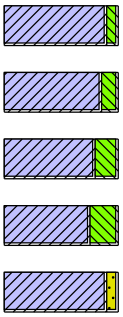
Veen, zwak kleïig

Veen, sterk kleïig

Veen, zwak zandig

Veen, sterk zandig

klei



Klei, zwak siltig

Klei, matig siltig

Klei, sterk siltig

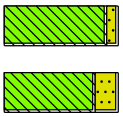
Klei, uiterst siltig

Klei, zwak zandig

Klei, matig zandig

Klei, sterk zandig

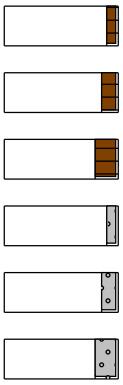
leem



Leem, zwak zandig

Leem, sterk zandig

overige toevoegingen



zwak humeus

matig humeus

sterk humeus

zwak grindig

matig grindig

sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

geroerd monster

ongeroerd monster

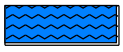
volumering

overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand



slib



water

Bijlage V

Analysecertificaten en overschrijdingstabellen

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Dumea AM
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1563472 2025-170 NL Retraitehuisweg Zenderen

Datum: 05.06.2025

Opdracht	1563472 Bodem / Eluaat
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	28.05.2025
Project	145061 NL Retraitehuisweg Zenderen

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Dit analyserapport met opdrachtnummer 1563472 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monsternummer(s) 107402-107404.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Dhr. Arjen van Geffen, Tel. +31570788119

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-25912950-NL-P1

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1563472 2025-170 NL Retraitehuisweg Zenderen

Datum: 05.06.2025

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
107402	20.05.2025 00:00	BM1
107403	20.05.2025 00:00	BM2
107404	20.05.2025 00:00	OM1

Algemene monstervoorbehandeling

	Parameter	Eenheid	107402 BM1	107403 BM2	107404 OM1
S	Voorbehandeling conform AS3000		++[1),2)]	++[1),2)]	++[1),2)]
S	Droge stof	%	93,1[1)]	93,9[1)]	95,9[1)]

Fracties (sedigraaf)

	Parameter	Eenheid	107402 BM1	107403 BM2	107404 OM1
S	Fractie < 2 µm	% Ds	6,1	3,7	<1,0[5)]

Klassiek Chemische Analyses

	Parameter	Eenheid	107402 BM1	107403 BM2	107404 OM1
S	Organische stof[6)]	% Ds	7,6	6,7	1,0[4)]

Voorbehandeling metalen analyse

	Parameter	Eenheid	107402 BM1	107403 BM2	107404 OM1
S	Koningswater ontsluiting		++[1),2)]	++[1),2)]	++[1),2)]

Metalen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	107402 BM1	107403 BM2	107404 OM1
S	Barium (Ba)	mg/kg Ds	<20[5)]	<20[5)]	<20[5)]
S	Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	0,25	0,25	<0,20[5)]
S	Kobalt (Co)	mg/kg Ds	<3,0[5)]	<3,0[5)]	<3,0[5)]
S	Koper (Cu)	mg/kg Ds	14	15	<5,0[5)]
S	Kwik (Hg)	mg/kg Ds	<0,05[5)]	<0,05[5)]	<0,05[5)]
S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	21	19	<10[5)]
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5[5)]	<1,5[5)]	<1,5[5)]
S	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	<4,0[5)]	<4,0[5)]	<4,0[5)]
S	Zink (Zn)	mg/kg Ds	28	29	<20[5)]

PAK (AS3000)

	Parameter	Eenheid	107402 BM1	107403 BM2	107404 OM1
S	Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]
S	Benzo-(a)-Pyreen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]
S	Chryseen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]
S	Fenanthreen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1563472 2025-170 NL Retraitehuisweg Zenderen

Datum: 05.06.2025

Monster informatie

Monsternummer	Datum monstername	Monster beschrijving
107402	20.05.2025 00:00	BM1
107403	20.05.2025 00:00	BM2
107404	20.05.2025 00:00	OM1

	Parameter	Eenheid	107402 BM1	107403 BM2	107404 OM1
S	Fluorantheen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]
S	Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]
S	Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050[5)]	<0,050[5)]	<0,050[5)]
S	**Som PAK (VROM) (Factor 0,7)**	**mg/kg Ds**	**0,35[3)]**	**0,35[3)]**	**0,35[3)]**

Minerale olie (AS3000/AS3200)

	Parameter	Eenheid	107402 BM1	107403 BM2	107404 OM1
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35[5)]	<35[5)]	<35[5)]
	Koolwaterstoffractie C10-C12*)	mg/kg Ds	<3[5)]	<3[5)]	<3[5)]
	Koolwaterstoffractie C12-C16*)	mg/kg Ds	<3[5)]	<3[5)]	<3[5)]
	Koolwaterstoffractie C16-C20*)	mg/kg Ds	<4[5)]	<4[5)]	<4[5)]
	Koolwaterstoffractie C20-C24*)	mg/kg Ds	<5[5)]	<5[5)]	<5[5)]
	Koolwaterstoffractie C24-C28*)	mg/kg Ds	<5[5)]	<5[5)]	<5[5)]
	Koolwaterstoffractie C28-C32*)	mg/kg Ds	8	8	<5[5)]
	Koolwaterstoffractie C32-C36*)	mg/kg Ds	<5[5)]	<5[5)]	<5[5)]
	Koolwaterstoffractie C36-C40*)	mg/kg Ds	<5[5)]	<5[5)]	<5[5)]

Polychloorbifenylen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	107402 BM1	107403 BM2	107404 OM1
S	PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]
S	PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]
S	PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]
S	PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]
S	PCB 138[7)]	mg/kg Ds	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]
S	PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]
S	PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]	<0,0010[5)]
S	**Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)**	**mg/kg Ds**	**0,0049[3)]**	**0,0049[3)]**	**0,0049[3)]**

[1)] Alle resultaten van de vaste parameters zijn gebaseerd op de droge stof (DS), behalve de analyten die zijn gemarkeerd met het teken [1)] die zijn gebaseerd op de oorspronkelijke stof (OS).
[2)] "++" Geeft aan dat de noodzakelijke behandeling in het laboratorium is uitgevoerd.
[3)] Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.
[4)] Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
TESTING RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1563472 2025-170 NL Retraitehuisweg Zenderen

Datum: 05.06.2025

[5] Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
[6] Het organische stof gehalte is gecorrigeerd met het lutum gehalte, indien geen lutum is bepaald dan is gecorrigeerd met een lutum gehalte van 5,4%. Het organische stof gehalte is niet gecorrigeerd voor het vrij ijzer gehalte, tenzij dit bepaald is.
[7] Het analyseresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163
S Erkend volgens AS SIKB 3000

Start van de test: 28.05.2025
Einde van de test: 05.06.2025

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste items. In gevallen waarin het laboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals deze zijn ontvangen. Het laboratorium is niet verantwoordelijk voor de door de klant verstrekte informatie. Eventuele klantinformatie in dit analyserapport valt niet onder de accreditatie van het laboratorium en kan de geldigheid van de resultaten beïnvloeden. Gedeeltelijke reproductie van het rapport zonder onze schriftelijke toestemming is niet toegestaan.
In het geval van een conformiteitsverklaring wordt de discrete benadering gebruikt als beslisregel. Dit betekent dat de meetonzekerheid niet wordt meegenomen in de conformiteitsverklaring met een specificatie of norm.

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Dhr. Arjen van Geffen, Tel. +31570788119

Lijst van methoden

conform Protocollen AS 3000	Voorbehandeling conform AS3000 • Organische stof[6] • Barium (Ba) • Cadmium (Cd) • Kobalt (Co) • Koper (Cu) • Kwik (Hg) • Lood (Pb) • Molybdeen (Mo) • Nikkel (Ni) • Zink (Zn) • Anthraceen • Benzo(a)anthraceen • Benzo(ghi)peryleen • Benzo(k)fluorantheen • Benzo-(a)-Pyreen • Chryseen • Fenanthreen • Fluorantheen • Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen • Naftaleen • Som PAK (VROM) (Factor 0,7) • Koolwaterstoffractie C10-C40 • PCB 28 • PCB 52 • PCB 101 • PCB 118 • PCB 138[7] • PCB 153 • PCB 180 • Som PCB (7 Ballschmiter) (Factor 0,7)
conformNEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934	Droge stof
eigen methode*)	Koolwaterstoffractie C10-C12*) • Koolwaterstoffractie C12-C16*) • Koolwaterstoffractie C16-C20*) • Koolwaterstoffractie C20-C24*) • Koolwaterstoffractie C24-C28*) • Koolwaterstoffractie C28-C32*) • Koolwaterstoffractie C32-C36*) • Koolwaterstoffractie C36-C40*)
Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200	Fractie < 2 µm • Koningswater ontsluiting

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.: NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1563472 2025-170 NL Retraitehuisweg Zenderen

Datum: 05.06.2025

Bijlage bij Opdrachtnr. 1563472

Conservering, houdbaarheidsdatum en verpakking

In onderstaande analyses staan afwijkingen van de conserveringsrichtlijnen die mogelijk de resultaten beinvloeden.

De houdbaarheidsdatum is verstreken voor de volgende analyses:

Koolwaterstoffractie C10-C40	107402, 107403, 107404
Naftaleen	107402, 107403, 107404

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

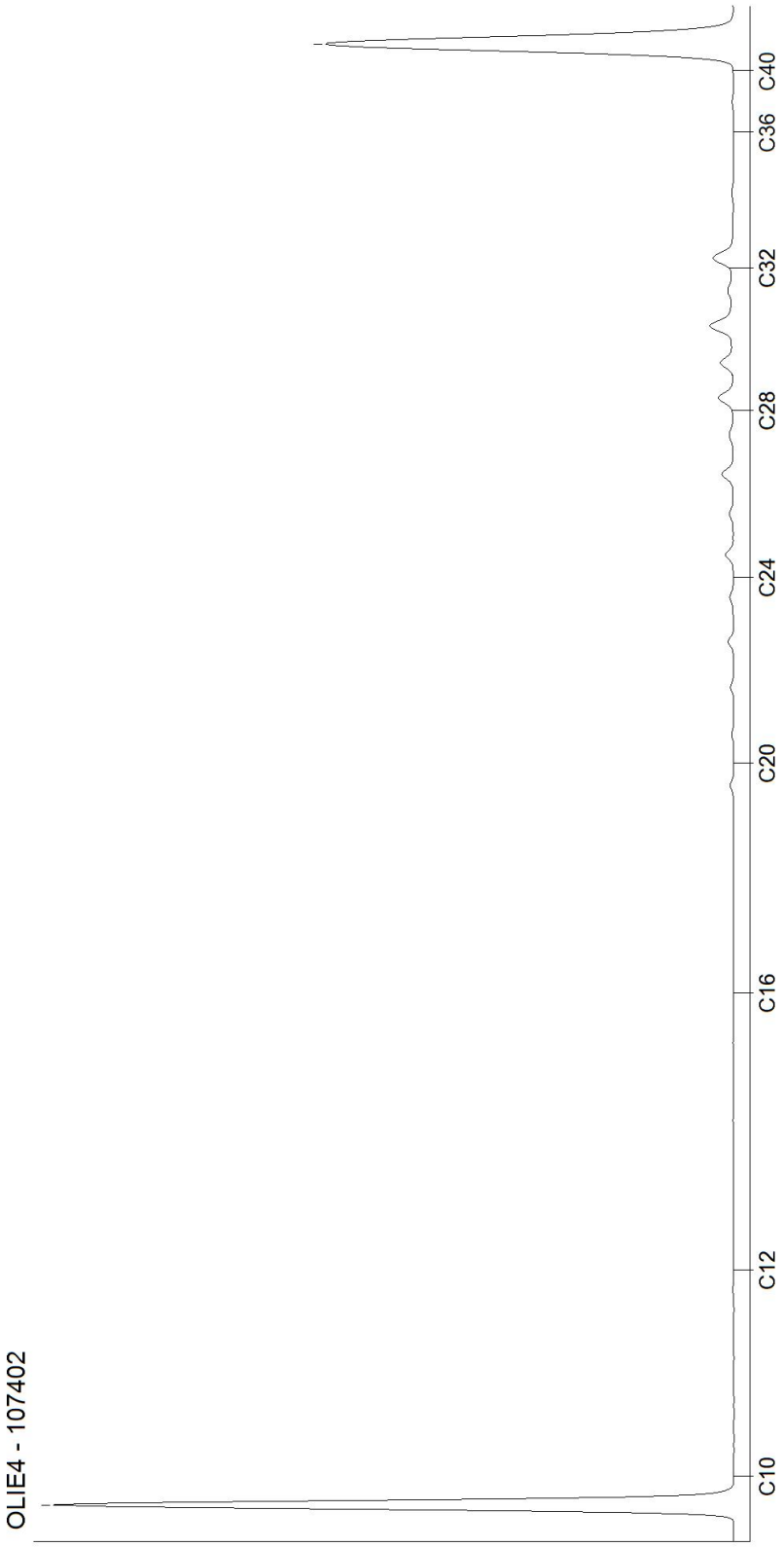
kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1563472, Analysis No. 107402, created at 03.06.2025 12:20:55

Monster beschrijving: BM1



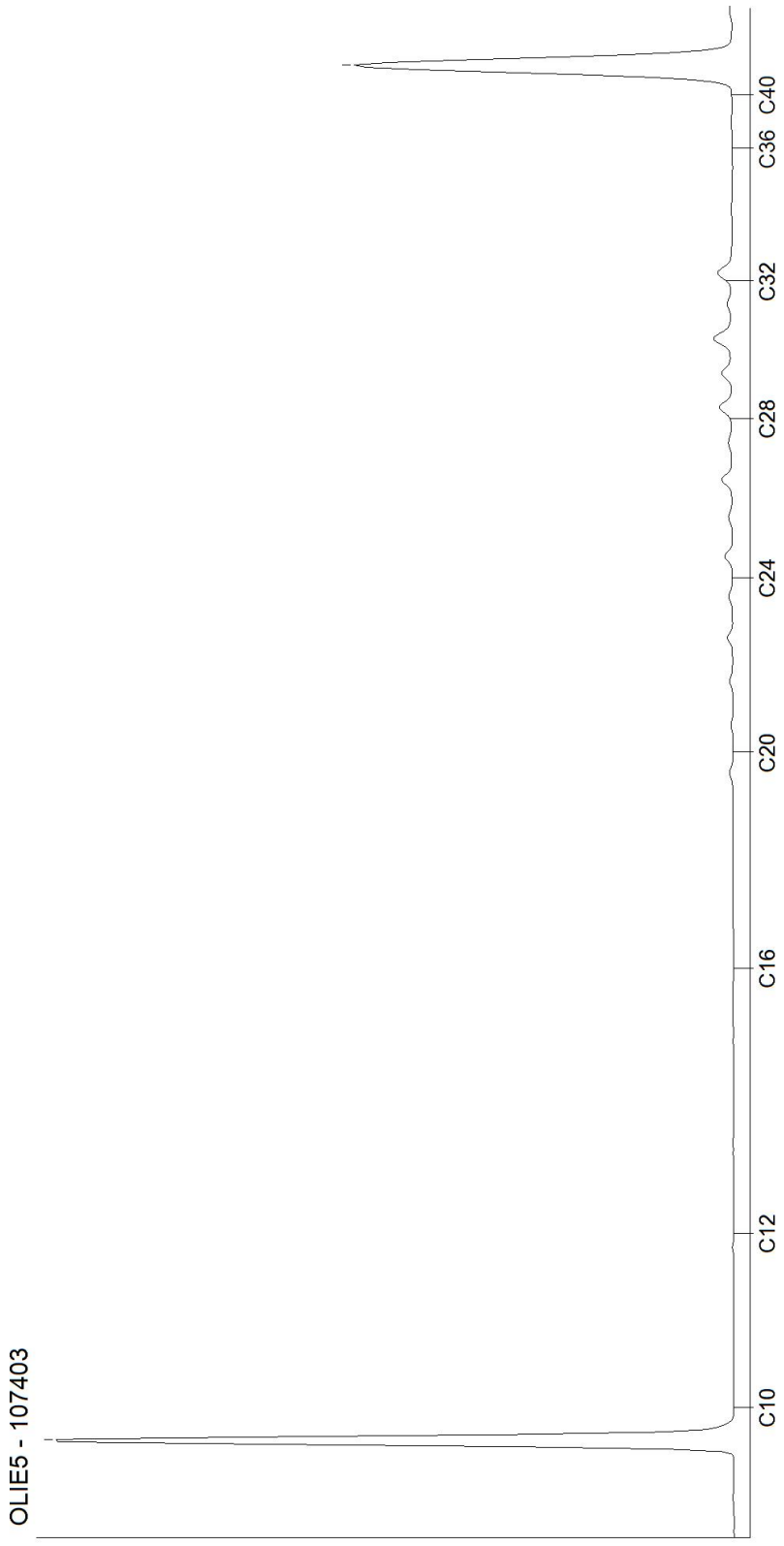
Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1563472, Analysis No. 107403, created at 03.06.2025 10:11:30

Monster beschrijving: BM2



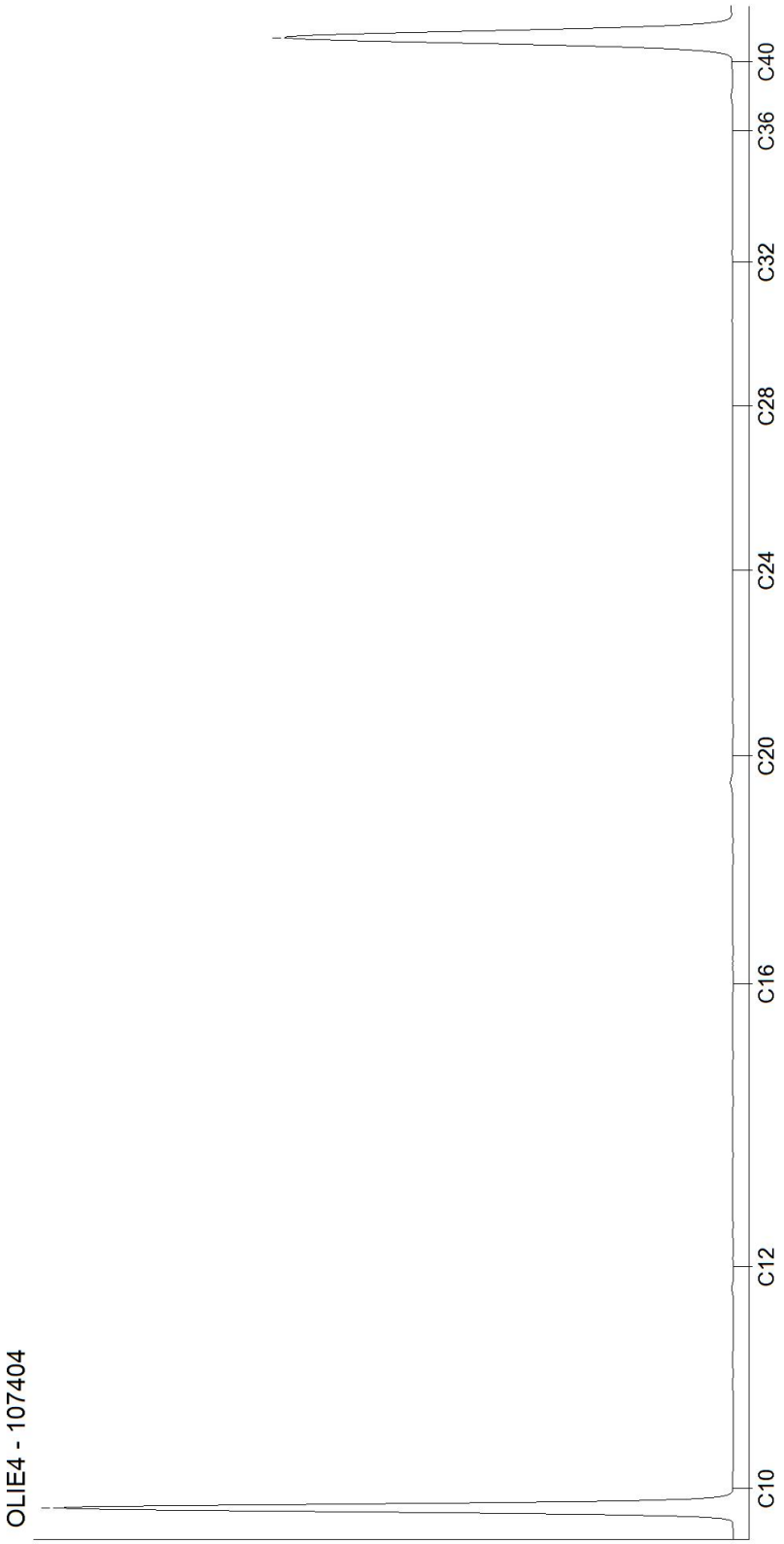
Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1563472, Analysis No. 107404, created at 03.06.2025 12:20:55

Monster beschrijving: OM1



Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

DOC-13-25913132-NL-P3

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Dumea AM
Bornsestraat 24
7597 NE SAASVELD

Klantnr: 35008640

Analyserapport 1563461 - 107351 2025-170 NL Retraitehuisweg Zenderen

Datum: 02.06.2025

Opdracht	1563461 Water
Opdrachtgever	35008640 Dumea AM
Opdrachtacceptatie	27.05.2025
Project	145061 NL Retraitehuisweg Zenderen

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Dit analyserapport met opdrachtnummer 1563461 en analyserapportversie 1 bevat de analyse(s) van monsternummer(s) 107351.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Dhr. Arjen van Geffen, Tel. +31570788119

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING
RvA L 005

DOC-13-2589275-NL-P1

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1563461 - 107351 2025-170 NL Retraitehuisweg Zenderen

Datum: 02.06.2025

Monster informatie

Monsternummer	Monster beschrijving	Datum monstername
107351	Pb01wm1	27.05.2025 00:00

Metalen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	107351 Pb01wm1
S	Barium (Ba)	µg/l	85
S	Cadmium (Cd)	µg/l	0,21
S	Kobalt (Co)	µg/l	<2,0[2)]
S	Koper (Cu)	µg/l	44
S	Kwik (Hg)	µg/l	<0,050[2)]
S	Lood (Pb)	µg/l	<2,0[2)]
S	Molybdeen (Mo)	µg/l	<2,0[2)]
S	Nikkel (Ni)	µg/l	3,9
S	Zink (Zn)	µg/l	<10[2)]

Aromaten (AS3000)

	Parameter	Eenheid	107351 Pb01wm1
S	Benzeen	µg/l	<0,20[2)]
S	Tolueen	µg/l	<0,20[2)]
S	Ethylbenzeen	µg/l	<0,20[2)]
S	m,p-Xyleen	µg/l	<0,20[2)]
S	ortho-Xyleen	µg/l	<0,10[2)]
S	**Som Xylenen (Factor 0,7)**	**µg/l**	**0,21[1)]**
S	Naftaleen	µg/l	<0,020[2)]
S	Styreen	µg/l	<0,20[2)]

Chloorhoudende koolwaterstoffen (AS3000)

	Parameter	Eenheid	107351 Pb01wm1
S	Dichloormethaan	µg/l	<0,20[2)]
S	Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20[2)]
S	Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10[2)]
S	1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20[2)]
S	1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20[2)]
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10[2)]
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10[2)]
S	Vinylchloride	µg/l	<0,20[2)]
S	1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10[2)]
S	Cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10[2)]
S	trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10[2)]
S	**Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7)**	**µg/l**	**0,14[1)]**
S	**Som Dichlooretheen (Factor 0,7)**	**µg/l**	**0,21[1)]**
S	Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20[2)]
S	Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10[2)]
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20[2)]
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20[2)]
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20[2)]

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.: NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

AGROLAB GROUP
Your labs. Your service.

Analyserapport 1563461 - 107351 2025-170 NL Retraitehuisweg Zenderen

Datum: 02.06.2025

Monster informatie

Monsternummer	Monster beschrijving	Datum monstername
107351	Pb01wm1	27.05.2025 00:00

	Parameter	Eenheid	107351 Pb01wm1
S	**Som Dichloorpropanen (Factor 0,7)**	**µg/l**	**0,42[1)]**

Broomhoudende koolwaterstoffen

	Parameter	Eenheid	107351 Pb01wm1
S	Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20[2)]

Minerale olie (AS3000)

	Parameter	Eenheid	107351 Pb01wm1
S	Koolwaterstoffractie C10-C40	µg/l	<50[2)]
	Koolwaterstoffractie C10-C12*)	µg/l	<10[2)]
	Koolwaterstoffractie C12-C16*)	µg/l	<10[2)]
	Koolwaterstoffractie C16-C20*)	µg/l	<5,0[2)]
	Koolwaterstoffractie C20-C24*)	µg/l	<5,0[2)]
	Koolwaterstoffractie C24-C28*)	µg/l	<5,0[2)]
	Koolwaterstoffractie C28-C32*)	µg/l	<5,0[2)]
	Koolwaterstoffractie C32-C36*)	µg/l	<5,0[2)]
	Koolwaterstoffractie C36-C40*)	µg/l	<5,0[2)]

[1)] Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.
[2)] Verklaring:"<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.
S Erkend volgens AS SIKB 3000

Start van de test: 27.05.2025
Einde van de test: 30.05.2025

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste items. In gevallen waarin het laboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals deze zijn ontvangen. Het laboratorium is niet verantwoordelijk voor de door de klant verstrekte informatie. Eventuele klantinformatie in dit analyserapport valt niet onder de accreditatie van het laboratorium en kan de geldigheid van de resultaten beïnvloeden. Gedeeltelijke reproductie van het rapport zonder onze schriftelijke toestemming is niet toegestaan.
In het geval van een conformiteitsverklaring wordt de discrete benadering gebruikt als beslisregel. Dit betekent dat de meetonzekerheid niet wordt meegenomen in de conformiteitsverklaring met een specificatie of norm.

AL-West B.V. (AGROLAB GROUP), Dhr. Arjen van Geffen, Tel. +31570788119

Lijst van methoden

eigen methode*)	Koolwaterstoffractie C10-C12*) • Koolwaterstoffractie C12-C16*) • Koolwaterstoffractie C16-C20*) • Koolwaterstoffractie C20-C24*) • Koolwaterstoffractie C24-C28*) • Koolwaterstoffractie C28-C32*) • Koolwaterstoffractie C32-C36*) • Koolwaterstoffractie C36-C40*)
Protocollen AS 3100	Barium (Ba) • Cadmium (Cd) • Kobalt (Co) • Koper (Cu) • Kwik (Hg) • Lood (Pb) • Molybdeen (Mo) • Nikkel (Ni) • Zink (Zn) • Benzeen • Tolueen • Ethylbenzeen • m,p-Xyleen • ortho-Xyleen • Som Xylenen (Factor 0,7) • Naftaleen • Styreen • Dichloormethaan • Trichloormethaan (Chloroform) • Tetrachloormethaan (Tetra) • 1,1-Dichloorethaan • 1,2-Dichloorethaan • 1,1,1-Trichloorethaan • 1,1,2-Trichloorethaan • Vinylchloride • 1,1-Dichlooretheen • Cis-1,2-Dichlooretheen • trans-1,2-Dichlooretheen • Som cis/trans-1,2-Dichlooretheen (Factor 0,7) • Som Dichlooretheen (Factor 0,7) • Trichlooretheen (Tri) • Tetrachlooretheen (Per) • 1,1-Dichloorpropaan • 1,2-Dichloorpropaan • 1,3-Dichloorpropaan • Som Dichloorpropanen (Factor 0,7) • Tribroommethaan (bromoform) • Koolwaterstoffractie C10-C40

Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool *).

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

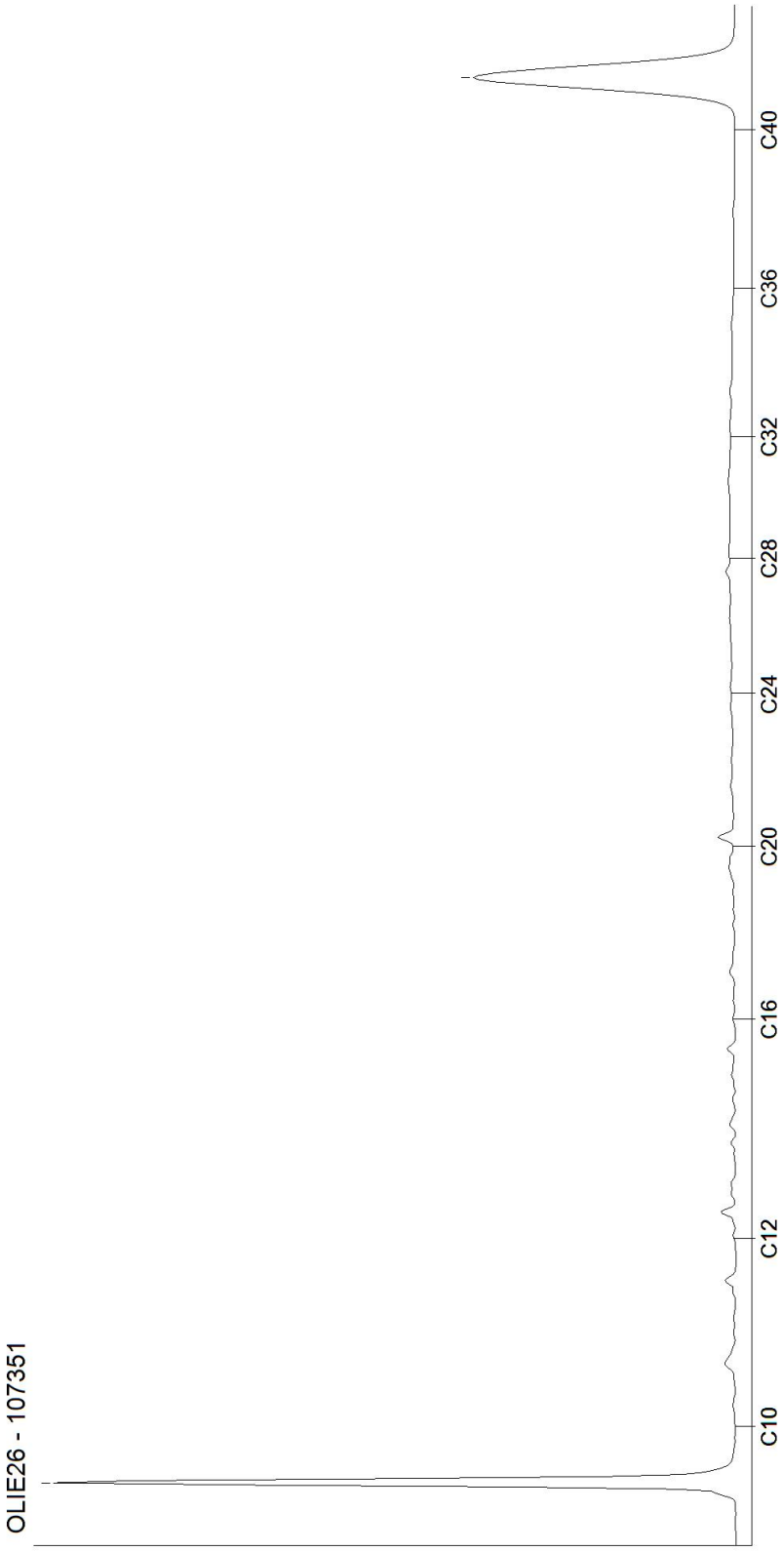
kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

TESTING RvA L 005

AL-West B.V.
Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1563461, Analysis No. 107351, created at 02.06.2025 09:47:27

Monster beschrijving: Pb01wm1



Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer

Tabel 1: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	BM1			
Certificaatcode	1563472			
Datum	20-5-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	7,6			
Lutum (% ds)	6,1			
Datum van toetsing	6-6-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<5,10	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	< 4,00	<6,09	mg/kg ds	<=IW
Koper	14,00	21,7	mg/kg ds	<=IW
Zink	28,0	49,2	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	0,25	0,33	mg/kg ds	<=IW
Barium	< 20,0	<35,9	mg/kg ds	---------- (5)
Kwik	< 0,050	<0,045	mg/kg ds	<=IW
Lood	21,0	28,0	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	93,1	93,1	% ds	---------- (5)
Lutum	6,10		%	
Organische stof (humus)	7,60		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	2,76	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<32,2	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	2,76	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	3,68	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	4,61	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	4,61	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C28 - C32	8,00	10,53	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	4,61	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	4,61	mg/kg ds	---------- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<=IW

Tabel 2: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	BM2			
Certificaatcode	1563472			
Datum	20-5-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	6,7			
Lutum (% ds)	3,7			
Datum van toetsing	6-6-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<6,23	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	< 4,00	<7,15	mg/kg ds	<=IW
Koper	15,00	25,4	mg/kg ds	<=IW
Zink	29,0	57,1	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	0,25	0,35	mg/kg ds	<=IW
Barium	< 20,0	<44,7	mg/kg ds	---------- (5)
Kwik	< 0,050	<0,047	mg/kg ds	<=IW
Lood	19,00	26,7	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	93,9	93,9	% ds	---------- (5)
Lutum	3,70		%	
Organische stof (humus)	6,70		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	3,13	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<36,6	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	3,13	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	4,18	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	5,22	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	5,22	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C28 - C32	8,00	11,94	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	5,22	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	5,22	mg/kg ds	---------- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<=IW

Tabel 3: Samenstelling en toetsing Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) (T.130)

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1563472			
Datum	20-5-2025			
Traject (cm-mv)	60-150			
Humus (% ds)	1			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	6-6-2025			
Bodemklasse monster				Voldoet aan Interventiewaarde
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T130
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<=IW
PCB 28	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<7,38	mg/kg ds	<=IW
Nikkel	< 4,00	<8,17	mg/kg ds	<=IW
Koper	< 5,00	<7,24	mg/kg ds	<=IW
Zink	< 20,0	<33,2	mg/kg ds	<=IW
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<=IW
Cadmium	< 0,20	<0,24	mg/kg ds	<=IW
Barium	< 20,0	<54,3	mg/kg ds	---------- (5)
Kwik	< 0,050	<0,050	mg/kg ds	<=IW
Lood	< 10,00	<11,02	mg/kg ds	<=IW
OVERIG				
Droge stof	95,9	95,9	% ds	---------- (5)
Lutum	< 1,00		%	
Organische stof (humus)	1,00		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	10,50	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<123	mg/kg ds	<=IW
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	10,50	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	14,00	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C28 - C32	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (5)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (5)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<=IW

----------	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
<=IW	: Kleiner of gelijk aan Interventiewaarde
>IW	: Groter dan Interventiewaarde
5	: IW ontbreekt: zorgplicht van toepassing
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde

Normentabel T.130 Beoordeling IW bodemkwaliteit

		I
ANORGANISCHE VERBINDINGEN		
Cyanide (complex, pH onbelangrijk)	mg/kg	50
Cyanide (vrij)	mg/kg	20
Thiocyanaten (som)	mg/kg	20
AROMATISCHE VERBINDINGEN		
Benzeen	mg/kg	1,1
Cresolen (som)	mg/kg	13
Ethylbenzeen	mg/kg	110
Fenol	mg/kg	14
Styreen (Vinylbenzeen)	mg/kg	86
Tolueen	mg/kg	32
Xylenen (som)	mg/kg	17
BESTRIJDINGSMIDDELEN		
4-Chloor-2-methylfenoxy-azijnzuur	mg/kg	4
Aldrin	µg/kg	320
alfa-Endosulfan	µg/kg	4000
alfa-HCH	µg/kg	17000
Atrazine	µg/kg	710
beta-HCH	µg/kg	1600
Carbaryl	mg/kg	0,45
Carbofuran	µg/kg	17
Chloordaan (cis + trans)	µg/kg	1600
DDD (som)	µg/kg	34000
DDE (som)	µg/kg	2300
DDT (som)	µg/kg	1700
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	µg/kg	4000
gamma-HCH	µg/kg	1200
Heptachloor	µg/kg	4000
Heptachloorepoxide	µg/kg	4000
Organotin, som TBT+TFT, als SN	µg/kg	2500
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN		
1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg	15
1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg	10
1,1-Dichloorethaan	mg/kg	15
1,1-Dichlooretheen	mg/kg	0,3
1,2-Dichloorethaan	mg/kg	6,4
Chloornaftaleen	µg/kg	23000
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	mg/kg	1
Dichloorbenzenen (som)	mg/kg	5
Dichloorfenolen (som)	mg/kg	22
Dichloormethaan	mg/kg	3,9
Dichloorpropaan	mg/kg	2
Hexachloorbenzeen (HCB)	µg/kg	2000
Monochlooranilinen (som)	mg/kg	50
Monochloorbenzeen	mg/kg	15
Monochloorfenolen (som)	µg/kg	5400
PCB (som 7)	µg/kg	1000
Pentachloorbenzeen (QCB)	µg/kg	6700
Pentachloorfenol (PCP)	µg/kg	12000
Som 29 dioxines (als TEQ)	ng/kg	180
Tetrachloorbenzenen (som)	µg/kg	2200
Tetrachlooretheen (Per)	mg/kg	8,8
Tetrachloorfenolen (som)	µg/kg	21000
Tetrachloormethaan (Tetra)	mg/kg	0,7
Tribroommethaan (bromoform)	mg/kg	75
Trichloorbenzenen (som)	µg/kg	11000
Trichlooretheen (Tri)	mg/kg	2,5
Trichloorfenolen (som)	µg/kg	22000
Trichloormethaan (Chloroform)	mg/kg	5,6
Vinylchloride	mg/kg	0,1
METALEN		
Antimoon	mg/kg	22
Arseen	mg/kg	76

		I
Cadmium	mg/kg	13
Chroom (VI)	mg/kg	78
Chroom	mg/kg	180
Kobalt	mg/kg	190
Koper	mg/kg	190
Kwik	mg/kg	36
Lood	mg/kg	530
Molybdeen	mg/kg	190
Nikkel	mg/kg	100
Zink	mg/kg	720
OVERIG		
Benzylbutylftalaat	µg/kg	48000
Dihexylftalaat	µg/kg	220000
methylkwik	mg/kg	4
som gewogen asbest	mg/kg	100
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN		
Bis(ethylhexyl)ftalaat	µg/kg	60000
Cyclohexanon	mg/kg	150
Dibutylftalaat	µg/kg	36000
Diethylftalaat	µg/kg	53000
Di-isobutylftalaat	µg/kg	17000
Dimethylftalaat	µg/kg	82000
Minerale olie (totaal)	mg/kg	5000
Pyridine	mg/kg	11
Tetrahydrofuraan	mg/kg	7
Tetrahydrothiofeen	mg/kg	8,8
PAK		
PAK 10 VROM	mg/kg	40

Tabel 1: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM1			
Certificaatcode	1563472			
Datum	20-5-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	7,6			
Lutum (% ds)	6,1			
Datum van toetsing	6-6-2025			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,00092	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<5,10	mg/kg ds	<LN
Nikkel	< 4,00	<6,09	mg/kg ds	<LN
Koper	14,00	21,7	mg/kg ds	<LN
Zink	28,0	49,2	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<LN
Cadmium	0,25	0,33	mg/kg ds	<LN
Barium	< 20,0	<35,9	mg/kg ds	---------- (6)
Kwik	< 0,050	<0,045	mg/kg ds	<LN
Lood	21,0	28,0	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	93,1	93,1	% ds	---------- (6)
Lutum	6,10		%	
Organische stof (humus)	7,60		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	2,76	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<32,2	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	2,76	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	3,68	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	4,61	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	4,61	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C28 - C32	8,00	10,53	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	4,61	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	4,61	mg/kg ds	---------- (6)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<LN

Tabel 2: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	BM2			
Certificaatcode	1563472			
Datum	20-5-2025			
Traject (cm-mv)	0-50			
Humus (% ds)	6,7			
Lutum (% ds)	3,7			
Datum van toetsing	6-6-2025			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0010	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<6,23	mg/kg ds	<LN
Nikkel	< 4,00	<7,15	mg/kg ds	<LN
Koper	15,00	25,4	mg/kg ds	<LN
Zink	29,0	57,1	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<LN
Cadmium	0,25	0,35	mg/kg ds	<LN
Barium	< 20,0	<44,7	mg/kg ds	---------- (6)
Kwik	< 0,050	<0,047	mg/kg ds	<LN
Lood	19,00	26,7	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	93,9	93,9	% ds	---------- (6)
Lutum	3,70		%	
Organische stof (humus)	6,70		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	3,13	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<36,6	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	3,13	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	4,18	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	5,22	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	5,22	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C28 - C32	8,00	11,94	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	5,22	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	5,22	mg/kg ds	---------- (6)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<LN

Tabel 3: Samenstellingwaarden en toetsing voor T101

Analysemonster	OM1			
Certificaatcode	1563472			
Datum	20-5-2025			
Traject (cm-mv)	60-150			
Humus (% ds)	1			
Lutum (% ds)	1			
Datum van toetsing	6-6-2025			
Bodemklasse monster				Klasse landbouw/natuur
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
	Meetw	GSSD		T101
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
PCB (som 7)	< 0,0	<0,0	mg/kg ds	<LN
PCB 28	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 52	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 101	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 118	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 138	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 153	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
PCB 180	< 0,0010	<0,0035	mg/kg ds	
METALEN				
Kobalt	< 3,00	<7,38	mg/kg ds	<LN
Nikkel	< 4,00	<8,17	mg/kg ds	<LN
Koper	< 5,00	<7,24	mg/kg ds	<LN
Zink	< 20,0	<33,2	mg/kg ds	<LN
Molybdeen	< 1,50	<1,05	mg/kg ds	<LN
Cadmium	< 0,20	<0,24	mg/kg ds	<LN
Barium	< 20,0	<54,3	mg/kg ds	---------- (6)
Kwik	< 0,050	<0,050	mg/kg ds	<LN
Lood	< 10,00	<11,02	mg/kg ds	<LN
OVERIG				
Droge stof	95,9	95,9	% ds	---------- (6)
Lutum	< 1,00		%	
Organische stof (humus)	1,00		% ds	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	< 3,00	10,50	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C10 - C40	< 35,0	<123	mg/kg ds	<LN
Minerale olie C12 - C16	< 3,00	10,50	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C16 - C20	< 4,00	14,00	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C20 - C24	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C24 - C28	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C28 - C32	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C32 - C36	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (6)
Minerale olie C36 - C40	< 5,00	17,50	mg/kg ds	---------- (6)
PAK				
Naftaleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fenanthreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Chryseen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)anthraceen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(a)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(k)fluorantheen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
Benzo(g,h,i)peryleen	< 0,050	<0,035	mg/kg ds	
PAK 10 VROM	< 0,35	<0,35	mg/kg ds	<LN

----------	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
<LN	: Landbouw/natuur
WO	: Wonen
IND	: Industrie
MV	: Matig verontreinigd
SV	: Sterk verontreinigd
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde

Normentabel T.101 Kwaliteit grond en bagger

		LN	WO	IND	I
ANORGANISCHE VERBINDINGEN					
Cyanide (complex, pH onbelangrijk)	mg/kg	5,5	5,5	50	50
Cyanide (vrij)	mg/kg	3	3	20	20
Thiocyanaten (som)	mg/kg	6	6	20	20
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
1,2,3-Trimethylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
1,2,4-Trimethylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
3-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Benzeen	mg/kg	0,2	0,2	1	1,1
Cresolen (som)	mg/kg	0,3	0,3	5	13
Dodecylbenzeen	mg/kg	0,35	0,35	0,35	
Ethylbenzeen	mg/kg	0,2	0,2	1,25	110
Fenol	mg/kg	0,25	0,25	1,25	14
iso-Propylbenzeen (Cumeen)	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Propylbenzeen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	mg/kg	2,5	2,5	2,5	
Styreen (Vinylbenzeen)	mg/kg	0,25	0,25	25	86
Tolueen	mg/kg	0,2	0,2	1,25	32
Xylenen (som)	mg/kg	0,45	0,45	1,25	17
BESTRIJDINGSMIDDELEN					
4-Chloor-2-methylfenoxy-azijnzuur	mg/kg	0,55	0,55	0,55	4
Aldrin	µg/kg				320
alfa-Endosulfan	µg/kg	0,9	0,9	100	4000
alfa-HCH	µg/kg	1	1	500	17000
Atrazine	µg/kg	35	35	500	710
Azinphos-methyl	µg/kg	7,5	7,5	7,5	
beta-HCH	µg/kg	2	2	500	1600
Carbaryl	mg/kg	0,15	0,15	0,45	0,45
Carbofuran	µg/kg	17	17	17	17
Chloordaan (cis + trans)	µg/kg	2	2	500	1600
DDD (som)	µg/kg	20	840	34000	34000
DDE (som)	µg/kg	100	130	1300	2300
DDT (som)	µg/kg	200	200	1000	1700
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	µg/kg	15	40	140	4000
gamma-HCH	µg/kg	3	40	500	1200
Heptachloor	µg/kg	0,7	0,7	100	4000
Heptachloorepoxide	µg/kg	2	2	100	4000
Hexachloorbutadieen	µg/kg	3			
Organotin, som TBT+TFT, als SN	µg/kg	150	500	2500	2500
Som 21 Organochloorhoud. bestrijdingsm	µg/kg	400			
Som niet chloorhoudende bestrijding	µg/kg	90	90	500	
Tributyltin (als Sn)	µg/kg	65	65	65	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg	0,25	0,25	0,25	15
1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg	0,3	0,3	0,3	10
1,1-Dichloorethaan	mg/kg	0,2	0,2	0,2	15
1,1-Dichlooretheen	mg/kg	0,3	0,3	0,3	0,3
1,2-Dichloorethaan	mg/kg	0,2	0,2	4	6,4
2-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
4-chloormethylfenolen (som)	mg/kg	0,6	0,6	0,6	
4-Ethyltolueen	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
Chloornaftaleen	µg/kg	70	70	10000	23000
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	mg/kg	0,3	0,3	0,3	1
Dichloorbenzenen (som)	mg/kg	2	2	2	5
Dichloorfenolen (som)	mg/kg	0,2	0,2	6	22
Dichloormethaan	mg/kg	0,1	0,1	3,9	3,9
Dichloorpropaan	mg/kg	0,8	0,8	0,8	2
Hexachloorbenzeen (HCB)	µg/kg	8,5	27	1400	2000
Monochlooranilinen (som)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	50
Monochloorbenzeen	mg/kg	0,2	0,2	5	15
Monochloorfenolen (som)	µg/kg	45	45	5400	5400
PCB (som 7)	µg/kg	20	40	500	1000
Pentachlooraniline	mg/kg	0,15	0,15	0,15	
Pentachloorbenzeen (QCB)	µg/kg	2,5	2,5	5000	6700

		LN	WO	IND	I
Pentachloorfenol (PCP)	µg/kg	3	1400	5000	12000
Som 29 dioxines (als TEQ)	ng/kg	55	55	55	180
Tetrachloorbenzenen (som)	µg/kg	9	9	2200	2200
Tetrachlooretheen (Per)	mg/kg	0,15	0,15	4	8,8
Tetrachloorfenolen (som)	µg/kg	15	1000	600	21000
Tetrachloormethaan (Tetra)	mg/kg	0,3	0,3	0,7	0,7
Tribroommethaan (bromoform)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	75
Trichloorbenzenen (som)	µg/kg	15	15	5000	11000
Trichlooretheen (Tri)	mg/kg	0,25	0,25	2,5	2,5
Trichloorfenolen (som)	µg/kg	3	3	6000	22000
Trichloormethaan (Chloroform)	mg/kg	0,25	0,25	3	5,6
Vinylchloride	mg/kg	0,1	0,1	0,1	0,1
METALEN					
Antimoon	mg/kg	4	15	22	22
Arseen	mg/kg	20	27	76	76
Cadmium	mg/kg	0,6	1,2	4,3	13
Chroom (VI)	mg/kg				78
Chroom	mg/kg	55	64	180	180
Kobalt	mg/kg	15	35	190	190
Koper	mg/kg	40	54	190	190
Kwik	mg/kg	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg	50	210	530	530
Molybdeen	mg/kg	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg	35	39	100	100
Tin	mg/kg	6,5	180	900	
Vanadium	mg/kg	80	97	250	
Zink	mg/kg	140	200	720	720
OVERIG					
Benzylbutylftalaat	µg/kg	70	2600	48000	48000
Dihexylftalaat	µg/kg	70	18000	60000	220000
methylkwik	mg/kg				4
som gewogen asbest	mg/kg		100	100	100
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
1,3,5-Trimethylbenzeen (Mesityleen)	mg/kg	0,45	0,45	0,45	
2-Propanol	mg/kg	0,75	0,75	0,75	
Acrylonitril	mg/kg	0,1	0,1	0,1	
Bis(ethylhexyl)ftalaat	µg/kg	45	8300	60000	60000
Butanol	mg/kg	2	2	2	
Butylacetaat	mg/kg	2	2	2	
Cyclohexanon	mg/kg	2	2	150	150
Dibutylftalaat	µg/kg	70	5000	36000	36000
Diethyleenglycol	mg/kg	8	8	8	
Diethylftalaat	µg/kg	45	5300	53000	53000
Di-isobutylftalaat	µg/kg	45	1300	17000	17000
Dimethylftalaat	µg/kg	45	9200	60000	82000
Ethylacetaat	mg/kg	2	2	2	
Ethyleenglycol	mg/kg	5	5	5	
Formaldehyde	mg/kg	0,1	0,1	0,1	
Methanol	mg/kg	3	3	3	
Methylethylketon (MEK)	mg/kg	2	2	2	
Methyl-tert-butylether (MTBE)	mg/kg	0,2	0,2	0,2	
Minerale olie (totaal)	mg/kg	190	190	500	5000
Pyridine	mg/kg	0,25	0,25	1	11
Tetrahydrofuraan	mg/kg	0,45	0,45	2	7
Tetrahydrothiofeen	mg/kg	1,5	1,5	8,8	8,8
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg	1,5	6,8	40	40

Tabel 1: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonsternaam		Pb01wm1		
Datum		27-5-2025		
Filterdiepte (m -mv)		2,80 - 3,80		
Datum van toetsing		6-6-2025		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
		Meetw	**GSSD**	**Index**
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
Benzeen	µg/l	<0,20	<0,14	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,20	<0,14	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
Xylenen (som)	µg/l	0,21	<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,20	<0,14	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,10	<0,070	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 (2,14)	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20	<0,14	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20	<0,14	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,21	<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,070	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,070	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,10	<0,070	
Dichloormethaan	µg/l	<0,20	<0,14	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,20	<0,14 (14)	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,10	<0,070	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,20	<0,14	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,20	<0,14	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,20	<0,14	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,070	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,10	<0,070	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,20	<0,14	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,10	<0,070	0
Vinylchloride	µg/l	<0,20	<0,14	0,03
METALEN				
Kobalt	µg/l	<2,00	<1,40	-0,23
Nikkel	µg/l	3,90	3,90	-0,19
Koper	µg/l	**44,0**	**44,0**	**0,48**
Zink	µg/l	<10,00	<7,00	-0,08
Molybdeen	µg/l	<2,00	<1,40	-0,01
Cadmium	µg/l	0,21	0,21	-0,03
Barium	µg/l	**85,0**	**85,0**	**0,06**
Kwik	µg/l	<0,050	<0,035	-0,06
Lood	µg/l	<2,00	<1,40	-0,23
OVERIG				
som dichloorpropaan-isomeren	µg/l	0,42		

Watermonsternaam		Pb01wm1		
Datum		27-5-2025		
Filterdiepte (m -mv)		2,80 - 3,80		
Datum van toetsing		6-6-2025		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10,00	7,00 (6)	
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50,0	<35,0	-0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10,00	7,00 (6)	
Minerale olie C16 - C20	µg/l	<5,00	3,50 (6)	
Minerale olie C20 - C24	µg/l	<5,00	3,50 (6)	
Minerale olie C24 - C28	µg/l	<5,00	3,50 (6)	
Minerale olie C28 - C32	µg/l	<5,00	3,50 (6)	
Minerale olie C32 - C36	µg/l	<5,00	3,50 (6)	
Minerale olie C36 - C40	µg/l	<5,00	3,50 (6)	
PAK				
PAK 10 VROM (som, interventiefactor)	-		<0,00020 (11)	
Naftaleen	µg/l	<0,020	<0,014	0

----------	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Streefwaarde
8,88	: > Streefwaarde
8,88	: > Interventiewaarde
>T	: Groter dan Tussenwaarde
11	: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
14	: Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
2	: Enkele parameters ontbreken in de som
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.2.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500

		S	S Diep	Indicatief	I
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
METALEN					
Kobalt	µg/l	20	0,7		100
Nikkel	µg/l	15	2,1		75
Koper	µg/l	15	1,3		75
Zink	µg/l	65	24		800
Molybdeen	µg/l	5	3,6		300
Cadmium	µg/l	0,4	0,06		6
Barium	µg/l	50	200		625
Kwik	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood	µg/l	15	1,7		75
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70

Bijlage 4 Quickscan

Quickscan natuurwaardenonderzoek
Retraitehuisweg ongenummerd – Zenderen

Effectbeoordeling in het kader van de Omgevingswet, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

NATUURBANK OVERIJSSEL

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Retraitehuisweg ongenummerd – Zenderen

Effectbeoordeling in het kader van de Omgevingswet, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

Uitgevoerd door:
Natuurbank Overijssel
Correspondentieadres:
Nobelstraat 5-7
7131 PZ – Lichtenvoorde

BTW-ID: NL001388212B56
E: info@natuurbankoverijssel.nl
Tel: 0850-509852

Opdrachtgever: N+L Landschapsontwerpers

Abonnementhouder van de Nationale Databank Flora en Fauna

Projectnummer en versie: 7781 versie 1.0	Status: definitief
Ligging plangebied: Retraitehuisweg ongenummerd Zenderen	Rapportdatum: 05-08-2025
Auteur: H. Tiggeloven	Veldwerk uitgevoerd door: J. van Middelkoop

De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacy wetgeving.

Inhoudsopgave

SAMENVATTING 4
HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6
HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED 7
2.1 Situering 7
2.2 Beschrijving van het plangebied 8
HOOFDSTUK 3 VOORGENOMEN ACTIVITEITEN 9
3.1 Algemeen 9
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden 10
3.3 Vaststellen van de invloedsfeer 10
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied 11
HOOFDSTUK 4 TOETSINGSKADERS 12
4.1 Algemeen 12
4.2 Omgevingswet; Natura 2000 12
4.3 Omgevingswet; Soortenbescherming 12
4.4 Specifieke zorgplicht 13
4.5 Regelgeving ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland 15
HOOFDSTUK 5 GEBIEDSBESCHERMING 16
5.1 Algemeen 16
5.2 Natuurnetwerk Nederland 16
5.3 Natura 2000 18
5.4 Slotconclusie 20
HOOFDSTUK 6 SOORTENBESCHERMING 21
6.1 Verwachting en bureauonderzoek 21
6.1.1 Algemeen 21
6.1.2 Bronnenonderzoek 21
6.2 Veldonderzoek 22
6.3 Resultaten 24
6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep 28
6.5 Historische gegevens en overige bronnen 31
6.6 Volledigheid van het onderzoek 31
HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES 32
Bijlagen 34
Bijlage 1. De Natuurkalender 34
Bijlage 2 Toelichting Omgevingswet flora- en fauna-activiteit 35
Bijlage 3. Fotobijlage 40
Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen 42

SAMENVATTING

In het voorliggende plan wordt aan de Retraitehuisweg ongenummerd in Zenderen een landgoed met een landhuis gerealiseerd. Het terrein zal landschappelijk ingepast worden. Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Omgevingswet niet op voorhand uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Omgevingswet te onderzoeken. Het onderzoek omvat een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet, de resultaten van het onderzoek en de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten. In dit rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd.

Het plangebied is op 25 juli 2025 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, voortplantings- en rustlocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:
Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het NNN geen externe werking kent in Overijssel.
Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en de duur van de ontwikkelfase kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden uitgesloten worden. Tevens is tijdens de gebruiksfase een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofoxide-emissies uitgesloten. Het uitvoeren van een stikstofberekening voor zowel de ontwikkel- als de gebruiksfase is niet noodzakelijk. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:
De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een voortplantings- en rustplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied.

Als gevolg van het bouwen van een landhuis en het uitvoeren van werkzaamheden wordt er mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het opzettelijk doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is doorgaans augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk wordt als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een voortplantings- of rustplaats beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantings- en/of rustplaats negatief

beïnvloed worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats’. Voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten) of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van de verbodsbepaling.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de (winter)rustplaatsen negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats’. Voor het opzettelijk doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot een overtreding van de verbodsbepaling.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

In het voorliggende plan wordt aan de Retraitehuisweg ongenummerd in Zenderen een landgoed met een landhuis gerealiseerd. Het terrein zal landschappelijk ingepast worden.
Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Omgevingswet niet op voorhand uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Omgevingswet te onderzoeken. Het onderzoek omvat een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet, de resultaten van het onderzoek en de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten. In dit rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd.

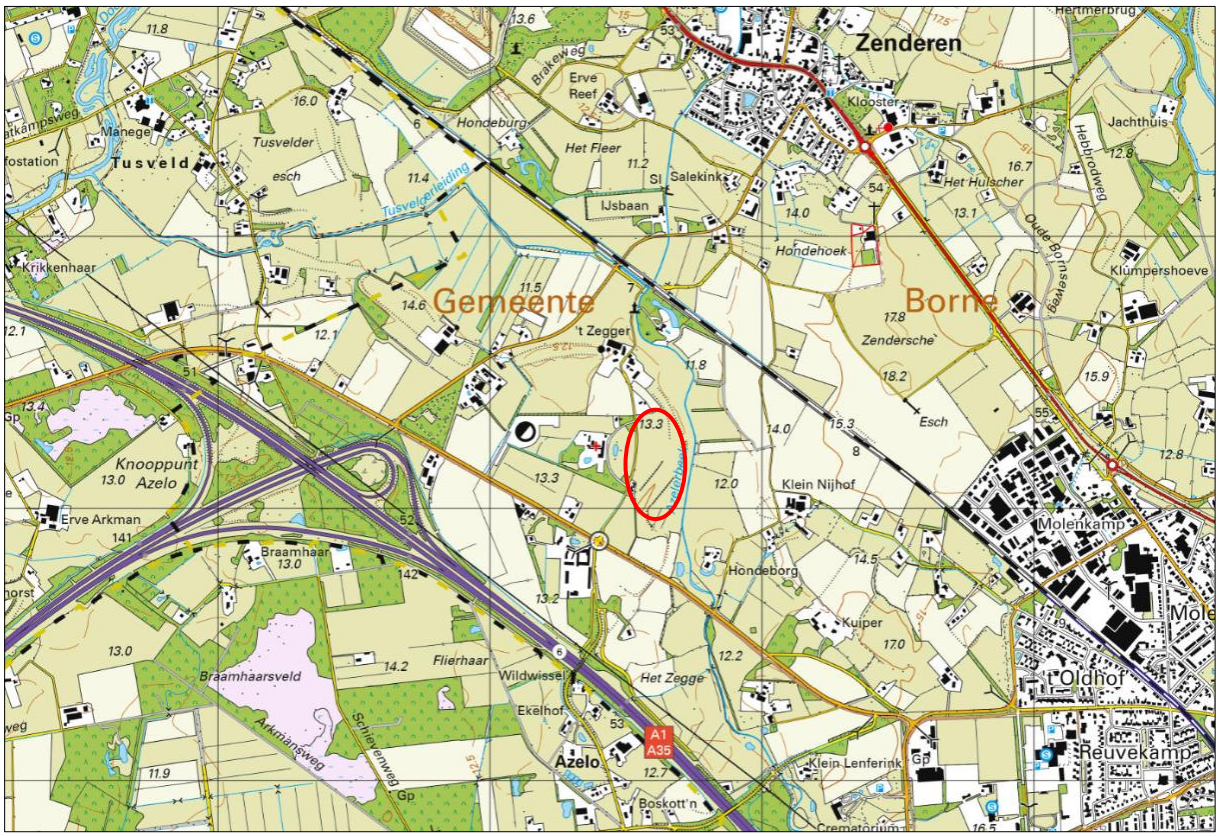
Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, voortplantings- en rustplaatsen en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Omgevingswet (soorten en Natura 2000-gebied) en de Omgevingsverordening Overijssel (Natuurnetwerk Nederland).

HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd op het adres Retraitehuisweg ongenummerd in Zenderen. Het ligt circa 1,3 kilometer ten zuidwesten van het dorp Zenderen in de gemeente Borne. Het plangebied wordt omgeven door landelijk gebied. Op de onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode cirkel aangeduid (bron: topotijdreis.nl).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit agrarisch cultuurland, kavelgrenssloten en houtsingels. Het grenst aan agrarisch cultuurland, een landgoed, woningen, een beek en houtsingels. Op onderstaande afbeelding staat de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor een verbeelding van de huidige situatie wordt verwezen naar de fotobijlage.



Luchtfoto met de begrenzing van het plangebied, aangegeven met de gele lijn (bron: gelderland.maps.arcgis.com).

HOOFDSTUK 3 VOORGENOMEN ACTIVITEITEN

3.1 Algemeen

In het voorgenomen plan wordt een nieuw landgoed ontwikkeld. Op dit landgoed zal een landhuis gerealiseerd worden. Er wordt geen beplanting verwijderd. Het nieuwe landgoed zal landschappelijk ingepast worden met beplanting. Er worden houtopstanden, hagen, bosplantsoen en solitaire zomereiken en elzen aangeplant. Ook wordt er een plas-dras gebied gecreëerd. Hiervoor wordt een deel van het grasland minimaal afgegraven. Op het landgoed wordt een wandelroute aangelegd. Achter het landhuis komt een bloem- en kruidenrijk grasland. Op onderstaande afbeelding wordt een impressie van de voorgenomen plannen weergegeven.



Plattegrond van de voorgenomen plannen (bron: N+L Landschapontwerpers).

De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Omgevingswet:

- Bouwrijp maken terrein;
- Grondverzet uitvoeren;
- Bouwen landhuis;
- Realiseren plas-dras gebied;
- Aanleggen wandelpaden;
- Aanplant beplanting;
- Ingebruikname landhuis;

3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden;

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of voortplantingsplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Doden van dieren;
- Afname en verdwijnen van functioneel leefgebied van dieren;

3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

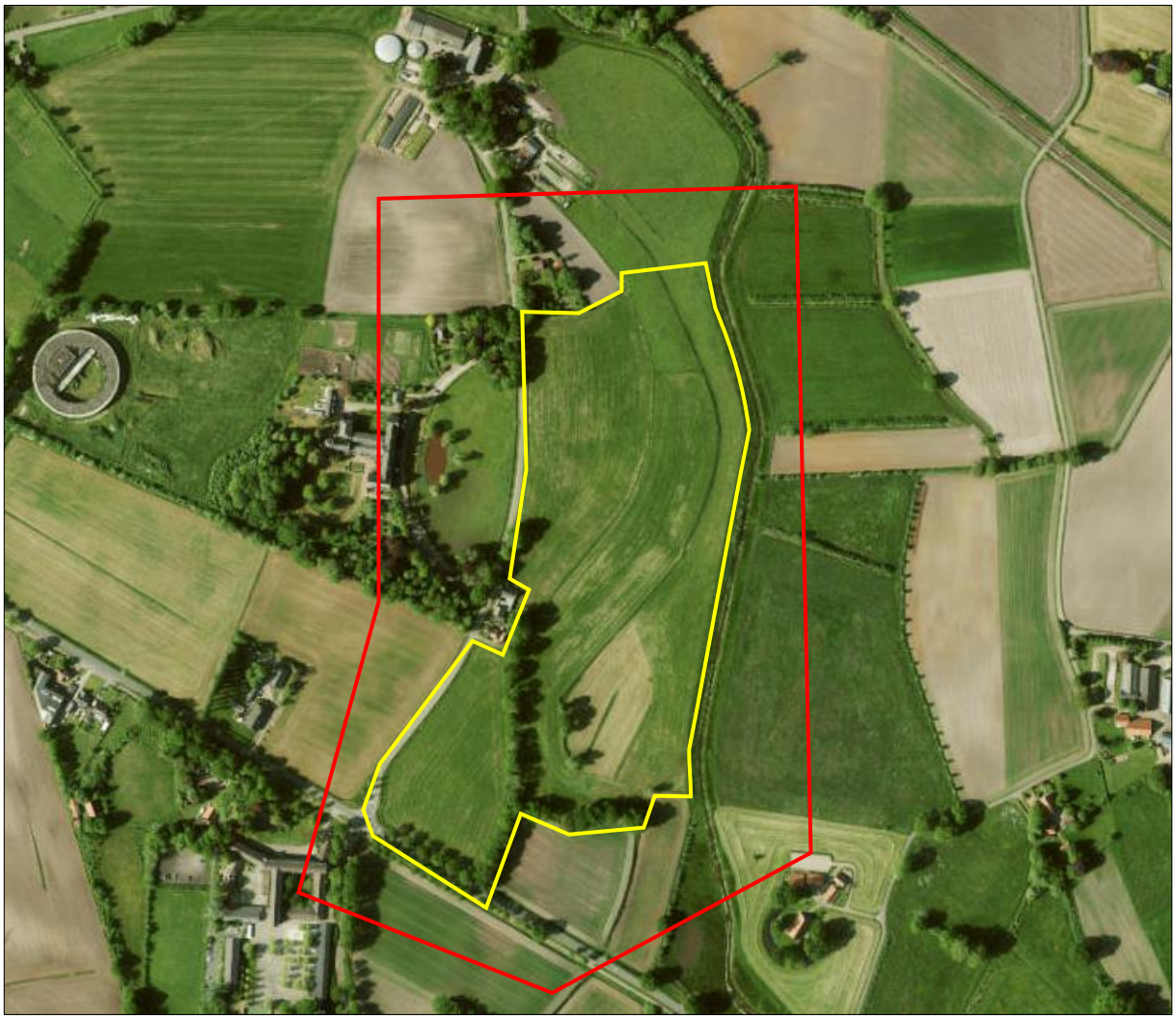
Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep. In deze studie wordt gekeken naar de uitvoering van (bouw)werkzaamheden en de ingebruikname van het nieuwe landhuis.

Beoordeling van de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit:

Om de effecten van voorgenomen activiteiten goed in beeld te kunnen brengen, is het soms van belang ook buiten het plangebied te kijken. In voorliggend geval grenst het plangebied aan een landgoed, woningen, bomen, een beek en agrarisch cultuurland. Er is aanleiding te veronderstellen dat beschermde soorten en/of waarden op een dusdanige wijze aangetast worden, dat dit leidt tot wettelijke consequenties. De inzet van werktuigen en machines kan mogelijk tot verstoring van beschermde soorten leiden en mogelijk hebben de werkzaamheden negatieve effecten op beschermde soorten. Om de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden inzichtelijk te krijgen, wordt daarom het naastgelegen landgoed, de aangrenzende woningen, de beek, nabijgelegen bomen en het aangrenzende agrarisch cultuurland meegenomen in het onderzoeksgebied.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied wordt niet gelijkgesteld aan het plangebied. Hieronder is het plangebied en het onderzoeksgebied weergegeven. Indien verder in deze rapportage gesproken wordt over het plangebied wordt onderstaand onderzoeksgebied bedoeld.



Hierboven zijn het plangebied (geel) en het onderzoeksgebied (rood) weergegeven.

HOOFDSTUK 4 TOETSINGSKADERS

4.1 Algemeen
In dit Hoofdstuk worden de diverse toetsingskaders toegelicht waaraan het initiatief getoetst wordt.

4.2 Omgevingswet; Natura 2000
Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning noodzakelijk.

4.3 Omgevingswet; Soortenbescherming
In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

Soorten Vogelrichtlijn (Artikel 11.37 t/m Artikel 11.40 Bal):

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder Omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:

a. het opzettelijk doden of opzettelijk vangen van van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn;
b. het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld onder a, of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels;
c. het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels als bedoeld onder a; of
d. het opzettelijk storen van vogels als bedoeld onder a.

2. Het verbod geldt niet, als:

a. het verrichten van die activiteit op grond van een andere wet is toegestaan en is voldaan aan de artikelen 9, eerste en tweede lid, en 13 van de vogelrichtlijn; of
b. de activiteit uitvoering geeft aan:

1°. een instandhoudingsmaatregel als bedoeld in de artikelen 3, eerste lid en tweede lid, onder b, c en d, en 4, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, van de vogelrichtlijn of artikel 6, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
2°. een passende maatregel als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.

3. Het verbod op het opzettelijk storen van vogels, bedoeld in het eerste lid, onder d, geldt niet, als het storen niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de vogelsoort.

Soorten Habitatrichtlijn (Artikel 11.46 t/m Artikel 11.48 Bal);
Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder Omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
a. het in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk doden of opzettelijk vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;
b. het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld onder a;

c. het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld onder a;
d. het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en
e. het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onder b, bij de habitatrichtlijn of bijlage I bij het verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

Andere Soorten (Artikel 11.54 Bal)
Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder Omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
a. het opzettelijk doden of vangen van in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder A;
b. het opzettelijk beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en
c. het opzettelijk in hun natuurlijke verspreidingsgebied plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van vaatplanten van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder B.

Het verbod geldt niet als:
a. het gaat om het doden of vangen van de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis, of om het beschadigen of vernielen van hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen, voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden;
b. het verrichten van de activiteit op grond van een andere wet is toegestaan en is voldaan aan de eisen die zijn opgenomen artikel 8.74l van het Besluit kwaliteit leefomgeving; of
c. de activiteit deel uitmaakt van:

1°. een instandhoudingsmaatregel als bedoeld in de artikelen 3, eerste lid en tweede lid, onder b, c en d, en 4, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, van de vogelrichtlijn of artikel 6, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
2°. een passende maatregel als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.

Ten aanzien van de andere beschermde soorten geldt dat het bevoegd gezag (provincies c.q. ministerie van LNV) de vrijheid hebben om soorten binnen deze categorie vrij te stellen van de verbodsbepalingen. Voor beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld dient bij overtreding van de verbodsbepalingen uit de Ow een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd. Voor vogels geldt in afwijking hierop dat voor verstoring geen ontheffing nodig is, indien de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Het is ook mogelijk om voor beide categorie soorten te werken volgens een goedgekeurde gedragscode die is afgestemd op de Omgevingswet. Er is dan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig.

4.4 Specifieke zorgplicht
Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Het Bal geeft aan waaruit de specifieke zorgplicht in ieder geval bestaat. Dat is hierna toegelicht.

Verbodsartikel	Lid	Toelichting
11.37 Bal: Vogelrichtlijn	Lid 1a	Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
	Lid 1b	Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
	Lid 1c	Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
	Lid 1d	Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
	Lid 3	Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.
11.46 Bal: Habitatrichtlijn	Lid 1a	Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of Bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
	Lid 1b	Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
	Lid 1c	Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te beschadigen of vernielen.
	Lid 1d	Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
	Lid 3	Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
11.54 Bal: andere soorten	Lid 1	Onverminderd artikel 5.1 Ow, tweede lid, aanhef en onder g, is het verboden: in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet: a: opzettelijk te doden of te vangen; b: de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen; c: vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
	Lid 2	De verboden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, en b, zijn niet van toepassing op de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden.

Toelichting op de verschillende verbodsbepalingen Bal.

Aanwezigheid van wat?	Waar staan de soorten in?	Toelichting
Vogels	Bijlage I vogelrichtlijn	Het gaat om een soort die in het wild leeft in Nederland en daar van nature voorkomt
Trekvogels	Onder andere op de website van het ministerie van LNV	Het gaat om een soort die regelmatig in Nederland voorkomt
Dier- en plantensoorten	Bijlage II, IV, V habitatrichtlijn	Het gaat om een soort die in het wild leeft in Nederland en daar van nature voorkomt
Dier- en plantensoorten	Bijlage IX Bal of in de rode lijsten	Het gaat om een soort die in het wild leeft in Nederland en daar van nature voorkomt
Belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats waar de genoemde dieren/planten leven	Dieren en planten in deze kolom	Het gaat niet om gebieden die geschikt zouden zijn als leefgebied maar waar de soort niet leeft. Zoals een grot die geschikt is voor vleermuizen maar waar ze niet leven. Of een wand waarop bepaalde muurplanten zouden kunnen groeien maar waar ze niet zijn.

Het is niet geheel duidelijk wat de consequenties zijn van een effect van een activiteit op soorten die vermeld staan op de Rode Lijst, evenals het toetsen van het effect van een activiteit op 'trekvogels'.

Voor flora- en fauna-activiteiten houdt deze plicht in ieder geval in dat:

a. voorafgaand aan het verrichten van de activiteit wordt nagegaan of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid op de locatie waar de activiteit wordt verricht of in de directe nabijheid van die locatie van:
1° van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten, genoemd in bijlage I bij de vogelrichtlijn, en niet in die bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van die richtlijn;
2° van nature in Nederland in het wild levende dieren of planten van soorten, genoemd in de bijlagen II, IV en V bij de habitatrichtlijn;
3° dieren of planten van soorten, genoemd in bijlage IX of in de rode lijsten, bedoeld in artikel 2.19, vijfde lid, onder a, onder 3°, van de wet; en
4° voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats;
b. als deze aanwijzingen er zijn: wordt vastgesteld of op voorhand op grond van objectieve gegevens nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten voor dieren van die soorten, hun nesten, hun foerageerplaatsen, hun voortplantingsplaatsen, hun rustplaatsen en hun eieren, of voor planten van die soorten;
c. als die gevolgen niet kunnen worden uitgesloten: wordt nagegaan welke gevolgen de activiteit kan hebben voor dieren van die soorten, hun nesten, hun foerageerplaatsen, hun voortplantingsplaatsen, hun rustplaatsen en hun eieren, of voor planten van die soorten;
d. alle passende preventieve maatregelen worden getroffen om die nadelige gevolgen te voorkomen;
e. tijdens en na het verrichten van de activiteit wordt nagegaan of de getroffen maatregelen de beoogde effecten hebben; en
f. het verrichten van de activiteit wordt gestaakt als de nadelige gevolgen toch niet worden voorkomen, of, als staken van de activiteit redelijkerwijs niet meer mogelijk is, passende herstelmaatregelen worden getroffen.
Nieuw is de zorgplicht voor het aantasten van belangrijke leefgebieden en natuurlijke habitats van vogels en soorten van de Rode lijst. Voor activiteiten die leiden tot overtreding van een verbodsbepaling dient een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen te worden (dit heette in de Wet natuurbescherming een ontheffing). Indien sprake is van het aantasten van belangrijk leefgebied of natuurlijke habitat van een Rode lijstsoort, dient een document opgesteld te worden. Dit zal vergelijkbaar zijn met een ecologisch werkprotocol (EWP). In een EWP wordt beschreven op welke wijze een negatief effect op beschermde soorten, soorten van de Rode Lijst en belangrijke leefgebieden en natuurlijke habitats voorkomen kan worden, of hoe dit hersteld kan worden. Ook wordt een monitoringsplicht ingevoerd tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden, indien maatregelen getroffen worden. Dit geldt alleen voor belangrijke leefgebieden en natuurlijke habitats.

4.5 Regelgeving ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland
Het Besluit kwaliteit leefomgeving is een AMvB onder de Omgevingswet waarin onder andere regelgeving van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen. De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

HOOFDSTUK 5 GEBIEDSBESCHERMING

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

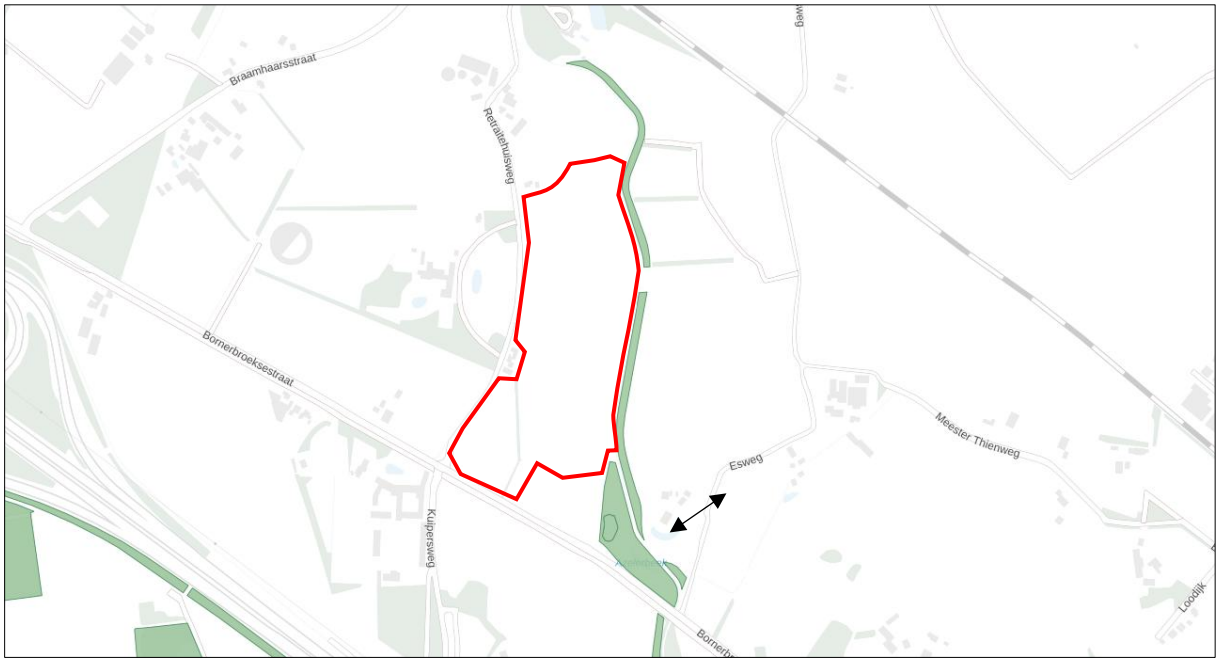
5.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een ‘goede ruimtelijke ordening’ als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vast gelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op ‘behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN’ waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: her-begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het ‘nee, tenzij’-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied grenst aan gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland (NNN) in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode omlijning aangeduid. Gronden die tot de Natuurnetwerk Natuurnetwerk behoren worden met de groene kleur aangeduid (bron: atlasleefomgeving.nl).

Beschermingsregime
De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

Toetsing aan provinciaal beleid
Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

5.3 Natura 2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Beschermingsregime

Het Besluit activiteit leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

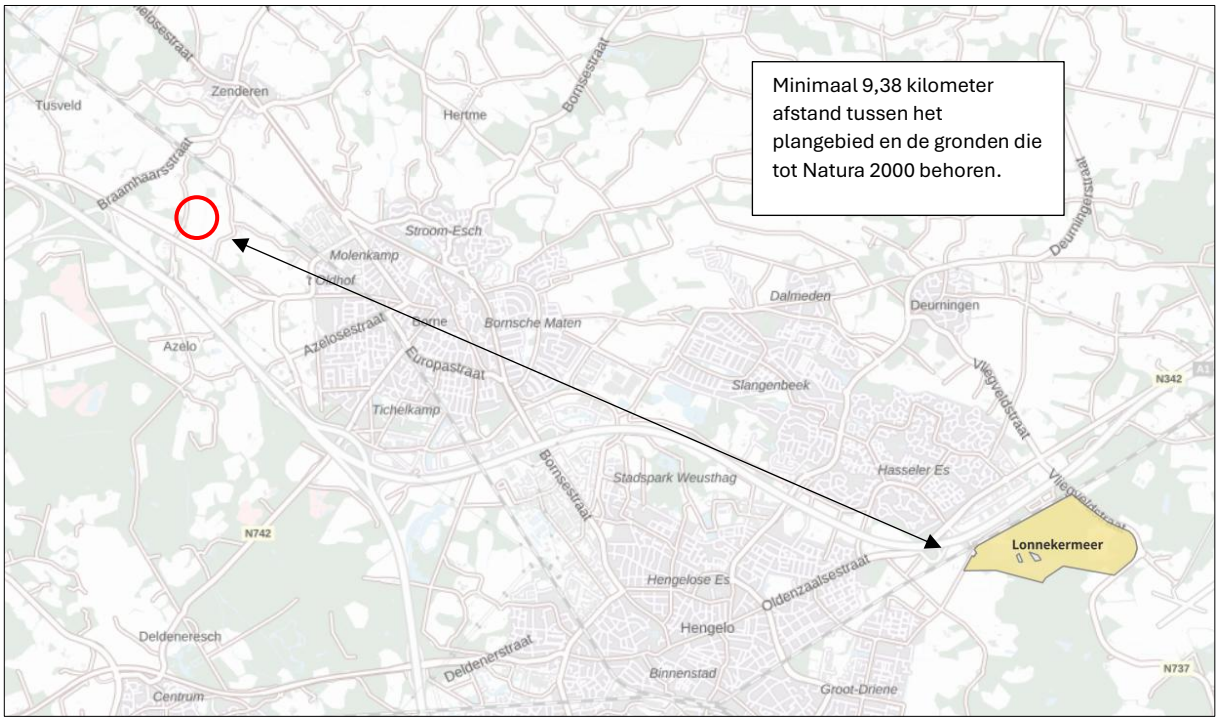
- De leefgebieden van vogels;
- De natuurlijke habitats of habitats van soorten;

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een ‘voortoets’. Uit de ‘voortoets’ moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000

Het plangebied ligt op minimaal 9,38 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het Lonnekermeer. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode cirkel aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de gele kleur aangeduid (bron: calculator.aerius.nl).

Effectbeoordeling

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen uitgesloten worden.

Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

Ten behoeve van de totale ontwikkeling wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de aanvoer van (bouw)materialen en vervoer van materieel en personeel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en de duur van de ontwikkelfase kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening voor de ontwikkelfase is niet noodzakelijk.

Beoordeling stikstof (gebruiksfase)

In de nieuwe situatie is er landhuis gerealiseerd. Hierdoor zal het aantal vervoersbewegingen toenemen. Gelet echter op de afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden uitgesloten worden. Het uitvoeren van een stikstofberekening voor de gebruiksfase is niet noodzakelijk.

5.4 Slotconclusie

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het NNN geen externe werking kent in Overijssel.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en de duur van de ontwikkelfase kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden uitgesloten worden. Tevens is tijdens de gebruiksfase een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofoxide-emissies uitgesloten. Het uitvoeren van een stikstofberekening voor zowel de ontwikkel- als de gebruiksfase is niet noodzakelijk. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

HOOFDSTUK 6 SOORTENBESCHERMING

6.1 Verwachting en bureauonderzoek

6.1.1 Algemeen

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Bronnenonderzoek (o.a. internet en de Nationale databank flora en fauna);
- Veldbezoek op 25-07-2025 door ervaren ecoloog;

6.1.2 Bronnenonderzoek

Op 24 juli 2025 is de NDFF geraadpleegd om na te gaan of er beschermde planten en dieren zijn waargenomen in het plangebied en de directe omgeving. In het plangebied en de directe omgeving zijn 150 waarnemingen gedaan in de periode 2020-2025. Dit betreffen overige zoogdieren (4), vogels (53), amfibieen (1), dagvlinders (8), nachtvlinders (5), libellen (5), wespen, bijen en mieren (10), alle insecten (7), vaatplanten (47), korstmossen (1), schimmels (5) en weekdieren (3). In het plangebied vallen waarnemingen van torenvalk, haas en niet beschermde vaatplanten. In de directe omgeving van het plangebied zijn vogelsoorten als huismus, kievit, steenuil, scholekster, buizerd en boerenzwaluw waargenomen. De voorgenoemde vogelwaarnemingen en de waarneming van haas zullen worden meegenomen in het onderzoek. De andere waarnemingen vallen buiten het plangebied en/of vormen geen relevantie voor deze studie, anders dan het voorkomen van een bepaalde soort in de omgeving van het plangebied. Op onderstaande afbeelding is het zoekgebied met de waarnemingen weergegeven.



Met de zwarte lijn wordt het zoekgebied in de NDFF weergegeven. In de periode 2020-2025 zijn er 150 waarneming gedaan in het plangebied en de directe omgeving (bron: NDFF).

6.2 Veldonderzoek

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 25 juli 2025 tijdens de daglichtperiode (ochtend) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x50) en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt. De onderzoeker beschikte tevens over een warmtebeeldcamera (Helion Pulsar xq28).

Methode per soortgroep

Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar (broed)vogels. In juli kunnen nog enkele vogelsoorten een nestplaats bezetten, maar hebben de meeste vogels al uitgevlogen jongen. In het plangebied is gekeken naar vogels, oude nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijtsporen, braakballen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek en onderzoek naar voortplantingslocaties. Grondgebonden zoogdieren kunnen zogende jongen hebben in deze tijd van het jaar. Er is in het plangebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het plangebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

Vleermuizen

De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen bezetten de zomer- en kraamverblijfplaatsen in deze tijd van het jaar. Er is in het plangebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is bezocht op een moment op de dag dat vleermuizen niet foerageren en geen lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute. De mogelijke betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken in het plangebied.

Amfibieën

Het plangebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde amfibieën. De onderzoeksperiode is geschikt voor het verspreidingsonderzoek naar amfibieën en onderzoek naar voortplantingswateren. Sommige amfibieën bezetten de voortplantingswateren in deze tijd van het jaar, terwijl sommige andere amfibieënsoorten de voortplanting reeds voltooid hebben en zich ophouden in landhabitat. In het plangebied is gelet op (roepende) amfibieën en afgezette eitjes in voortplantingswateren. Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het plangebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.

Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of

soortgroepen, die (soms) moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en planten.

In het plangebied worden geen beschermde ongewervelden verwacht zoals beschermde weekdieren (platte schijfhoren en Bataafse stroommossel) en kevers (juchtleerkever, vermiljoenkever en vliegend hert). De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats buiten het functionele leefgebied van bovengenoemde soorten.

Mogelijk komen in de omgeving van het plangebied populaties voor van beschermde vlinders als teunisbloempijlstaart, grote weerschijnvlinder, keizersmantel, kleine ijsvogelvlinder en grote vos. Het plangebied vormt geen geschikt leefgebied voor voorgenoemde soorten vanwege het ontbreken van waardplanten. Vanwege het ontbreken van waardplanten van beschermde vlinders en de ligging op ruime afstand van populaties van beschermde vlinders, wordt de aanwezigheid van beschermde vlinders in het plangebied op voorhand uitgesloten.

Beschermde planten zijn (grotendeels) gebonden aan natuurreservaten zoals Natura 2000-gebied. Alle beschermde planten stellen kritische eisen aan de standplaats (vochtgehalte, zuurgraad en voedselrijkdom) en bijbehorend beheer. Dergelijke standplaatsen zijn niet aanwezig in het plangebied.

Het plangebied sluit ook niet aan op de eisen die beschermde vissen en libellen stellen aan de habitat. Open water is weliswaar aanwezig maar wordt niet nadelig beïnvloed bij uitvoer van voorgenomen werkzaamheden.

Reptielen stellen bijzondere eisen aan hun leefgebied en vanwege deze habitateisen treffen we ze vaak aan in geïsoleerde (natuur)gebieden. Buiten deze (natuur)gebieden ontbreekt (veelal) geschikt habitat en zijn reptielen niet in staat om andere gebieden te bereiken. Het plangebied ligt op enige afstand van gebieden waar reptielen voorkomen. De aanwezigheid van reptielen in het plangebied kan op voorhand uitgesloten worden.

6.3 Resultaten

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken.

Vogels

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en er kunnen mogelijk vogels nestelen in de beplanting. Vogelsoorten zoals merel, witte kwikstaart, roodborst, zwarte kraai, houtduif, vink en holenduif kunnen mogelijk in de beplanting nestelen. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten waargenomen.

Huismussen kunnen mogelijk in de woningen rondom het plangebied nestelen. Huismussen kunnen kwetterplekken hebben in aanwezige beplanting van tuinen. De woningen en tuinen blijven ongemoeid waardoor de werkzaamheden geen effect hebben op het functioneel leefgebied en de voortplantingsplaats van huismussen.

In de NDFF-databank zijn waarnemingen bekend van torenvalk en buizerd. Dit betroffen ‘overvliegende’ exemplaren en ‘losse waarnemingen ter plaatse’. Tijdens het veldbezoek zijn geen (oude) roofvogelhorsten in het plangebied aangetroffen. Ook zijn er geen nesten van boerenzwaluw en sporen zoals braakballen, ruiveren of schijtsporen van uilensoorten als steenuil en kerkuil aangetroffen. Uit brononderzoek in de NDFF blijkt dat er op circa 100 tot 400 meter afstand van het plangebied steenuilen zijn waargenomen. Dit betroffen ‘roepende’ en ‘losse waarnemingen ter plaatse’ in de periode van 2020-2024. Het essentiële foerageergebied voor de steenuil zal niet afnemen door voorgenomen plannen. Er wordt slechts één landhuis gebouwd en er worden solitaire bomen, houtopstanden en hagen aangeplant en een plas-drasgebied en bloem- en kruidenrijk grasland aangelegd. Het foerageergebied neemt mogelijk toe als gevolg van de aanleg van deze landschapselementen in het agrarisch cultuurland. Van oudsher leven steenuilen namelijk graag in een omgeving met solitaire bomen die omgeven wordt door agrarisch cultuurland, zoals weiland. Dit levert een gunstige combinatie van geschikte zit- en schuilplaatsen en een open terrein met korte vegetatie op.

Watervogels als meerkoet en wilde eend kunnen mogelijk in oevervegetatie rondom de beek nestelen. De beek blijft ongemoeid en er wordt geen beplanting verwijderd. De weidevogelsoort kievit kan mogelijk in agrarisch cultuurland nestelen. De kievit heeft een voorkeur voor een korte (max. 10 cm hoog) en structuurrijke vegetatie met daarin open, natte en slikkige plekken. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van kievit waargenomen.

Scholekster kan in agrarisch cultuurland zoals maisland een nestplaats bezetten. Er is in het plangebied geen maisland aanwezig en er zijn ook geen nesten waargenomen. De werkzaamheden zullen dus geen effect hebben op de voortplantingsplaats van scholekster.

Er wordt geen beplanting verwijderd, maar mogelijk wordt als gevolg van de werkzaamheden en het bouwen van het landhuis tijdens de voortplantingsperiode van vogels een vogel gedood en een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels neemt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Omgevingswet:

- Bouwen landhuis en uitvoeren van werkzaamheden (tijdens de voortplantingsperiode van vogels);

Grondgebonden zoogdieren
Het plangebied vormt een functioneel leefgebied van beschermde grondgebonden zoogdieren zoals haas, ree, vos, bosmuis, huisspitsmuis, veldmuis, steenmarter en egel. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Mogelijk kan in het grasland, in de verhoging in het grasland en in het talud van een kavelgrenssloot een veldmuis een voortplantings- en rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond (zie foto's onder).



Foto links: verhoging in het grasland. Foto rechts: talud van kavelgrenssloot.

Egels zullen hoofdzakelijk foerageren in het agrarisch cultuurland en kunnen in de houtsingels of in de tuinen van naastgelegen woningen een voortplantings- of rustplaats bezetten. De houtsingels en de tuinen blijven ongemoeid waardoor het functioneel leefgebied van een egel niet aangetast wordt. Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van de steenmarter, zoals prooiresten en latrines. In de naastgelegen tuinen en woningen kunnen mogelijk steenmarter, bos- en huisspitsmuizen een voortplantings- en rustplaats bezetten. De woningen met bijbehorende tuinen blijven echter ongemoeid. Hierdoor worden er geen voortplantings- en rustplaatsen beschadigd en vernield.
In de NDFF zijn in een ruim zoekgebied rondom het plangebied waarnemingen bekend van de grote bosmuis en van kleine marterachtigen zoals wezel, bunzing en hermelijn. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer kunnen deze soorten in de houtsingels voorkomen en daar een voortplantings- en rustplaats bezetten. De houtsingels blijven ongemoeid, waardoor de werkzaamheden geen effect hebben op het functioneel leefgebied en de voortplantingsplaats van deze soorten.

Als gevolg van het uitvoeren van grondverzet en het verwijderen van strooisel en bladeren wordt mogelijk voor grondgebonden zoogdieren een voortplantings- en rustplaats beschadigd of vernield. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren neemt door de voorgenomen activiteiten niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Omgevingswet:
- Verwijderen strooisel en bladeren;
- Uitvoeren grondverzet;

Vleermuizen
- Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn doorgaans eenvoudig te herkennen aan uitwerpselen onder de hangplek. Er zijn geen sporen zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen die wijzen op een vleermuisverblijfplaats.
De bomen in het plangebied zijn gecontroleerd op verblijfplaatsen van vleermuizen. Er zijn geen holtes en loshangend schors aangetroffen waar een vleermuis een verblijfplaats achter kan bezetten. De vleermuizen

die mogelijk een verblijfplaats kunnen bezetten in de naastgelegen woningen zullen door de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden niet verstoord worden. De woningen blijven ook ongemoeid.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen voortplantings- of rustplaats verstoord, beschadigd of vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Omgevingswet:

- Geen;

- Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting, het gevoerde beheer, wordt het plangebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de bebouwing, beek en beplanting in het plangebied. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de oppervlakte van het plangebied wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Omgevingswet:

- Geen;

- Vliegroute

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook uit een rij gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Omgevingswet:

- Geen;

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als functioneel leefgebied voor amfibieënsoorten als bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad beschouwd. Deze amfibieën benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten ze een (winter)rustplaats in het talud van kavelgrenssloten. Amfibieën kunnen in holen en gaten in de grond en onder strooisel en bladeren een (winter)rustplaats bezetten.
In de tuinen van naastgelegen woningen kunnen amfibieën ook een (winter)rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond, onder strooisel, bladeren en onder opgeslagen materialen. Die tuinen blijft ongemoeid, waardoor er geen (winter)rustplaatsen beschadigd en vernield worden. De beek is een mogelijk geschikt voortplantingsbiotoop. Deze blijft echter ongemoeid.
Uit brononderzoek in de NDFF (2025) blijkt dat het plangebied niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als heikikker, poelkikker, kamsalamander en rugstreeppad wordt beschouwd. Deze soorten stellen vaak bijzondere eisen aan hun leefgebied en komen voornamelijk in natuurgebieden voor.

Door het verwijderen van strooisel en bladeren en het uitvoeren van grondverzet wordt mogelijk een amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats beschadigd of vernield. De betekenis van het plangebied als foerageergebied neemt voor amfibieën niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Omgevingswet:

- Verwijderen strooisel en bladeren;
- Uitvoeren grondverzet;

Rode-lijstsoorten

Het plangebied is gecontroleerd op de aanwezigheid van Rode-lijstsoorten. In de NDFF zijn de Rode-lijstsoorten huismus, haas en steenuil aangetroffen. De Rode-lijstsoorten worden echter door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet nadelig beïnvloed in het voorkomen op populatieniveau.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Omgevingswet:

- Geen;

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Vogels
Als gevolg van het bouwen van een landhuis en het uitvoeren van werkzaamheden wordt er mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het opzettelijk doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is doorgaans augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Wettelijke consequenties in het kader van de Omgevingswet:

- Landhuis bouwen en werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);

Grondgebonden zoogdieren
Mogelijk wordt als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een voortplantings- of rustplaats beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantings- en/of rustplaats negatief beïnvloed worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats’. Voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten) of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist.
In onderstaande tabel worden de toepasbare vangmiddelen per soort weergegeven.

Soort	Vangmiddel
Aardmuis	Vangkooi
Bosmuis	Vangkooi
Bruine kikker	Schepnet
Dwergmuis	Vangkooi
Dwergspitsmuis	Vangkooi
Gewone bosspitsmuis	Vangkooi
Gewone pad	Schepnet
Haas	Vangkooi
Huisspitsmuis	Vangkooi
Kleine watersalamander	Schepnet
Konijn	Vangkooi
Meerkikker	Schepnet
Middelste groene kikker	Schepnet
Ree	Vangkooi
Rosse woelmuis	Vangkooi
Tweekleurige bosspitsmuis	Vangkooi
Veldmuis	Vangkooi
Vos	Vangkooi
Woelrat	Vangkooi

Toepasbare vangmiddelen om beschermde grondgebonden zoogdieren weg te vangen uit het plangebied (Bron: Omgevingsverordening Overijssel, 2024).

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van de verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Wettelijke consequenties in het kader van de Omgevingswet:

- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

Vleermuizen

- Verblijfplaatsen

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis opzettelijk verstoord of gedood en wordt geen verblijfplaats opzettelijk beschadigd of vernield.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Wettelijke consequenties in het kader van de Omgevingswet:

- Geen;

- Essentieel foerageergebied

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Wettelijke consequenties in het kader van de Omgevingswet:

- Geen;

- Essentiële Vliegroute

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op (essentiële) vliegroutes[1] van vleermuizen.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet een overtreding van de verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Wettelijke consequenties in het kader van de Omgevingswet:

- Geen;

[1] Vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd wanneer deze essentieel zijn voor het kunnen functioneren van de verblijfplaats van een vleermuis. Niet ieder lijnvormig element waar langs vleermuizen vliegen is een essentiële vliegroute.

Amfibieën
Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de (winter)rustplaatsen negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot een overtreding van de verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Wettelijke consequenties in het kader van de Omgevingswet:
- Geen beschermde amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

Rode-lijstsoorten
Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot een afname van de Rode-lijstsoorten op populatieniveau.

Wettelijke consequenties in het kader van de Omgevingswet:
- Geen;

Overige soorten
Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Omgevingswet)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Voortplantings- en rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art 11.54 lid 1a Bal	Geen grondgebonden zoogdieren opzettelijk doden
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 11.37 lid 1b	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 11.37 lid 1a	Geen vogels opzettelijk doden
Vleermuizen	Verblijfplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen
Vleermuizen	Vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Amfibieën	Rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art 11.54 lid 1a Bal	Geen amfibieën opzettelijk doden
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

Soortgroep	Rustplaats	Voortplantingsplaats	Vliegroute (vleermuizen)	Essentieel foerageer-gebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Omgevingsvergunning vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden
Vogels	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij vogels opzettelijk gedood, bezette nesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij amfibieën opzettelijk gedood worden

6.5 Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens van het plangebied bekend.

6.6 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van voortplantings- en rustplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de voortplantings- en rustplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode.[2] In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het NNN geen externe werking kent in Overijssel.
Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en de duur van de ontwikkelfase kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden uitgesloten worden. Tevens is tijdens de gebruiksfase een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofoxide-emissies uitgesloten. Het uitvoeren van een stikstofberekening voor zowel de ontwikkel- als de gebruiksfase is niet noodzakelijk. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een voortplantings- en rustplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied.

Als gevolg van het bouwen van een landhuis en het uitvoeren van werkzaamheden wordt er mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het opzettelijk doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is doorgaans augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk wordt als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een voortplantings- of rustplaats beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantings- en/of rustplaats negatief beïnvloed worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van

[2] Voor dit type activiteit is geen toepasbare gedragscode beschikbaar.

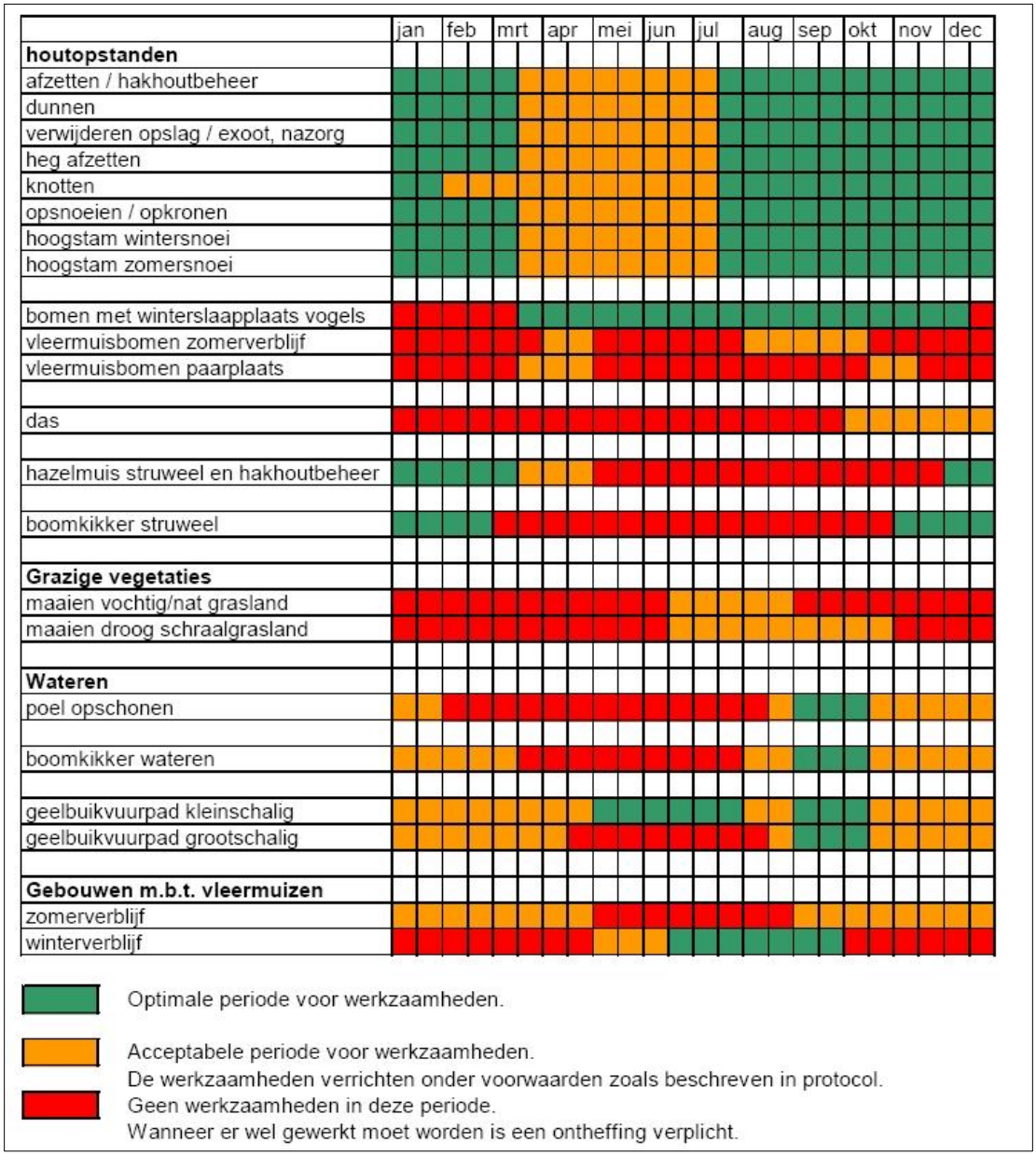
voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten) of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van de verbodsbepaling.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de (winter)rustplaatsen negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot een overtreding van de verbodsbepaling.

Bijlagen

Bijlage 1. De natuurkalender (indicatie voor het uitvoeren van werkzaamheden het kader van de zorgplicht)
Bijlage 2. Toelichting Omgevingswet flora- en fauna-activiteit
Bijlage 3. Fotobijlage
Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen

Bijlage 1. De Natuurkalender



Bijlage 2 Toelichting Omgevingswet flora- en fauna-activiteit

Drie beschermingsregimes
De Omgevingswet kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of Omgevingsvergunning. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een Omgevingsvergunning moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Soortenbescherming en het ‘nee, tenzij principe’
De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Omgevingswet sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Zorgplicht voor dieren en planten
Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. In het Besluit activiteit leefomgeving is het als volgt verwoord:

Voor flora- en fauna-activiteiten houdt deze plicht in ieder geval in dat:
a. voorafgaand aan het verrichten van de activiteit wordt nagegaan of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid op de locatie waar de activiteit wordt verricht of in de directe nabijheid van die locatie van:

> 1°. Van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten, genoemd in bijlage I bij de vogelrichtlijn, en niet in die bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van die richtlijn;
> 2°. Van nature in Nederland in het wild levende dieren of planten van soorten, genoemd in de bijlagen II, IV en V bij de habitatrichtlijn;
> 3°. Dieren of planten van soorten, genoemd in bijlage IX of in de rode lijsten, bedoeld in artikel 2.19, vierde lid, onder a, onder 4°, van de wet; en
> 4°. Voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats;

b. als deze aanwijzingen er zijn: wordt vastgesteld of op voorhand op grond van objectieve gegevens nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten voor dieren van die soorten, hun nesten, hun voortplantingsplaatsen, hun rustplaatsen en hun eieren, of voor planten van die soorten;
c. als die gevolgen niet kunnen worden uitgesloten: wordt nagegaan welke gevolgen de activiteit kan hebben voor dieren van die soorten, hun nesten, hun voortplantingsplaatsen, hun rustplaatsen en hun eieren, of voor planten van die soorten;

d. alle passende preventieve maatregelen worden getroffen om die nadelige gevolgen te voorkomen;
e. tijdens en na het verrichten van de activiteit wordt nagegaan of de getroffen maatregelen de beoogde effecten hebben; en
f. het verrichten van de activiteit wordt gestaakt als de nadelige gevolgen toch niet worden voorkomen, of, als staken van de activiteit redelijkerwijs niet meer mogelijk is, passende herstelmaatregelen worden getroffen.

Vrijstelling regelgeving
Onder de Omgevingswet is niet altijd een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van tevoren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. Ook zijn voor beschermde soorten andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Welke soorten zijn beschermd?
De Omgevingswet kent drie categorieën beschermde soorten:

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor ‘andere soorten’ (Nationaal beschermde soorten) waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Art. 11.37 Bal	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Art. 11.46. Bal	Beschermingsregime andere soorten. Art. 11.54 Bal
Art. 11.37 lid 1a. Het is verboden opzettelijk in het wild levende vogels te doden en vangen.	art. 11.46 lid 1a. Het verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.	Art. 11.54 lid 1a. Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
art. 11.37 lid 1b. Het is verboden opzettelijk nesten en eieren te vernielen en te beschadigen	Art. 11.46 lid 1d. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen.	Art. 11.54 lid 1b. Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
art. 11.37 lid 1b. Het is verboden opzettelijk eieren te rapen of bij zich te hebben	art. 11.46 lid 1 Bal. Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	niet van toepassing
Art. 11.37 lid d. Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art. 11.46 lid 1b. Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren.	niet van toepassing
niet van toepassing	Art. 11.46 lid e. Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art. 11.54 lid c. Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Verbodsbepalingen omgevingswet

Vrijgestelde soorten
In afwijking van de verboden is het toegestaan om van de onderstaande soorten de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. Het opzettelijk 'doden' van onderstaande soorten is in sommige provincies eveneens toegestaan. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- het bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer.

Overzicht vergunningsvrije gevallen soorten ikv beheer, onderhoud en RO per bevoegd gezag

Op basis van door PS vastgestelde provinciale Omgevingsverordeningen en Or d.d. 7 juli 2025

Nederlandse Naam	Wetenschappelijke Naam	Drenthe	Flevoland	Fryslân	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland	Ministerie LVVN, (art. 4.31 Or)
	Zoogdieren													
Aardmuis	*Microtus agrestis*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Bosmuis*	*Apodemus sylvaticus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Bunzing	*Mustela putorius*						√						√	√
Dwergmuis	*Micromys minutus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Dwergspitsmuis	*Sorex minutus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Egel	*Erinaceus europaeus*	√	√	√	√	√	√	√	√		√	√	√	√
Eekhoorn	*Sciurus vulgaris*						√1							
Gewone bosspitsmuis	*Sorex araneus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Haas	*Lepus europeus*	√	√	√	√		√	√	√	√			√	√
Hermelijn	*Mustela erminea*						√						√	√
Huisspitsmuis*	*Crocidura russula*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Konijn	*Oryctolagus cuniculus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√			√	√
Molmuis	*Arvicola scherman*						√							
Ondergrondse woelmuis	*Pitymys subterraneus*	√	√		√	√	√	√	√		√	√		√
Ree	*Capreolus capreolus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Rosse woelmuis	*Clethrionomys glareolus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Steenmarter	*Martes foina*			√			√2							
Tweekleurige bosspitsmuis	*Sorex coronatus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√		√
Veldmuis*	*Microtus arvalis*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Vos	*Vulpes vulpes*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Wezel	*Mustela nivalis*					√	√						√	√
Wild zwijn	*Sus scrofa*							√						
Woelrat	*Arvicola terrestris*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
	Amfibieën en reptielen													
Bruine kikker	*Rana temporaria*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Gewone pad	*Bufo bufo*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Hazelworm	*Anguis fragilis*						√3							
Kleine watersalamander	*Lissotriton vulgaris*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Levendbarende hagedis	*Zootoca vivipara*						√4							
Meerkikker	*Pelophylax ridibundus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	*Pelophylax klepton esculentus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
wettelijke belangen:														
8.74l, lid 1, b, 6° Bkl	ikv RO en gebruik van gebieden	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
8.74l, lid 1, b, 9° Bkl	voorkomen onnodig lijden										√			
8.74l, lid 1, b, 10° Bkl	ikv bestendig beheer of onderhoud landbouw of bosbouw	√	√	√	√	√	√	√		√	√	√	√	√
8.74l, lid 1, b, 11° Bkl	ikv bestendig beheer of onderhoud overig	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
8.74l, lid 1, b, 12° Bkl	ikv bestendig beheer of onderhoud landsch kwaliteiten bepaald gebied	√	√	√	√		√	√		√	√	√	√	
(geldt alleen voor vrijgestelde amfibieën) ikv bescherming wilde flora, fauna & habitats, en onderzoek & onderwijs (8.74l, lid 1, b, 1° en 4° Bkl)										√				
sohadelijke handelingen:														
art. 11.54, lid 1, onder a Bal	doden	√**		√**		√**					√**	√	√	√
art. 11.54, lid 1, onder a Bal	vangen	√**	√	√**	√**	√**	√**	√	√	√**	√	√	√	√
art. 11.54, lid 1, onder b Bal	beschadigen of vernielen vaste voortplantings- of rustplaatsen	√	√	√**	√	√	√	√	√	√**	√	√	√	√

Lijst beschermde soorten Omgevingswet

Legenda:

√ soort is vrijgesteld
* voor deze soorten daarnaast uitzondering in/op gebouwen en bijbehorende erven art. 11.54, lid 2, onder a Bal
** de vrijstelling is verleend onder specifieke voorwaarden. Doden is niet altijd voor iedere soort toegestaan. Vangen mag vaak alleen met toegestane middelen. Ga naar de betreffende verordening of rergeling voor meer informatie.

1 de vrijstelling geldt in de periode maart- april en juli tot en met november
2 de vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met februari
3 de vrijstelling geldt in de periode juli, augustus en september
4 de vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober

Opmerking bij Fryslân: Er gelden allerlei aanvullende voorschrifen aan de vrijstelling mbt doden, vangen, vrijlaten en beschadigen of vernielen van verblijfplaatsen.

Opmerking bij Noord-Holland: Direct voorafgaand aan de uitvoering van de vrijgestelde activiteiten moet de grondgebruiker hiervan melding maken bij het bevoegd gezag.

Legenda 'Overzicht algemene vrijstelling soorten per provincie'. Bron: Natuurinclusief.nl

Bijlage 3. Fotobijlage












Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen

https://www.verspreidingsatlas.nl

https://www.natura2000.nl

https://gelderland.maps.arcgis.com/

https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten

https://calculator.aerius.nl

https://www.ndff.nl/

https://www.natuurinclusief.nl/

https://www.vogelbescherming.nl/

https://www.bij12.nl/

https://www.zoogdiervereniging.nl/

https://www.ravon.nl/

https://www.topotijdreis.nl/

Bijlage 5 Stikstofonderzoek (AERIUS berekening)

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

AERIUS-berekening

Retraitehuisweg, Zenderen

Oktober 2025

STATUS: Definitief

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

AERIUS-BEREKENING

RETRAITEHUISWEG, ZENDEREN

Status:	Definitief
Datum:	15-10-2025
Projectnummer:	2025-209

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING 5

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN 7

3.1 Wettelijk kader 7
3.2 Aanlegfase 8
3.3 Gebruiksfase 15

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE 17

4.1 Aanlegfase 17
4.2 Gebruiksfase 17
4.3 Conclusie 17

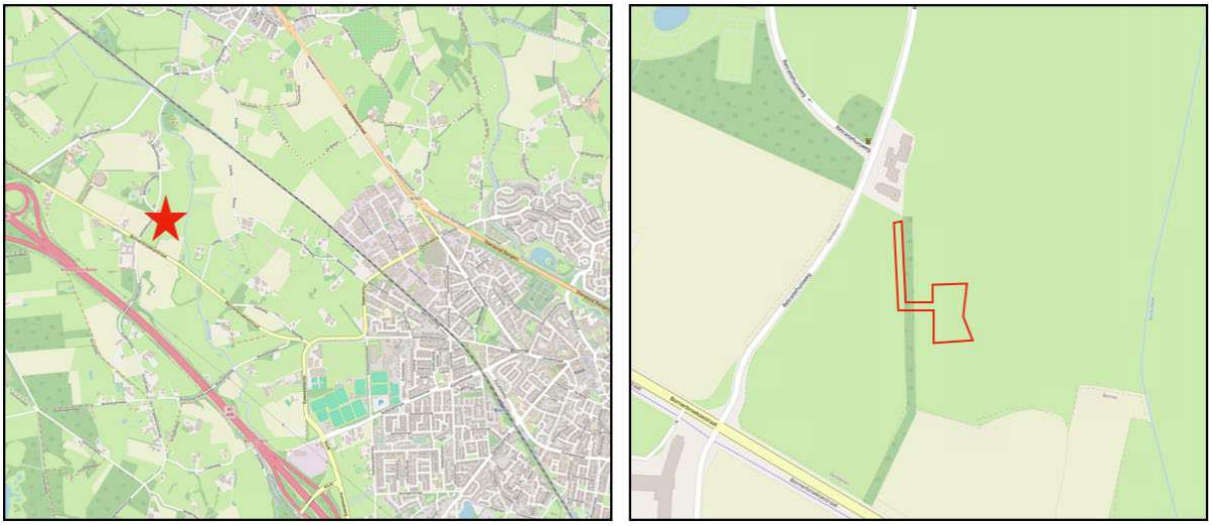
BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING 18

Bijlage 1 Rekenresultaten aanlegfase 18
Bijlage 2 Rekenresultaten gebruiksfase 19

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggende AERIUS-berekening heeft betrekking op het projectgebied in Zenderen in het buitengebied van de gemeente Borne. Het voornemen bestaat uit het realiseren van een landhuis op een nog ongenummerde locatie aan de Retraitehuisweg. Naast het landhuis, worden er nog twee bijgebouwen gerealiseerd. Deze bijgebouwen bevatten de garage, bergruimtes en een dierenverblijf.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Borne en de directe omgeving indicatief weergegeven met een rode ster. De locatie van het te realiseren voornemen is rood omlijnd.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: OpenStreetMap)

In het kader van het voornemen is inzicht in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2025. In voorliggend rapport wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven.

HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Het voornemen bestaat uit het bouwen van een nieuw landhuis en de daarbij behorende bijgebouwen met daarin de garage (voor 2 auto's), een berging en een dierenverblijf. De toegangsweg tot de woning ligt er in de huidige situatie nog niet, deze wordt meegenomen in deze berekening.

In afbeelding 2.1 is een situatieoverzicht van de huidige situatie weergegeven. Afbeelding 2.2 is een impressie van het te realiseren landhuis.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie van het projectgebied aan de Retraiteweg in Zenderen (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.3 3D impressie Landhuis en bijgebouwen (Bron: Leferink Architecten)

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Wettelijk kader

3.1.1 Europese en landelijke regels

In de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en Habitatrichtlijn (92/43/EEG) zijn Europese lidstaten verplicht ten bescherming van bepaalde natuur beschermde gebieden aan te wijzen. Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Voor elk gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

De Omgevingswet stelt dat Natura 2000-activiteiten zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan (artikel 5.1, lid 1). Een Natura 2000-activiteit heeft de volgende definitie: *Een Natura 2000-activiteit is een 'activiteit, inhoudende het realiseren van een project als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de Habitatrichtlijn dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied'*.

Voor een project of plan moet in beeld worden gebracht of het project of plan leidt tot significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Wanneer deze gevolgen niet via de voortoets kunnen worden uitgesloten, is sprake van een Natura 2000-activiteit en moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Dit zijn de Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied zich bevindt. In afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit geldt niet alleen voor projecten, maar ook voor plannen. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten (art. 10.24 Bkl).

In de voortoets mogen alleen standaardonderdelen van een project/plan worden betrokken. Mitigerende maatregelen, zoals intern salderen met de referentiesituatie of uitsluitend gebruiken van elektrische werktuigen, zijn niet toegestaan. Dit volgt uit de zogenaamde ‘Rendac uitspraak’ van de Raad van State op 18 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4923). Hiervoor moet een passende beoordeling worden opgesteld en een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit worden aangevraagd.

In dit rapport staat de vraag centraal: kan het project leiden tot significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden op het aspect van stikstof?

Het projectgebied bevindt zich op circa 9,3 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Lonnekermeer’. Hiermee is de provincie Overijssel het bevoegd gezag.

3.1.2 Provinciale regels

Op dit moment heeft provincie Overijssel geen aanvullende regels opgesteld inzake het aspect stikstof.

Om te onderzoeken of sprake is van stikstofdepositie als gevolg van het project, zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). Hierna worden de uitgangspunten voor deze berekeningen en de resultaten toegelicht. Indien sprake is van stikstofdepositie wordt verder ingegaan op de relevante wet- en regelgeving.

3.2 Aanlegfase

3.2.1 Algemeen

Binnen de aanlegfase (realisatie voornemen) is in voorliggend geval sprake van de volgende activiteiten (bronnen) die bijdragen aan de emissie van stikstof:

1. Verkeersgeneratie bouwverkeer van en naar het projectgebied;
2. Laden en lossen van vrachtwagens;
3. Emissie koude start bouwverkeer;
4. Te benutten werktuigen binnen het projectgebied;

In de aanlegfase is rekenjaar 2025 aangehouden.

3.2.2 Verkeersgeneratie bouwverkeer

3.2.2.1 Algemeen

De realisatie van het voornemen heeft een tijdelijke toename van vervoersbewegingen tot gevolg, namelijk door de komst van het personeel (bouwvakkers en aannemers) en de aan- en afvoer van bouwmateriaal en bouwafval. Dit heeft tijdelijke stikstofuitstoot tot gevolg.

3.2.2.2 Bouwrijpfase

Voordat begonnen kan worden met de bouw, moeten de gronden in het projectgebied bouwrijp worden gemaakt. Het gaat om ongeveer 900 m^2. De werkzaamheden bestaan uit het egaliseren van de gronden, het leggen van kabels en leidingen en het aanleggen van de toegangsweg. De toegangsweg bestaat in deze fase nog uit een puinlaag die bij het woonrijp maken wordt vervangen voor bestrating.

Voor het egaliseren van de gronden wordt gesteld dat er geen grote hoeveelheden grond hoeft te worden afgegraven/aangeleverd. Gesteld wordt dat 5 vrachtwagens nodig zijn voor het egaliseren. Voor het leveren van bekabeling en riolering zijn nog eens 2 vrachtwagens nodig. Voor het aanleggen van de toegangsweg wordt ongeveer 250 m^2 zand afgegraven met een diepte van 40 centimeter (100 m^3). In de plaats daarvan wordt 75 m^3 zand aangevoerd (250 m^2 * 0,3 m) en 25 m^3 puin (250 m^2 * 0,1 m). Een vrachtwagen heeft een maximale trailerinhoud van 20 m^3. Zodoende zijn 10 vrachtwagens nodig.

Om de gronden bouwrijp te maken wordt gesteld dat de benodigde werkzaamheden 5 werkdagen duren. Gedurende deze dagen komen er twee personeelsbusjes per dag, In totaal 10 busjes, 20 bewegingen.

Onderstaande tabel geeft het totaal aantal voertuigen en verkeersbewegingen weer van de bouwrijpfase.

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	10	20
Zwaar verkeer	17	34

3.2.2.3 Bouwfase

Voor de te realiseren woning en de bijgebouwen wordt een bouwput gegraven. Uitgangspunt is een oppervlakte van 400 m^2 per woning met een diepte van 1 meter. In totaal moet zodoende 400 m^3 kubieke meter grond worden afgegraven. Een deel van het zand zal binnen het projectgebied hergebruikt worden bij de fundering en de bestrating. Aangenomen wordt dat 80% van het zand afgevoerd dient te worden. Een zandvrachtwagen heeft een capaciteit van 20 m^3. In totaal zijn er dan ook (400*0,8)/20) = 16 vrachtwagens benodigd om het overtollige zand af te voeren (16 vrachtwagens; 32 verkeersbewegingen).

Als uiterst geval wordt er vanuit gegaan dat bij de te realiseren woning beton wordt gestort over de gehele oppervlakte met een dikte van 50 cm. Bij een oppervlakte van 400 m^2 resulteert dit in 200 m^3 beton. Een betonvrachtwagen heeft een laadvermogen van 15 m^3, waardoor er 14 vrachtwagens nodig zijn voor het leveren voor beton. Dit resulteert in 28 bewegingen van betonvrachtwagens.

De verdiepingsvloeren van het landhuis bestaat uit breedplaatvloeren. In deze berekening wordt uitgegaan van één verdiepingsvloer. Uitgegaan van 1 vrachtwagen per woning worden de breedplaatvloeren aangeleverd met 1 vrachtwagens (2 bewegingen). De breedplaatvloer wordt gevuld met een laag beton van 0,25 meter. Met een oppervlakte van 250 m^2 per verdiepingsvloer is er sprake van (0,25*250*1) 62,5 m^3 aan beton. Een betonvrachtwagen heeft een laadvermogen van 15 m^3, waardoor er 5 vrachtwagens nodig zijn voor het leveren voor beton. Dit resulteert in 10 bewegingen van betonvrachtwagens.

Bouwafval wordt afgevoerd in 2 bouwcontainers. Deze worden gebracht en op een later moment opgehaald. Dit resulteert in 2 volle vrachtwagens (4 bewegingen) en 2 lege vrachtwagens (4 bewegingen).

Voor de aanvoer van bouwmaterialen wordt de volgende indeling gehanteerd:

Bouwmateriaal	Aantal vrachtwagens	Aantal verkeersbewegingen (aantal vrachtwagens x2)
Gevelsteen binnen	7	14
Gevelsteen buiten	7	14
Kozijnen, deuren, ramen	7	14
Dakbedekking, dakgoten en afwatering	7	14
E&W	7	14

In totaal zijn er aan bouwmaterialen 28 zware vrachtwagens benodigd; 56 zware vrachtvoertuig bewegingen. De installatiematerialen worden aangeleverd door 7 middelzware vrachtwagens (14 bewegingen).

De bouwperiode wordt ingeschat op 19 weken wat neerkomt op in totaal 95 werkdagen. Er komen 4 lichte voertuigen per dag zodat er in totaal sprake is van 380 lichte voertuigen voor het gehele project.

In de onderstaande tabel zijn de totale verkeersbewegingen voor de bovenstaande activiteiten samengevat.

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal voertuigbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	380	760
Middelzwaar verkeer	7	14
Zwaar verkeer	68	136

3.2.2.4 Aanleggen verharding

In het projectgebied wordt ten behoeve van de nieuw te realiseren toegangsweg en oprit circa 250 m^2 bestraat met klinkers. Uitgegaan wordt van een klinker van 210 x 105 x 100 mm met een gewicht van 4,95 kg per klinker. Bij een te bestraten/verharden oppervlak van 250 m^2 is daarmee 61.875 kg (61,88 t) aan klinkers benodigd. Het gemiddelde laadvermogen van een vrachtwagen is 40 ton. Voor de bestrating zijn daarom 2 vrachtwagens; 4 bewegingen benodigd.

Onder de bestrating moet circa 30 cm zand worden aangelegd. Met een verhard oppervlak van 250 m^2 is 75 m^3 aan zand nodig. Hiervoor wordt het reeds opgegraven zand gebruikt.

Door machinaal te bestraten kan per uur circa 50 m^2 aan bestrating worden aangelegd. Bij 250 m^2 is sprake van 5 afgeronde werkuren (1 werkdag). Gedurende deze werkdag zullen er twee busjes met werknemers het projectgebied benaderen en verlaten. Voor het aanleggen van de verharding zijn daarmee 2 lichte voertuigen; 4 bewegingen benodigd.

Naast het bestraten wordt er ook nog 25 m^3 puin afgevoerd. Dit puin is afkomstig uit de bouwrijpfase. Het gemiddelde laadvermogen van een vrachtwagen is 20 m^3. Voor de bestrating zijn daarom 2 vrachtwagens; 4 bewegingen benodigd.

Al met al is er voor het aanleggen van de verharding sprake van de volgende verkeersbewegingen:

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal voertuigbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	2	4
Zwaar verkeer	4	8

3.2.2.5 Werktuigen

Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden worden er een aantal werktuigen in het projectgebied ingezet. Deze voertuigen worden ofwel gebracht en opgehaald door een zwaar vrachtvoertuig (dit resulteert in 4 verkeersbewegingen per werktuig), ofwel rijden elke werkdag zelf naar het projectgebied toe (dit resulteert in 2 verkeersbewegingen per werkdag per werktuig). In onderstaande tabel zijn het aantal werktuigen en de hoeveelheid vrachtvoertuigen weergegeven:

Werktuig	Fase	Vervoerwijze	Aantal voertuigbewegingen
Graafmachine 1	Bouwrijp maken	Rijdt zelf	4
Graafmachine 2	Bouwen woning	Rijdt zelf	4
Shovels	Bouwrijp maken	Opgehaald en gebracht	4
Mini graafmachine	Bouwrijp maken	Opgehaald en gebracht	4
Trilplaat	Bouwrijp maken	Opgehaald en gebracht	4
Betonstorter	Bouwen woning	Rijdt zelf	4 (middelzwaar)
Mobiele hijskraan	Bouwen woning	Rijdt zelf	4
Trilplaat	Aanleggen verharding	Opgehaald en gebracht	4
Mini shovel	Aanleggen verharding	Opgehaald en gebracht	4
Mini graafmachine	Aanleggen kabels en leidingen	Opgehaald en gebracht	4
Totaal			36 zwaar verkeer + 4 middelzwaar verkeer

In totaal zijn er 4 bewegingen van middelzware en 36 bewegingen van zware vrachtvoertuigen nodig ten behoeve van de werktuigen.

3.2.2.6 Resumé

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten is tijdens de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake van de volgende verkeersgeneratie:

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	392	784
Middelzwaar verkeer	9	18
Zwaar verkeer	107	214

Het verkeer dient mee worden genomen tot het moment waarop het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Het verkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld, wanneer het verdund is tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer en dat het qua rij- en stopgedrag niet meer te onderscheiden is van het overige wegverkeer.[1]

In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van het projectgebied, vanuit gegaan dat het bouwverkeer de locatie via de Retraitehuisweg bereikt en verlaat. Het verkeer rijdt door tot de kruising en slaat linksaf Bornerbroeksestraat op. Wanneer het verkeer deze weg 150 meter heeft gevolgd, is het verkeer verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezig verkeer en is het qua rij- en stopgedrag niet meer te onderscheiden van het overige wegverkeer.

3.2.3 Emissies stationair draaien laden en lossen

Tijdens het laden en lossen van bouwmaterialen, beton, betonplaten, afvalcontainers, bestrating en zand draait een vrachtwagen stationair. Hierdoor is sprake van een NO_x emitterende bron. Om deze reden is de emissie van het laden en lossen van deze vrachtwagens in de berekening meegenomen. Gemiddeld draaien deze vrachtwagens 10 minuten stationair. Voor het laden en lossen is onderscheid gemaakt tussen middelzware en zware vrachtwagens. Voor zware vrachtwagens die mobiele werktuigen komen brengen en ophalen is worst-case uitgegaan dat deze de motor stationair laten draaien. De mobiele werktuigen die zelf van en naar het projectgebied rijden laten hun motoren niet stationair draaien en zijn niet meegenomen in het aantal vrachtwagens.

In onderstaande tabel is het totaal aantal uren per jaar, de emissiefactoren en de emissie weergegeven.

Type	Reken-jaar	Vracht-aantal	Gemiddeld aantal laad-los minuten	Aantal uren totaal/jaar	Emissiefactor g/uur[2]		Emissie kg/jaar	
					NO_x	NH_3	NO_x	NH_3
Zwaar verkeer	2025	101	10	17	77,712	1,0116	1,32	0,017
Middelzwaar verkeer	2025	7	10	2	61,1784	0,712	0,12	0,001
Totaal							**1,44**	**0,018**

Het stationair draaien is als oppervlaktebron in de AERIUS-Calculator ingevoerd onder ‘anders’. De bovenstaande emissies zijn gemodelleerd als een oppervlaktebron.

[1] BIJ12, *Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2025*, pagina 16
[2] BIJ12, *Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2025,* pagina 72

3.2.4 Emissies koude start bouwverkeer

In de AERIUS-Calculator is per 1 oktober 2024 het verkeer opgesplitst in rijdend verkeer en opstartend verkeer. De emissie van voertuigen met een koude motor zijn bij het opstarten tijdelijk veel groter. In onderzoek van TNO is naar voren gekomen dat binnen de periode van 1 minuut de voertuigen nog niet of nauwelijks van hun startlocatie zijn vertrokken. De emissie van de koude start vindt hoofdzakelijk plaats rondom de startlocatie van het voertuig en niet op de wegen met doorgaand verkeer. Na ongeveer 2 uur stilstand (zonder draaiende motor) is de motor weer koud. Dit is van belang voor het toekennen van emissie op locaties waar voertuigen tijdelijk stilstaan, zoals parkeerplaatsen.

Om het aantal koude starts te bepalen zijn onderstaande uitgangspunten gebruikt:

- Licht verkeer: alle voertuigen bereiken het projectgebied aan het begin van de werkdag en verlaten het projectgebied aan het eind van de werkdag: één koude start per voertuig;
- Middelzwaar verkeer: alle voertuigen doen het projectgebied slechts korte tijd aan voor laden en lossen waarbij de motor stationair blijft draaien (zie vorige paragraaf). Er is alleen sprake van een koude start voor de betonstorter (zie onderstaande tabel);
- Zwaar verkeer: alleen de mobiele werktuigen die zelf van en naar het projectgebied rijden kennen 1 koude start. Aan het einde van de werkdag vindt er een koude start plaats op het bouwterrein voordat deze mobiele werktuigen elders heen rijden. Aangezien deze werktuigen 8 uur per dag aan het werk zijn, is het aantal dagen dat deze nodig zijn, en dus het aantal koude starts dat plaatsvindt, het aantal uur dat zij gebruikt worden gedeeld door 8. De werktuigen die zelf van en naar het projectgebied rijden zijn de graafmachines, de trekker, de betonstorter en de mobiele hijskraan. Onderstaande tabel toont het aantal uren, werkdagen en koude starts per werktuig.

Werktuig	Aantal uren project	Werkdagen (uren/8)	Koude starts (1 per werkdag)
Graafmachine 1	2	1	2
Graafmachine 2	9	2	2
Mobiele hijskraan	12	2	2
Betonstorter	4	1	2 (middelzwaar)
Totaal			**6 zwaar, 2 middelzwaar**

Dit leidt tot het volgende aantal koude starts: 392 koude starts voor licht verkeer, 2 koude starts voor middelzwaar verkeer en 6 koude starts voor zwaar verkeer. De emissie is in de AERIUS-Calculator als oppervlaktebron ingevoerd.

3.2.5 Emissies mobiele werktuigen

3.2.5.1 Algemeen

Tijdens de realisatie van het voornemen worden er werktuigen ingezet. Deze werktuigen stoten stikstof uit en dienen om deze reden in ogenschouw genomen te worden. Voor het berekenen van het dieselverbruik is gebruik gemaakt van de Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2025.

Voor het berekenen van het dieselverbruik is de volgende formule aangehouden:

$$LBPJ = (0.095 * Pmax + 0.54) * D$$

LBPJ staat in de bovengenoemde formule voor literverbruik per jaar. Pmax is het maximale vermogen van het werktuig en D staat voor het aantal draaiuren. Daarnaast is er rekening gehouden met het gebruik van Ad-Blue. Ligterink et al 2021[3] constateert dat voor Stage IV en V werktuigen dit 6% van het totale dieselverbruik bedraagt. Opgemerkt wordt dat werktuigen met een vermogen van 56 kW of minder geen AdBlue verbruik hebben, evenals werktuigen op benzine. Voor deze werktuigen is dan ook geen AdBlue verbruik opgenomen in

[3] Ligterink et al., 2021. 'AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen'. TNO_2021_R12305

de AERIUS-Calculator. Voor Middelzware Utiliteitsvoertuigen (MUT) en Zware Utiliteitsvoertuigen (ZUT) kan alleen het aantal draaiuren ingevoerd worden.
In de rest van deze paragraaf zijn de werktuigen nader toegelicht en uitgewerkt.

3.2.5.2 Bouwrijpfase

Graafmachine 1 (150 kW)

Voor het egaliseren van het terrein en het aanleggen van de toegangsweg wordt een graafmachine ingezet. Deze is 6 uur per dag gedurende 1 dag in werking voor het egaliseren van het terrein. Voor het aanleggen van de toegangsweg wordt in totaal (250 m^2*0,4 m) 100 m^3 grond afgegraven. De bakinhoud van een graafmachine is 1,5 m^3. Zodoende zijn er 67 graafbewegingen nodig. 1 graafbeweging duurt 1,5 minuut. In totaal is de graafmachine 100 minuten (2 uur) bezig met graven. Voor het verdelen van het schone zand en de laag puin (totaal 100 m^3) is de graafmachine nog eens 2 uur bezig. In totaal is de graafmachine 170 uur werkzaam (22 werkdagen).

Shovel 1 (80 kW)

Voor het egaliseren van het terrein en het aanleggen van de toegangsweg wordt een shovel ingezet. Deze zal 4 uren (1 werkdag) werkzaam zijn.

Minigraafmachine 1 (28 kW)

Voor het aanleggen van kabels en riolering wordt een minigraafmachine ingezet. Geschat wordt dat deze 4 uur (1 werkdag) wordt ingezet.

Trilplaat 1 (10 kW)

Voor het aanleggen van de toegangsweg moet de zandlaag worden bewerkt met een trilplaat. Gesteld wordt dat de trilplaat 20 m^2 zand per uur kan verdichten. De trilplaat moet 250 m^2 zand verdichten, waardoor deze 13 uur (2 werkdagen) bezig is.

3.2.5.3 Bouwfase

Graafmachine 2 (150 kW)

Voor de fundering wordt een gat gegraven van 400 m^2 en een diepte van 1 meter. In totaal wordt er dus 400 m^3 aan grond worden afgegraven. De bakinhoud van een graafmachine is 1,5 m^3. Zodoende zijn er 267 graafbewegingen nodig. 1 graafbeweging duurt 1,5 minuut. In totaal is de graafmachine 400 minuten (7 uur) bezig met graven. Aangenomen wordt dat de 20% van de grond wordt opgeslagen in het projectgebied. Voor het herverdelen is de graafmachine dus 80 minuten, 2 uur extra bezig (400*0,2). In totaal is de graafmachine 9 uur werkzaam.

Betonstorter (MUT)

Voor de vloeren van de begane grond wordt beton gestort. Deze laag beton wordt gestort op een oppervlakte van 400 m^2 met een diepte van 0,5 meter. In totaal wordt er voor de woning circa 200 m^3 aan beton gestort. Een betonstorter kan 50 m^3 beton per uur verwerken. Dit resulteert in (afgerond naar boven) 4 uur dat de betonstorter aan het werk is. Voor het storten van de verdiepingsvloer (250 m^3) is de betonstorter nog eens 5 uur aan het werk. In totaal is de betonstorter 9 uur werkzaam (2 werkdagen).

Mobiele hijskraan (200 kW)

Ten behoeve van het leggen van onder meer de betonplaten en de prefab onderdelen zal er gebruik worden gemaakt van een mobiele hijskraan. In totaal is de mobiele hijskraan 12 uur (2 werkdagen) werkzaam.

Trilplaat 2 (10 kW)

Zoals eerder vermeld wordt er 250 m^2 aan verharding toegevoegd. Door machinaal te bestraten kan er circa 50 m^2 per uur aan verharding worden aangelegd. Zodoende is de trilplaat circa 5 uur bezig met de verharding (1 werkdag).

Mini shovel (28 kW)

Voor het aanleggen van de toegangsweg en oprit wordt een mini shovel ingezet. Uitgangspunt is dat deze 10 uur werkzaam is (2 werkdagen).

Mini graafmachine 2 (28 kW)

Voor het aanleggen van kabels en leidingen wordt een mini graafmachine ingezet. Verwacht wordt dat deze mini graafmachine 10 uur (2 werkdagen) wordt ingezet.

3.2.5.4 Overzicht emissie mobiele werktuigen

In de onderstaande tabel zijn de gegevens zoals ingevoerd in de AERIUS-Calculator weergegeven. De werktuigen zijn in de AERIUS-berekening ingevoerd als 'oppervlaktebron - mobiele werktuigen'.

Werktuigen	Stage klasse	Aantal uren totaal	Max. vermogen (kW)	Dieselverbruik totaal	Aantal liter AdBlue
Bouwrijp maken					
Graafmachine 1	STAGE IV, 2014-2018	10	150	148	8
Shovel 1	STAGE IV, 2014-2018	4	80	33	1
Minigraafmachine 1	STAGE IV, 2014-2018	4	28	13	n.v.t.
Trilplaat 1	Benzine, 2-takt	13	10	20	n.v.t.
Bouwfase					
Graafmachine 2	STAGE IV, 2014-2018	9	200	134	8
Betonstorter	MUT	9	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mobiele hijskraan	STAGE IV, 2014-2018	12	200	235	14
Woonrijp maken					
Trilplaat 2	Benzine, 2-takt	5	10	8	n.v.t.
Minishovel	STAGE IV, 2014-2018	10	30	34	n.v.t.
Minigraafmachine 2	STAGE IV, 2014-2018	10	28	32	n.v.t.

3.3 Gebruiksfase

3.3.1 Algemeen

Binnen de gebruiksfase (beoogde situatie) is in voorliggend geval sprake van de volgende activiteiten (bronnen) die bijdragen aan de emissie van stikstof:

1. Gasverbruik woning
2. Verkeersgeneratie gebruiksverkeer van en naar het projectgebied;
3. Emissie koude start gebruiksverkeer.

Voor de gebruiksfase is rekenjaar 2026 aangehouden

3.3.2 Gasverbruik

Doordat het landhuis gasloos worden gebouwd, is ten aanzien van het gebruik zelf geen sprake van stikstofemissie en depositie op Natura 2000-gebieden. Het landhuis zelf bevat daarmee geen bron die NO_x of NH_3 emitteren en is dan ook neutraal (zonder emissies) gemodelleerd in de AERIUS-berekening.

3.3.3 Verkeersgeneratie

Het te realiseren voornemen brengen een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft stikstofuitstoot tot gevolg. Het toenemend aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project heeft dan ook invloed op de AERIUS-berekening en moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van publicatie 744: 'Parkeerkencijfers 2024, basis voor parkeernormering' (augustus 2024).

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk[4]
- Stedelijke zone: buitengebied
- Functie: koop, huis, vrijstaand

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	8,2
Totaal (naar boven afgerond)			**8,2**

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woning komt neer op **9 verkeersbewegingen per weekdagetmaal**.

In verband met het ophalen van vuilnis, het leveren van goederen voor de woning is rekening gehouden met 0,02 vrachtwagenbewegingen per woning Dit komt neer op 0,02*1= **0,02 vrachtwagenbewegingen** per etmaal.

Voor de route van het gebruiksverkeer wordt uitgegaan dat deze hetzelfde is als de route van het bouwverkeer, zoals beschreven in paragraaf 3.2.2.6.

[4] CBS Statline, *Gebieden in Nederland 2025: gemeente Borne*

3.3.4 Emissie koude start gebruiksverkeer

Zoals in de vorige paragraaf is genoemd, dient de emissie als gevolg van een koude start te worden meegenomen bij voorliggende stikstofberekening. De emissie van de koude start vindt hoofdzakelijk plaats rondom de startlocatie van het voertuig en niet op de wegen met doorgaand verkeer. Na ongeveer 2 uur stilstand (zonder draaiende motor) is de motor weer koud. Dit is van belang voor het toekennen van emissie op locaties waar voertuigen tijdelijk stilstaan, zoals parkeerplaatsen.

Om het aantal koude starts te bepalen zijn onderstaande uitgangspunten gebruikt:

- Licht verkeer: het aantal verkeersbewegingen is door twee gedeeld om tot het aantal voertuigen te komen. Voor elk voertuig wordt uitgegaan van een koude start (worst-case);
- Zwaar verkeer: de zware voertuigen staan niet langer dan 2 uur stil met de motor uit. Er is geen sprake van een koude start.

Dit leidt tot het volgende aantal koude starts: 5 koude starts voor licht verkeer. De emissie is in de AERIUS-Calculator als oppervlaktebron ingevoerd ter plaatse van de parkeerplaatsen van de woning.

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE

4.1 Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

4.2 Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 2 bijgevoegd.

4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING

Bijlage 1 Rekenresultaten aanlegfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Detailgegevens per emissiebron
- Resultaten
- Samenvatting situaties

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Retraitehuisweg Zenderen, - Borne

Activiteit

Omschrijving	Retraitehuisweg Zenderen, Borne
Toelichting	Aanlegfase

Berekening

AERIUS kenmerk	S3QuEM4Sj3FD
Datum berekening	15 oktober 2025, 12:53
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanlegfase - Beoogd	2025	0,2 kg/j	9,0 kg/j

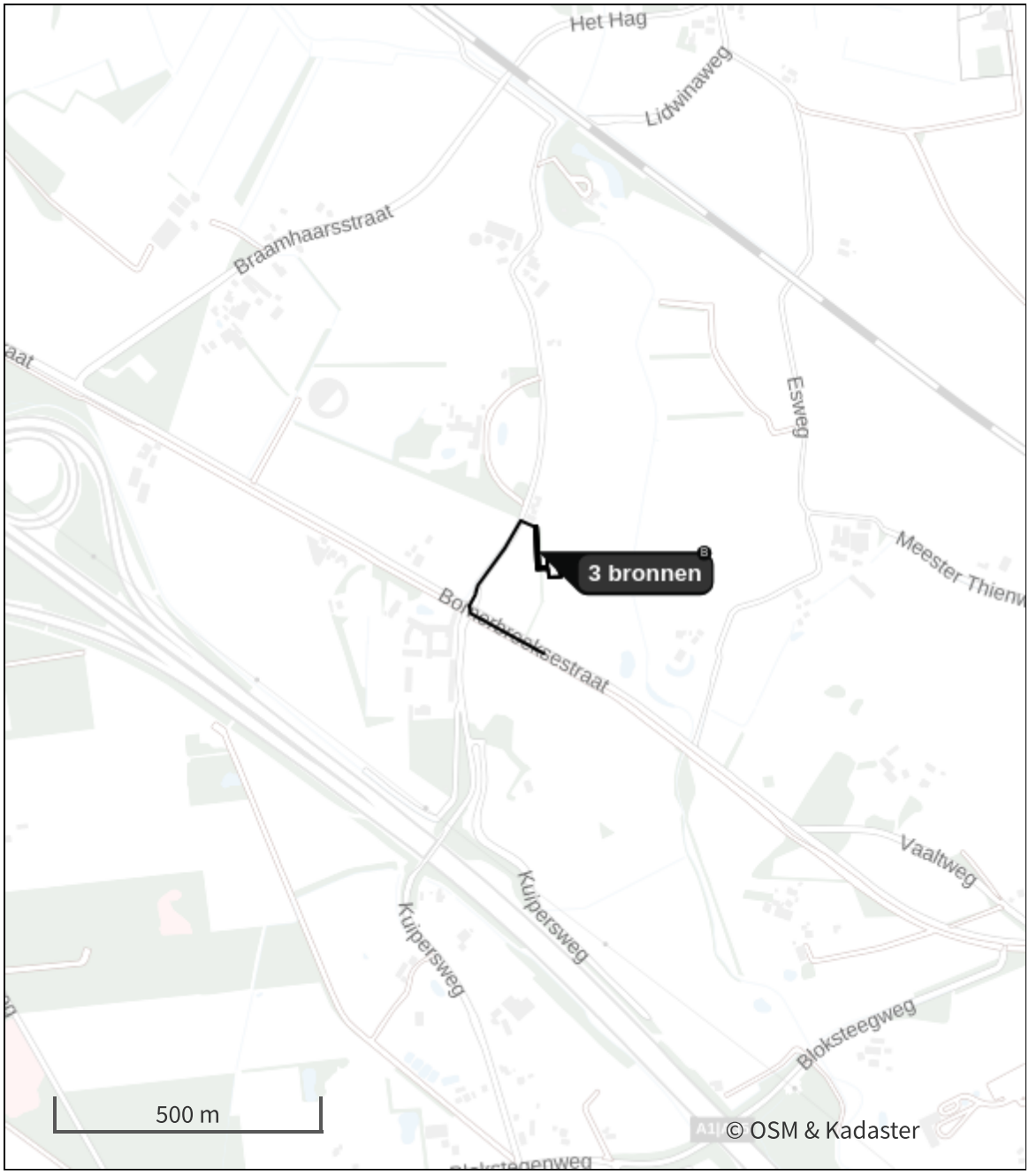
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanlegfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Werktuigen	0,1 kg/j	7,0 kg/j
2 Verkeer | Koude start: overig | koude starten	19,9 g/j	0,3 kg/j
3 Anders... | Laden en lossen	18,0 g/j	1,4 kg/j
Verkeersnetwerk	14,4 g/j	0,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanlegfase, Rekenjaar 2025

1 Mobiele werktuigen

Naam	Werktuigen	NO_x	7,0 kg/j
Locatie	X:245527,61 Y:480992,53	NH_3	0,1 kg/j
Oppervlakte	0,13 ha		

Naam/Stageklasse	Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Graafmachine 1 Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	148 l/j 8 l/j	10 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	1,3 kg/j 35,5 g/j
Shovel 1 Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	33 l/j 1 l/j	4 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	0,6 kg/j 7,9 g/j
Mini graafmachine 1 Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	13 l/j 0 l/j	4 u/j	1,0 m 0,006 MW	0,3 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	0,3 kg/j 0,0 kg/j
Trilplaat 1 alle werktuigen op benzine, 2takt	20 l/j 0 l/j	0 u/j	0,7 m 0,000 MW	0,0 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	80,0 g/j 0,0 kg/j
Graafmachine 2 Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	134 l/j 8 l/j	9 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	0,8 kg/j 32,2 g/j
Betonstorter Middelzware utiliteitsvoertuigen (tot 6L cilinderinhoud) op diesel	0 l/j 0 l/j	9 u/j	0,3 m 0,008 MW	0,6 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	1,1 kg/j 7,9 g/j
Mobiele hijskraan Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	235 l/j 14 l/j	12 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	1,4 kg/j 56,4 g/j
Trilplaat 2 alle werktuigen op benzine, 2takt	8 l/j 0 l/j	0 u/j	0,7 m 0,000 MW	0,0 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	32,0 g/j 0,0 kg/j
Mini shovel Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	34 l/j 0 l/j	10 u/j	1,0 m 0,006 MW	0,3 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	0,7 kg/j 0,0 kg/j
Mini graafmachine 2 Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	32 l/j 0 l/j	10 u/j	1,0 m 0,006 MW	0,3 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	0,7 kg/j 0,0 kg/j

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	koude starten	NO_x	0,3 kg/j
Locatie	X:245527,61 Y:480992,53	NH_3	19,9 g/j
Oppervlakte	0,13 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	392,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	2,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	6,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

3 Anders...

Naam	Laden en lossen	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	1,4 kg/j
Locatie	X:245527,61 Y:480992,53	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	18,0 g/j
		Spreiding	0,0 m		
Oppervlakte	0,13 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

4 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Route				NO_x	0,3 kg/j
Locatie	X:245409,26 Y:480908,91	Type scherm	-	-	NO_2	88,1 g/j
Lengte	390,82 m	Hoogte	-	-	NH_3	14,4 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	784,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	18,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	218,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage 2 Rekenresultaten gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Detailgegevens per emissiebron
- Resultaten
- Samenvatting situaties

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Retraitehuisweg Zenderen, - Borne

Activiteit

Omschrijving	Retraitehuisweg Zenderen, Borne
Toelichting	Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RNcDB7ow1H4v
Datum berekening	15 oktober 2025, 12:53
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2026	99,5 g/j	0,7 kg/j

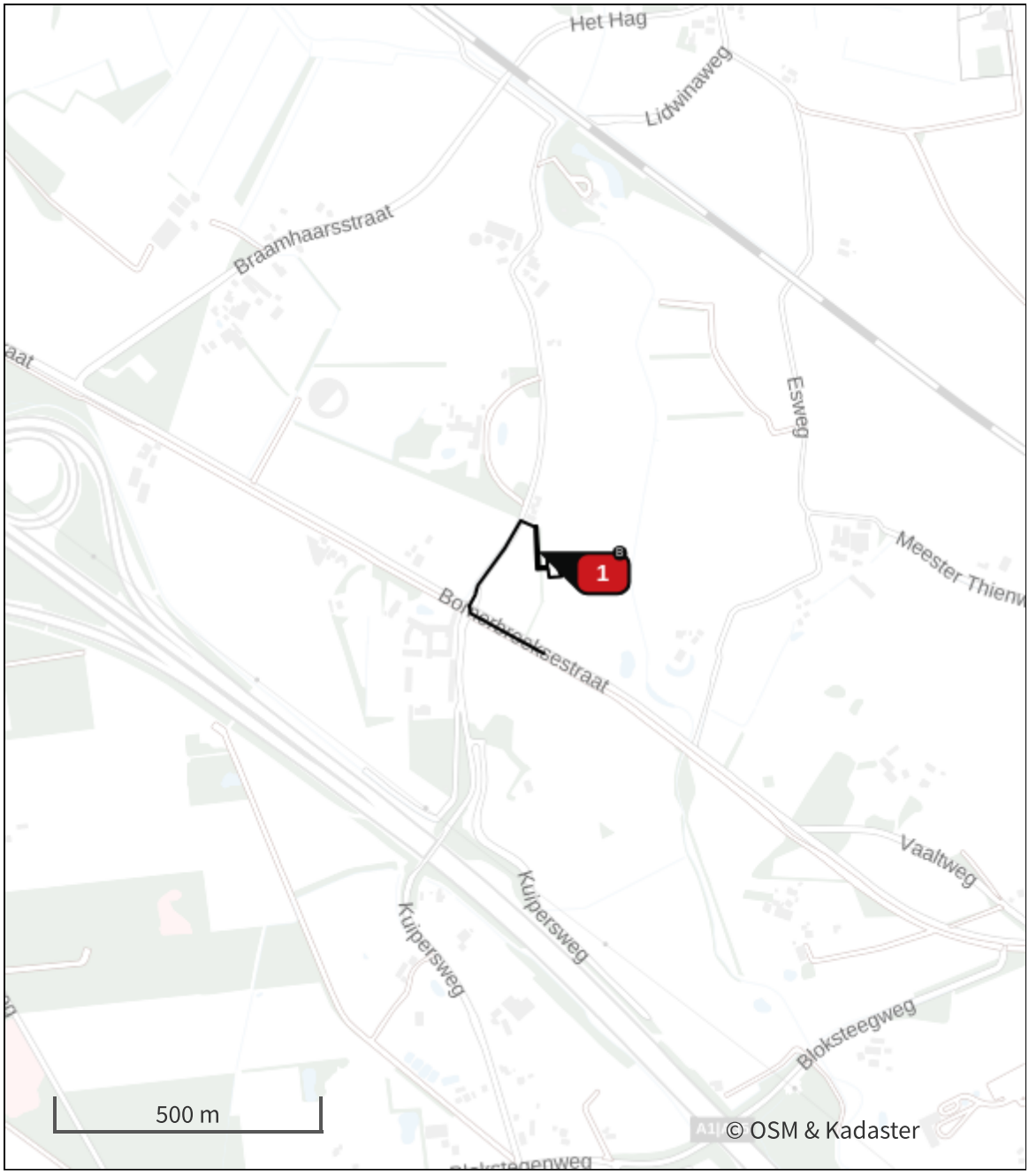
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Verkeer | Koude start: overig | koude starten	77,7 g/j	0,5 kg/j
Verkeersnetwerk	21,7 g/j	0,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksfase, Rekenjaar 2026

1 Verkeer | Koude start: overig

Naam	koude starten	NO_x	0,5 kg/j
Locatie	X:245527,61 Y:480992,53	NH_3	77,7 g/j
Oppervlakte	0,13 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	5,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

2 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Route				NO_x	0,2 kg/j
Locatie	X:245409,26 Y:480908,91	Type scherm	-	-	NO_2	25,7 g/j
Lengte	390,82 m	Hoogte	-	-	NH_3	21,7 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	9,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage 6 Watertoets

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Korte procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt. U volgt de korte procedure.

Wat moet ik doen?

Gebruik alstublieft de knop “DIRECT AANVRAGEN” om uw aanvraag voor een wateradvies daadwerkelijk naar het waterschap te versturen. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd. De korte procedure houdt in dat u zelfstandig een waterparagraaf opstelt, waarin u toelicht hoe u op een goede manier omgaat met de relevante wateraspecten. U kunt hiervoor onze adviezen gebruiken en de standaardwaterparagraaf. Deze hebben we onder het kopje ‘achtergrond’ toegevoegd. Wij verzoeken u deze waterparagraaf aan te passen aan de gegevens van uw plan en de relevante wateraspecten. We vragen u deze waterparagraaf voor advies aan ons voor te leggen. Wanneer wij een positief advies verlenen kunt u de waterparagraaf invoegen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan.

Achtergrondinformatie

Waterparagraaf ‘toekomstgericht waterbeheer’

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het waterschap Vechtstromen zorgt voor het water in uw omgeving. Vanuit het leidend principe ‘Water en mens in hun element’ draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken. Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema’s.

Klimaatrobuust gebied Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico’s oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

Relevante wateraspecten Wateroverlast Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met m2. Daarnaast is het mogelijk om ook bestaand verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om m2. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen in infiltratie- of waterbergende voorzieningen met een volume van m3. De dimensioneringsberekeningen van de diverse voorzieningen zijn opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan. Op deze wijze kan regenbui T=100+10% worden opgevangen in het plangebied tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen worden zonder dat waterschade optreedt, en vertraagd worden afgevoerd.

Bij voorkeur worden natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. Het plangebied beoogt geen kapitaalintensieve bouwwerken in deze gebieden. Wateroverlast voor het plangebied wordt voorkomen door <maatregelen noemen zoals ophogen, kades aanleggen oid>.

Waterkwaliteit Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, worden de volgende maatregelen getroffen: een bodempassage in een berm/ wadi/ filtering d.m.v. een helofytenfilter, chemisch filter of mechanisch filter.

Riolering en Afvalwaterketen Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen de toename van afvalwater van verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden. Voor onderhoud aan het rioolpersleidingenstelsel is bereikbaarheid noodzakelijk, hiertoe is een zonering rondom de persleiding opgenomen in de verbeelding. Tot slot worden in de milieuzone van de RWZI of rioolgemaal geen hindergevoelige functies opgenomen, die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren.

Grondwaterbeheer De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. De bouwwijze is aangepast aan de grondwaterstand en zettingsgevoeligheid van de bodem door ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen, waterdicht bouwen, passende fundering, etc. Om de bestaande grondwaterstanden op peil te houden worden maatregelen genomen om neerslag in de bodem te infiltreren of in andere voorzieningen vast te houden of te bergen.

Recreatie In het plangebied zijn de volgende (nieuwe) aan het water gekoppelde recreatieve functies opgenomen: . Voor zover van dergelijke actieve recreatieve functies een vergunning van het waterschap nodig is, zal deze worden aangevraagd. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waterobjecten aanwezig. De cultuurhistorische waarde wordt door de planontwikkeling niet aangetast.

Bijlage 7 Participatie overzicht

Beste aanwonende,

We willen jullie graag op de hoogte brengen van onze voornemens om op een gedeelte van de agrarische gronden langs de Azelerbeek een landgoed te ontwikkelen. Het is onze intentie met een nieuw landgoed het landschap met nieuwe natuur te versterken om de extensieve gebruik op deze gronden te behouden en daarnaast het retentie gebied langs de beek beter tot haar recht te laten komen. Namelijk een landgoed in combinatie met woongelegenheid en nieuwe natuur te ontwikkelen. Hierbij gaan we nieuwe groene diensten realiseren bijvoorbeeld een hakhoutsingel, hagen langs het perceel, beek begeleidende beplanting en solitaire bomen en hagen. In het retentiegebied langs de beek zullen er nieuwe blauwe opgaven worden gerealiseerd.

Hiermee willen we graag het gebied terug brengen naar de oorspronkelijke natuurlijke waarden samen met wandel-en-klomppaden en uitzichtpunten. De middeleeuwse holle doorgang/weg zal worden hersteld en terugkomen op het landgoed. Bij deze holle doorgang/weg zal ook de mogelijkheid van een woonvoorziening, die samenhangt met de omgeving, worden gerealiseerd. Zie hiervoor de bijlage.

Met deze brief willen we jullie graag van deze unieke opdracht op de hoogte brengen en jullie in de toekomst laten meegenieten van de herstelde natuur en de authentieke omgeving zoals het vroeger was.

Wij hopen dat wij jullie hiermee voldoende hebben geïnformeerd. Indien op voorhand nog vragen zijn of meer persoonlijk informatie wilt hebben, horen we je graag. Schroom niet om te bellen of te mailen,

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Verslag van de gesprekken met omwonenden naar aanleiding van de informatiebrief voornemens "Landgoed Beekdal"

d.d. 21-06-2025

Retraitehuisweg 1 Zenderen

Naar aanleiding van de informatiebrief volgde een gesprek. Uit het gesprek volgde dat men het een gepast initiatief vindt, dat past in de omgeving. Er zijn verder geen op of aanmerkingen.

Retraitehuisweg 2 Zenderen

Naar aanleiding van de informatiebrief volgde een gesprek. Uit het gesprek volgde dat enkele vragen waren over het ontwerp, vanuit de zuidoostzijde van de woning is er uitzicht over de landerijen van het toekomstige landgoed. Naar aanleiding van zijn vragen omtrent de groene bosbestanden in het toekomstige landgoed heeft er een gesprek met de landschapsarchitect plaatsgevonden eind april j.l. Tijdens het gesprek met de landschapsarchitect, is het volgende besproken; het ontwerp d.m.v. een heg en bosplukjes aan de beek wat betreft het uitzicht over de landerijen is aangepast. Er zijn geen verdere op of aanmerkingen.

Retraitehuisweg 5 Zenderen

Naar aanleiding van de informatiebrief volgde een gesprek. Uit het gesprek volgde dat men enkele vragen had over het huidige en toekomstige uitzicht dat zij zullen hebben vanuit de oostzijde van hun woning. De familie heeft aangegeven dat ze hun (huidige) uitzicht willen behouden. In opvolging hiervan heeft er een gesprek met de landschapsarchitect plaatsgevonden op 29 mei j.l. Hieruit kwam naar voren dat de omzoming van het landgoed d.m.v. heggen en opstanden, rekening wordt gehouden met het uitzicht vanuit het keukenraam. Dit wordt gedaan door middel van lage beplanting, waarop het ontwerp is aangepast. In het ontwerp ligt het toekomstige landhuis op een afstand 125 meter van de huidige woning van de familie. Het uitzicht wat de familie heeft aan de zuidzijde van hun woning en gezien hun wens wordt tussen het keukenraam en het toekomstige landhuis op het landgoed onder de bestaande bomen beplanting aangebracht. Hierdoor wordt het uitzicht aangepast naar het toekomstige landhuis. De familie stelde tevens voor om een stuk grond te ruilen of kopen dat grenst aan hun perceel. De wens is om rondom hun woning te kunnen lopen wat in de huidige situatie niet het geval is. Het gesprek hierover met de familie loopt nog.

Retraitehuisweg 6 Zenderen

Naar aanleiding van de informatiebrief hebben wij geen vragen, opmerkingen of aanmerkingen gehad met betrekking tot het toekomstige plan.

Esweg 1 Zenderen (Erve Hondeborg)

Naar aanleiding van de informatiebrief heeft de familie enthousiast gereageerd op de toekomstige plannen door middel van een mail. Er zijn verder geen op of aanmerkingen vanuit de familie.

Landgoed Twickel,

Naar aanleiding van de toekomstige plannen van het landgoed heeft er een gesprek met het Landgoed Twickel plaatsgevonden. Uit het gesprek volgt dat men mogelijkheden ziet met betrekking tot de versterking van het gebied rondom de Azelosebeek. Wij kunnen in de toekomst elkaar hierin versterken.
Er zijn hierover reeds nog geen gesprekken gepland maar dit zal in de nabije toekomst plaatsvinden. Er zijn geen verdere op of aanmerkingen vanuit het Landgoed Twickel.

Waterschap Vechtstromen,

Naar aanleiding van de toekomstige plannen van het landgoed heeft er een gesprek met het Waterschap Vechtstromen plaatsgevonden. Uit het gesprek volgde dat we gezamenlijk op kunnen trekken met de beplanting en eventueel onderhoud langs de Azelosebeek. Aan dit gesprek hebben de Gemeente Borne, de landschapsarchitect en ik zelf deelgenomen op 6 juni jl.. De landschapsarchitect zal de uitkomsten hiervan verwerken in het ontwerp en er is ook gesproken over een toekomstige tweede fase met beplanting en onderhoud, dit wegens onduidelijkheden omtrent een nieuw plan rondom de Azelosebeek van het Waterschap Vechtstromen.
Waterschap Vechtstromen is enthousiast over het toekomstige landgoed. Er zijn geen verdere op of aanmerkingen vanuit het Waterschap Vechtstromen.

Regels

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van ontwikkeling op de locatie TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong. en is als een nieuw hoofdstuk 22D opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Borne. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22D van het omgevingsplan van de gemeente Borne. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22D gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord ‘Bijlage’, na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage hoofdstuk 22D gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1. Bijlage 4 bij dit plan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit plan.
2. De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit plan, tenzij in Bijlage 4 bij dit plan daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m2 of m3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in 2.1 tot en met 2.8.

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens:

de kortste afstand van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens van het bouwperceel.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Retraitehuisweg in Zenderen waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0147.TAM22DRETRAITE-vg01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl/.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Agrarisch met waarden.

5.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangegeven als 'Agrarisch met waarden' heeft de volgende functies:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en/of een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. instandhouding en versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
c. ter plaatse van de locatie 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen', voor hoogteverschillen;
d. ter plaatse van de locatie 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen', voor beplantingselementen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bijzondere waterhuishoudkundige situatie', voor een bijzondere waterhuishoudkundige situatie;
f. bestaande wandel-, fietspaden en erfontsluitingswegen en de aan te leggen wandelroute en erfontsluiting zoals is aangeduid met H en Q in Bijlage 1;
g. hobbymatige weidegang van vee;
h. natuurontwikkeling;
i. medegebruik voor extensieve recreatie;

met de daarbij behorende:

j. groenvoorzieningen;
k. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

5.3.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in artikel 5.3 opgenomen beoordelingsregels.

5.3.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.3.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
    1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, 3 m;
    2. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
    3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde lichtmasten 2 m.

5.4 Specifieke functieregels gebruiksactiviteiten

5.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden om binnen deze functie de volgende gebruiksactiviteiten te verrichten:

a. containerteelt;
b. paardenbakken;
c. seksinrichtingen;
d. paardenbakken;
e. volkstuinen en moestuinen;

5.4.2 Spuitzones

Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van (glastuin)bouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van functievlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, met uitzondering van bestaand gebruik waarbij de bestaande afstand als minimale afstand dient te worden aangehouden. Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies met gebouwen behoudens de agrarische bedrijvigheid.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende omgevingsplanactiviteiten uit te voeren. Op de gronden ter plaatse van:

a. de locatie 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen': het vellen en rooien van houtgewas, en;
b. de locatie 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen'; afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

5.5.2 Beoordelingsregel

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, zoals vermeld onder 5.5.1, wordt alleen verleend als, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, met de hiervan te verwachten directe en/of indirecte gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de specifieke gebiedskenmerken en hieraan door het stellen van voorwaarden tegemoet kan worden gekomen.

houtgewas.

5.5.3 Uitzonderingen vergunningplicht

De in 5.5.1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van de volgende omgevingsplanactiviteiten:

a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.
c. die dienen ter uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen aangeduid met de letters D, E, F, G, H, K, L, M en N zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen - 1.

6.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 50 m2;
b. inwoning in de woning en de aangebouwde bijgebouwen;

met daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie hemelwater.

6.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

6.3.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden de in artikel 6.3 opgenomen beoordelingsregels.

6.3.2 Regels over het uiterlijk van bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b met betrekking tot het uiterlijk en situering van bouwwerken, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling, moet worden voldaan aan het 'Beeldkwaliteitsplan Landgoed Beekdal Retraitehuisweg te Zenderen', bijgevoegd als Bijlage 2.

6.3.3 Hoofdgebouw(en)

Voor het bouwen van hoofdgebouw(en) gelden de volgende regels:

a. per bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan;
b. de goothoogte van de hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter met dien verstande dat;
    1. De entreepartij niet meer mag bedragen dan 5,5 meter.
c. de bouwhoogte van de hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
d. het volume van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2.000 m3;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw dient minimaal 30° te bedragen;
f. uitstekende delen van ondergeschikte aard mogen maximaal 2 meter bedragen.

6.3.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. Voor bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 250 m2;
b. ter plaatse van de bijgebouwen mag:
    1. de goothoogte niet meer bedragen dan 4 m;
    2. de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m;

6.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.4 Beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
b. seksinrichtingen.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig deze functie, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen aangeduid met de letters D, E, F, G, K, L, M en N zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig deze functie worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het plan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen aangeduid met de letters D, E, F, G, K, L, M en N zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1 teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig deze functie worden gebruikt onder voorwaarde dat na het onherroepelijk worden van het plan geheel uitvoering wordt gegeven aan het beheerplan zoals aangegeven in Bijlage 3.

Artikel 7 Natuur

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Natuur'.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn voor:

a. natuur en bos;
b. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde en/of landschappelijke waarde;
c. watergangen en waterpartijen en overige voorzieningen ten behoeve van afvoer (tijdelijk) berging en infiltratie van hemelwater;
d. extensieve recreatie;
e. extensief agrarisch gebruik en beheer
f. bestaande speelvoorzieningen en kunstobjecten;
g. bestaande wandel- en of fietspaden en wandelpaden zoals aangegeven met H in Bijlage 1.

7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 m;
c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, zijnde speelvoorzieningen en kunstobjecten, bedraagt 4,5 meter;

7.4 Specifieke functieregels gebruiksactiviteiten

Het is verboden om binnen deze functie de volgende gebruiksactiviteiten te verrichten:

a. het afgraven en ophogen van gronden;
b. het aanleggen van bovengrondse en ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
c. het dunnen en zuiveren van houtopstanden;
d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren.

7.5.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende omgevingsplanactiviteiten uit te voeren op de gronden ter plaatse van Natuur:

a. het egaliseren van gronden;
b. het bebossen van gronden;
c. het vellen en rooien van houtgewas;
d. het aanleggen van watergangen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande watergangen en vijvers;
e. het bouwen van speelvoorzieningen en kunstobjecten.

7.5.2 Beoordelingsregel

Een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, zoals vermeld onder 7.5 wordt alleen verleend als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, met de hiervan te verwachten directe en/of indirecte gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de specifieke gebiedskenmerken en hieraan door het stellen van voorwaarden tegemoet kan worden gekomen.

7.5.3 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in 7.5.1 vervatte verboden geldt niet voor het uitvoeren van de volgende omgevingsplanactiviteiten:

a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.
c. die dienen ter uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen aangeduid met de letters D, E, F, G, H, K, L, M en N zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1.

Artikel 8 Leiding - gas

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Leiding - gas'. Deze gronden zijn mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende beschermingszone ter plaatse van de aanduiding:

a. 'hartlijn leiding - gas 1' met een diameter van ten hoogste 6 inch en een druk van ten hoogste 40 Bar;

8.2 Bouwregels

a. Binnen de beschermingszone mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, die ten dienste staan van de gasleiding, met een maximale hoogte van 1,5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 5 m2;
b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, niet zijnde kwetsbare objecten, welke krachtens de aan de betreffende gronden gegeven functie zijn toegelaten, indien de belangen van de gasleiding niet worden geschaad;
c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functie(s) mag -met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Advies leidingbeheerder

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend voor bouwwerken als bedoeld in 8.2 wint het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of op enige andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
e. het permanent opslaan van goederen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en de belemmeringenstrook;
b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
c. reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld moeten worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 1

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 1'.

9.2 Oogmerk

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

9.3 Bouwactiviteiten

a. Binnen deze functie mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen functies, zijn op de in 9.2 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft van minder dan 2.500 m2. Indien het een bouwwerk betreft waarvan de oppervlakte meer dan 2.500 m2 bedraagt én de bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm, is deze eveneens toelaatbaar.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd om af te wijken van het bepaalde onder 9.3 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

a. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
    1. Het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. Het doen van opgravingen;
    3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

9.4.2 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op in de gronden met de functie 'Waarde - Archeologische verwachting 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.

9.5.2 Beoordelingskader

Een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
    1. Het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. Het doen van opgravingen;
    3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige

9.5.3 Uitzonderingen

Het in 9.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

a. werken of werkzaamheden die kleiner zijn dan 2.500 m2 of niet dieper reiken dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
b. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, mits de gronden niet dieper dan 40 cm worden geroerd, tenzij is aangetoond dat vanaf 40 cm diepte archeologische waarden ten gevolge van het gebruik van de gronden in het verleden reeds verloren zijn gegaan;
c. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
d. werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

9.5.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 2

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.

10.2 Oogmerk

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

10.3 Bouwactiviteiten

a. Binnen deze functie mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
b. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen functies, zijn op de in 10.2 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft van minder dan 5.000 m2. Indien het een bouwwerk betreft waarvan de oppervlakte meer dan 5.000 m2 bedraagt én de bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm, is deze eveneens toelaatbaar.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd om af te wijken van het bepaalde onder 10.3 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

a. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
    1. Het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. Het doen van opgravingen;
    3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

10.4.2 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op in de gronden met de functies 'Waarde - Archeologische verwachting 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.

10.5.2 Beoordelingskader

Een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
b. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. op basis van archeologisch onderzoek redelijkerwijs is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
    1. Het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. Het doen van opgravingen;
    3. Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

10.5.3 Uitzonderingen

Het in 10.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

a. werken of werkzaamheden die kleiner zijn dan 5.000 m2 of niet dieper reiken dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
b. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, mits de gronden niet dieper dan 40 cm worden geroerd, tenzij is aangetoond dat vanaf 40 cm diepte archeologische waarden ten gevolge van het gebruik van de gronden in het verleden reeds verloren zijn gegaan;
c. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
d. werken of werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

10.5.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.5.1, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene regels voor bouwactiviteiten

12.1 Bestaande maatvoering

a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, (gezamenlijke) oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
b. Het bepaalde in 12.1 onder a omtrent de maximaal toegestane (gezamenlijke) oppervlakte van bouwwerken is niet van toepassing ingeval van vervangende herbouw van één of meer bijgebouwen binnen eenzelfde functievlak.

12.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

12.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding mag niet meer bedragen dan 1.500m²;
d. in aanvulling op het bepaalde sub a is per bouwperceel maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
    2. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
    3. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 50 m2 bedragen;
e. in aanvulling op het bepaalde sub a is per bouwperceel maximaal 1 overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad is uitsluitend toegestaan in hoofd- en bijgebouwen;
    2. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
f. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3 sub f voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 13 Algemene regels voor functies en activiteiten

13.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

13.2 Specifieke gebruiksverboden

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer en met uitzondering van een gebruik als stort- en/of opslagplaats zoals uitdrukkelijk toegestaan ingevolge het bepaalde in deze regels;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan hetgebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan als stallings- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer;
c. een gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen alsmede voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport en voor het racen of crossen van motorvoertuigen;
d. een gebruik van gronden als kleinschalig kampeerterrein, met uitzondering van een gebruik als kleinschalig kampeerterrein zoals uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge het bepaalde in deze regels;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een gebruik voor (detail)handel zoals uitdrukkelijk toegestaan ingevolge het bepaalde in deze regels;
g. een gebruik van:
    1. gebouwen, niet zijnde een woning of een klooster;
    2. recreatiewoningen;
    3. kampeermiddelen;
    4. plattelandskamers en plattelandsappartementen;

voor permanente bewoning.

13.3 Overige zone - bomenteelt uitgesloten

13.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding ´Overige zone - bomenteelt uitgesloten´ zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor de bescherming van de openheid ter plaatse.

13.3.2 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende agrarische functie, is bomenteelt ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - bomenteelt uitgesloten' niet toegestaan.

13.4 Overige zone - landgoed

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - landgoed' zijn mede bestemd voor het herstellen, ontwikkelen en behouden van de waarden van landgoederen aan de hand van het erfinrichtingsplan zoals opgenomen als Bijlage 1 en het beheerplan zoals opgenomen in Bijlage 3.

Artikel 14 beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Indien niet op grond van een andere regel van deze regels afgeweken kan worden kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van een bouwgrens ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad. De afwijking mag ten hoogste 5 m bedragen;
c. de sub a en b genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Wettelijke regelingen

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

15.2 Parkeren en laden en lossen

a. indien een omgevingsvergunning nodig is voor bouwen en/of voor het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden, danwel op de aangrenzende gronden, zodanig moet plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's wordt gerealiseerd conform de Nota Parkeernormen Gemeente Borne en hierop volgende Nota's inzake parkeren;
b. Indien een omgevingsvergunning nodig is voor:

het afwijken van dit omgevingsplan ten behoeve van wijziging van gebruik of uitbreiding van een bouwwerk;

wordt, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort conform de Nota Parkeernormen Gemeente Borne en hierop volgende Nota's inzake parkeren voor zover het een toename van het aantal parkeerplaatsen betreft;

c. Indien een omgevingsvergunning nodig is voor:
    1. het afwijken van dit omgevingsplan ten behoeve van wijziging van gebruik of uitbreiding van een bouwwerk;

wordt, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in voldoende mate in de behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort conform de Richtlijn voor het akoestisch bewust ontwerpen en uitvoeren van laad- en loslocaties en Luchtkwaliteit en vormgeving van laad- en loslocaties van de CROW en hierop volgende publicaties;

d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, b en c:
    1. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning gemotiveerd afwijken van het bepaalde onder a en b ten aanzien van de richtlijnen van de CROW-publicatie 317, Richtlijn voor het akoestisch bewust ontwerpen en uitvoeren van laad- en loslocaties, Luchtkwaliteit en vormgeving van laad- en loslocaties van de CROW en hierop volgende publicaties.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.' , mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) als bedoeld in hoofdstuk 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong." strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.' strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-Omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.' voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

landschapsontwerpers



A Nieuw te realiseren landhuis.

B Dekzandrug die door het plangebied loopt. Deze is in gebruik genomen als kamp en een belangrijk kenmerk van dit landschap.

C: Bestaande houtopstanden.

D: Nieuw aan te planten houtopstanden in natte omstandigheden. Hierin staan de soorten: els (Alnus glutinosa), zachte berk (Betula pubescens), grauwe wilg (Salix cinerea), geoorde wilg (Salix aurita) en vuilboom (Frangula alnus). Hierbij een plantafstand van 1.5 x 1.5 geeft een totaal van 1250 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.

E: 9 stuks nieuw aan te planten solitaire zomereiken (Quercus robur). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).

F: Nieuw aan te planten landschappelijke hagen. Deze gemengde hagen bestaan uit de soorten, veldesdoorn 20% (Acer campestre), 20% gele kornoelje (Cornus mas), 20% meidoorn, (Crataegus monogyna, 10% beukenhaag (Fagus sylvatica), 10%haagbeuk (Carpinus betulus) , 10% Gelderse roos (Viburnum opulus) en 10% bottelroos (Rosa villosa). Over een lengte van 1125 meter wordt de haag aangeplant in drie rijen waarbij 1 meter in de rij en 1 meter tussen de rij. Geeft een totaal van 3375 stuks, aan planten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters).

G: Nieuw te creëren plas-dras gebied.

H: Nieuw te realiseren wandelroute door het plangebied. Deze sluit aan op omliggende wandelstructuren.

I: Prominente punten langs de wandelroute. Op deze locaties is er informatie te vinden over de historie en het landschap.

J: Azelerbeek stroomt door het beekdal.

K: Nieuw aan te planten bosplantsoen.Soorten: Zomereik (Quercus robur), berk (Betula pendula), Lindes (Tilia cordata), hazelaar (Corylus avellana), krent (Amelanchier lamarckii), lijsterbes (Sorbus aucuparia), gelderse roos (Viburnum opulus), meidoorn (Crataegus monogyna) en kardinaalsmuts (Euonymus alatus). De bomen aanplanten in veren. Heesters en boomvormers aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters). Hierbij een plantafstand van 1.5 x 1.5 geeft een totaal van 1270 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.

L: Langs de bomen wordt bosplantsoen aangeplant zonder boomvormers. Soorten: hazelaar (Corylus avellana), krent (Amelanchier lamarckii), lijsterbes (Sorbus aucuparia), gelderse roos (Viburnum opulus), meidoorn (Crataegus monogyna) en kardinaalsmuts (Euonymus alatus). Hierbij een plantafstand van 1 x 1 geeft een totaal van 80 stuks. Aanplanten in de maat 80/100 (hoogte in centimeters), in gelijke verhoudingen.

M: 2 stuks nieuw aan te planten solitaire elzen (Alnus glutinosa). Aanplanten in de maat 12-14 (stamomtrek in centimeters).

N: Bloem- en kruidenrijk grasland.

O: Vrij te houden zone in verband met onderliggende gasleiding.

P: Een veekerend en menswerend raster.

Q: Route richting het landhuis.

Project:	Landgoed Azelerbeekdal	Getekend:	RV	Status:	DO	Noord:	^
Adres:	Retraitehuisweg ong.	gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3	Schaal:	1:3000
Plaats:	Zenderen	Datum:	24-02-2026				

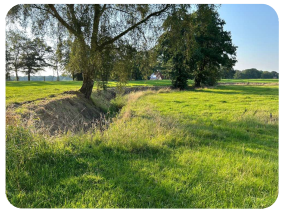
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan

Landgoed Beekdal
Retraitehuisweg te Zenderen











PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

3e versie i.vm. aanvulling d.d. 02-12-2025





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het nieuwe landgoed Beekdal te Zenderen wordt een nieuw landhuis met bijgebouwen gerealiseerd. Het landgoed omvat circa 10 hectare en ligt deels in het beekdal met een steilrand en dekzandrug. De ligging met deze unieke landschappelijke elementen vormt het vertrekpunt voor het architectonisch en landschappelijk ontwerp.

Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is het waarborgen van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, passend bij de betekenis en gevoeligheid van het Twentse landschap. Dit document vormt een nadere uitwerking van de uitgangspunten zoals opgenomen in de planvorming van het landgoed.

1.2 Doel

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van een samenhangende, hoogwaardige beeldkwaliteit voor het landhuis, de bijgebouwen, de erfafscheiding en de terreininrichting. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op een unieke, onderscheidende architectuur die past binnen de omgeving en die recht doet aan de ambitie van de gemeente Borne (met beperkte allure) om het landgoed met landhuis van kwaliteit te voorzien.

1.3 Terugkerend motief : ‘De authentieke muur’

Het plan kent een verhaal en een conceptueel motief, namelijk: de suggestie van een authentieke muur.
Dit geeft bijvoorbeeld de indruk dat vroeger op deze plek een klooster heeft gestaan. Een deel hiervan is achtergebleven in het landschap.

Deze muur vormt het architectonische verrassingselement van het ontwerp. Binnen deze muur worden drie eigentijdse bouwvolumes geplaatst, die door hun materialiteit en vormgeving duidelijk onderscheiden zijn van de muur. De muur vertelt een landschappelijk verhaal; de volumes voegen een hedendaagse architectonische laag toe.

1.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke context en landschappelijke analyse.
- Hoofdstuk 3 behandelt het ontwerpconcept en de rol van de authentieke muur.
- Hoofdstuk 4 geeft richtlijnen voor architectuur, materiaalgebruik en vormgeving.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de criteria voor inpassing en terreininrichting.

PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

2. Ruimtelijke context

2.1 Situering plangebied

Het plangebied ligt tussen de Azelose Beek en de Retraitehuisweg. De dekzandrug vormt van oorsprong een natuurlijke verhoging in het landschap, begrensd door bestaande houtwallen. Deze houtstructuren blijven behouden en worden deels versterkt, daarmee vormen ze een groene buffer. De ligging nabij de oorspronkelijke ‘oude Holleweg” van het landhuis maakt de plek cultuurhistorisch relevant.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De dekzandrug is gevormd in de laatste ijstijd en kreeg vanaf circa 800 n. Chr. een agrarisch gebruik. Het gebied kende open graslanden (“Zegger” is een opengrasvlakte), heide en verspreide nederzettingen. In de bredere omgeving van Zenderen kwamen kloosters, buitenplaatsen en erven met ommuurde tuinen voor. Deze historische context vormde de inspiratie voor een terugkerende motief.

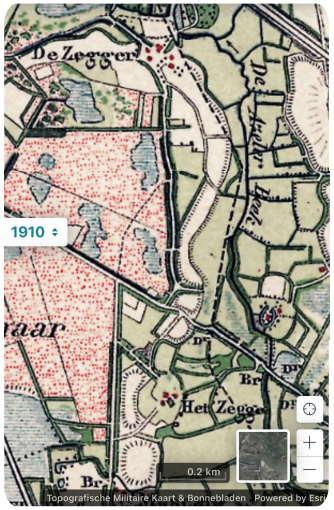
2.3 Landschapsanalyse

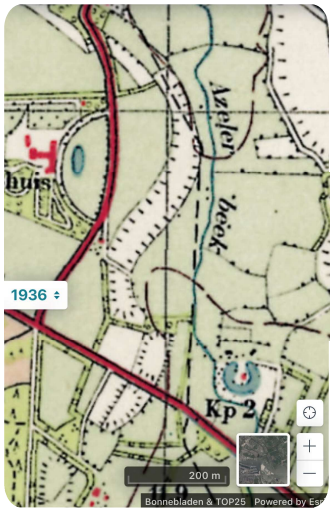
Het gebied wordt gekenmerkt door:
- glooiingen in dekzand en steilranden
- beekdalstructuren die water afvoeren
- houtsingels en erfbosjes
- open zichtlijnen richting het beekdal

De nieuwe bebouwing gaat op in deze structuur en mag de openheid niet verstoren.

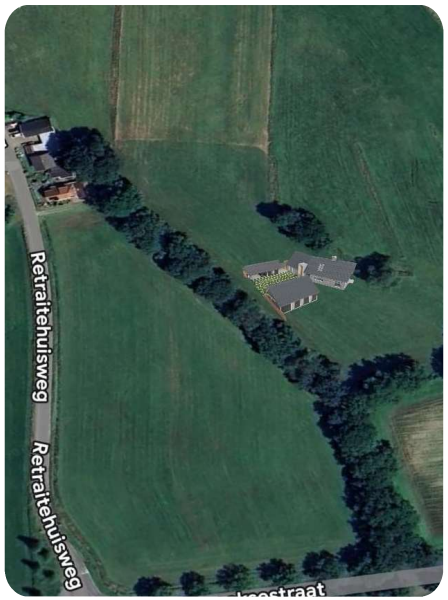


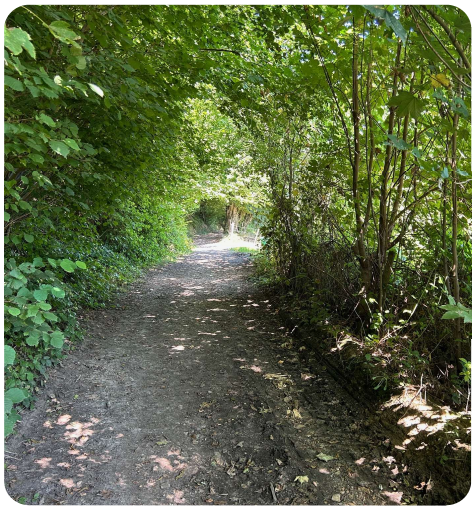






PAARHUIS
Grondlegger van de bouw







3. Ontwerpconcept : De authentieke muur

3.1 Conceptuele basis
De muur is een autonoom object in het landschap, vormgegeven als een fragment van een verdwenen historische structuur. De muur :

- volgt de lijnen van de steilrand
- heeft variërende hoogtes en afgebrokkelde randen
- bevat uitsneden als landschappelijke doorkijken, sommige uitsneden hebben i.v.m. de inpandige ruimtes een raam met kozijn.
- staat visueel op zichzelf en heeft constructieve functie met de eigentijdse volumes

3.2 Relatie muur tot volumes
De drie bouwdelen staan als hedendaagse volumes grotendeels binnen de muur. Kenmerkend:

- lichte abstracte, eenduidige vormen
- geen verwijzing naar traditionele woningbouw
- materialen die duidelijk contrasteren met de muur
- volumes zijn afleesbaar en autonoom
- de muur is een opzichzelfstaand verassend onderdeel
- De muur dient als verbindend onderdeel met de gevels,
- Niet aansluitend met het dak (constructie)

3.3 Ruimtelijke werking
Samen vormen de muur en de nieuwe gebouwen één volume.
De buitenplaats werkt als een intieme, geborgen wereld binnen een grotere landschappelijke ruimte.
De openingen in de muur kaderen zicht op beekdal en steilrand. Vanuit de buitenplaats zijn d.m.v. zichtlijnen de contouren van het landschap terug te zien. Hiermee ontstaat er een natuurlijke overgang en verbinding met de omgeving.

PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

4. Architectonische richtlijnen







4.1 Hoofdmassa landhuis

- Langgerekte, simpele hoofdvorm.
- Kap zonder traditionele overstekken, windveren of pannendaken.
- Dak vormen als abstract volume: zink, donker metaal of vergelijkbaar.
- Open gevels aan de beekdalzijde, meer gesloten aan de wegzijde.
- Entree ligt met de zichtlijn in het verlengde van het beekdal.

4.2 Materialisering

Landhuis en bijgebouwen

- De woning voorzien van een gevelsteen met gemêleerde tinten, aarde en bruine tinten met lichter en donkere nuances.
- houten latten, donker gebeitst of met natuurlijke vergrijzing, contrasterend met de authentieke muur.
- Donkere zinken detailleringen voor goten en randen.
- Verticale openingen als snedes.

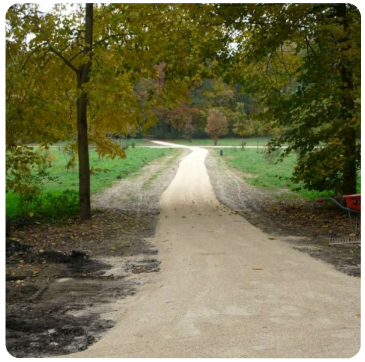
Muur

- De authentieke muur voorzien van een oud lijkende genuanceerde handvormsteen
- Ruw gemetselde steen in aardetinten, contrasterend met metselwerk van het hoofdgebouw.
- Variatie in patronen, reliëf en metselverbanden.
- Afgebrokkelde randen die een gelaagde historie suggereren.
- Uitsneden zonder kozijnen.

4.3 Bijgebouwen

- Geen kapschuurtypologie.
- Eenduidige, langgerekte volumes.
- Houten latten, donker gebeitst of met natuurlijke vergrijzing.
- Subtiel samen gevormd met de muur om de hoofdvorm te versterken.
- Geen traditionele windveren









5. Terreininrichting

5.1 Overgangen naar landschap
- Europees natuursteenplaten met groen in voegen.
- Terras en buitenplaats vloeien over in bloemrijk grasland.
- Paden hebben een informele, organische vorm (geen strakke bestrating).

5.2 Entree en route
- Toegang vanaf Retraitehuisweg richting de holleweg.
- Zand en deels verharde toegangsweg, herkenning van oude route.
- Geen formele oprijlaan, maar een landelijke benadering.

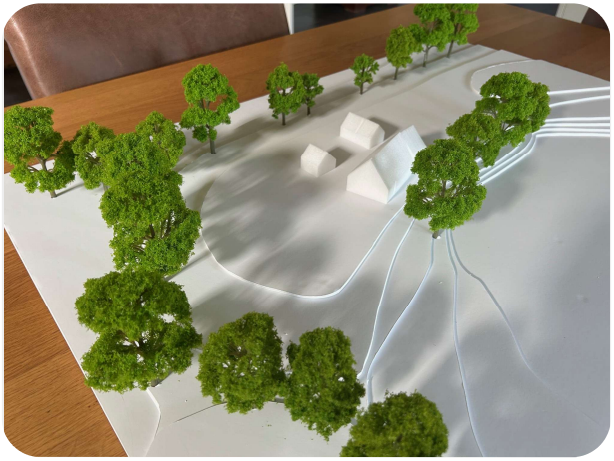
5.3 Beplanting
- Bloemrijk grasland
- Solitairen en informele heesters rond en langs de buitenplaats
- Behoud van bestaande houtwallen en integratie in ontwerp
- Bestaande bomen hebben vrije ruimte, het landhuis en bijgebouwen staan met voldoende afstand vandaan
- Rekening houden met voldoende afstand tussen kruinprojectie en met nieuw te bouwen hoofd- en bijgebouw.

PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

6. Criteria

1. Ensemble bestaat uit autonoom gemetselde muur + 3 volumes welke samen een eenheid vormen
2. Architectuur is expressief, abstract en eenduidig.
3. Muur en volumes hebben tegengestelde materialiteit.
4. Geen traditionele woningdetails.
5. Duurzame, natuurlijke materialen (geen kunststof).
6. Gebruik van openingen als snedes, geen kozijnen in de muur.
7. Overgangen tussen bebouwing/buitenplaats en het landschap, zijn zacht met aarde tinten en groen.
8. Inpassing versterkt de landschappelijke beleving van steilrand en beekdal.









PAARHUIS
Grondlegger van de bouw

Bijlage 3 Beheerplan

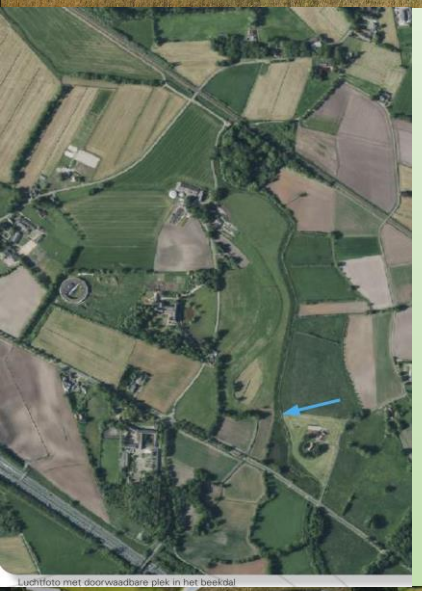
Beheerplan nieuwe natuur



Landgoed Beekdal

Versie JW 09-12-2025





Luchtfoto met doorwaadbare plek in het beekdal

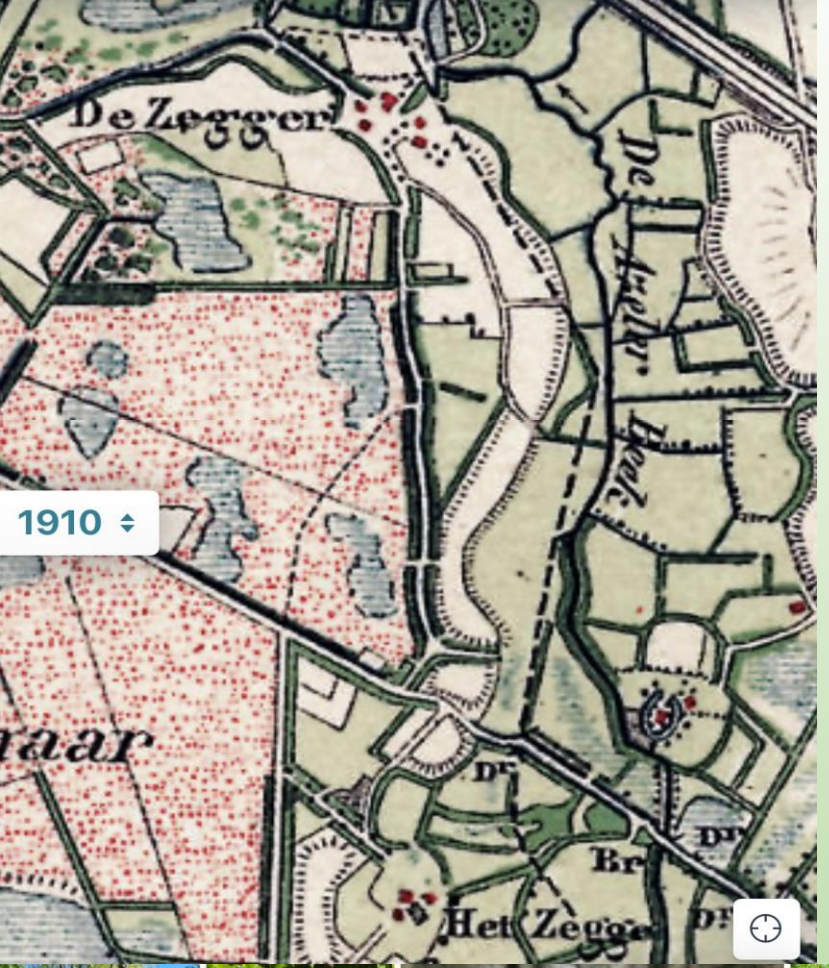


Nieuwe situatie, niet op schaal (bron: N+L landschapsontwerpers).



- **Inleiding:**
- Het “Landgoed Beekdal” is een nieuw te realiserend landgoed met 30% aan nieuwe natuur. Het gehele landgoed is 10 hectare groot, met de natte “Moat” weilanden die gelegen zijn tussen de Azelosebeek en een hoge dekzandrug genaamd de “Kamp”. Het landgoed heeft van oorsprong een agrarische functie dat deels ook blijft gehanteerd op de resterende 70% van het oppervlak, met name het grasland.
- De nieuwe natuur van het landgoed heeft groene- en blauwe-waarden. Deze nieuwe natuurgebieden wordt opengesteld voor wandellaars d.m.v. klomppaden en zichtlocaties op de dekzandrug en bij de oorspronkelijke doorwaadplek in de beek richting de Hondeborg.

- **Oorsprong/Historie:**
- Het glooiende landschap is ooit gevormd tijdens de laatste ijstijd ongeveer 10.000 jaar geleden. Door de opstuwende ijsmassa’s die de landmassa’s voortstuwden uit het noorden van Europa, hierdoor zijn er hoogteverschillen zoals de kampen en Essen in het Twentse-landschap ontstaan. Tijdens smeltperiode van de laatste ijstijd zijn de dalen door het schurende smeltwater verder uitgediept, uiteindelijk zijn de beekdalen hierdoor ontstaan. Door dat de beek in de afgelopen duizenden jaren regelmatig overstroomde tijdens de natte periodes, ontstond er in de lagere gelegen gronden een verrijking door het achtergebleven sediment en vette slijk. Oorspronkelijke Flora was dan ook van rijke variëteit met inheemse bloemen, grassen, rietachtige begroeiing en struikgewas die zich kon handhaven in de natte gronden tijdens de nieuwe overstroomperiodes. De natte gronden waren dus rijker bedeelt met humus dan andere gronden die niet overstroomden. De weelderige begroeiing was in de periode na de ijstijd goed terug te vinden in de betreffende dalen direct langs de beek. Nog steeds is het niet verschraald en heeft het daardoor een verrijkte leem/kleiachtige grond van oorsprong. Naast de natte gronden ontstond de houtranden met hier en daar een solitaire boom en veel houterig struikgewas. Deze groene randen hield het afbrokkelen tegen. Tijdens de zandverstuivingen en overstromingen hielden de groene begroeide randen het zand vast en zorgde op een natuurlijke manier dat de dekzandruggen intact bleven. De verrijkte lagere gronden hebben waarschijnlijk direct na de ijstijd veel opengraslanden gekend waar het rondtrekkende wild zicht rijkelijk mee heeft gevoed.

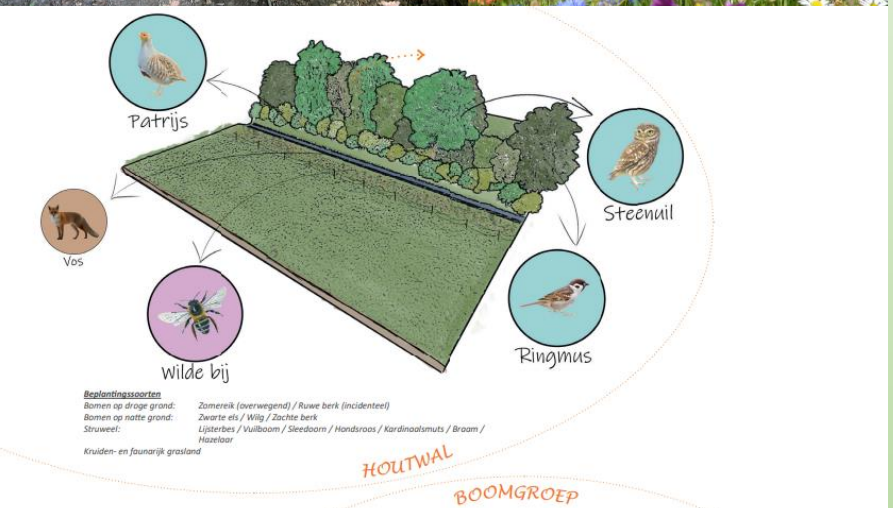


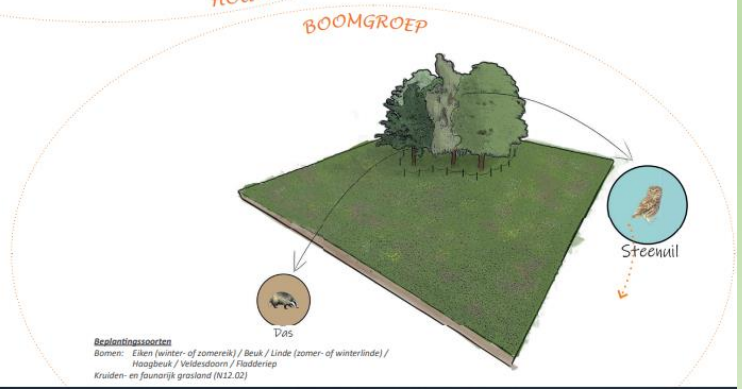


- Rond het jaar 800 worden de eerste agrarische activiteiten genoemd als Tienden erf op de desbetreffende gronden. Op de “Kamp” (dekzandrug) met kleine akkers en weidegronden, die “Moattn” worden genoemd, langs de beek. Het weelderige graslandschap van destijds was een open graslandschap, welke “Zegger” werd genoemd. “Zegger “is oude benaming voor graslandschap. Deze eigenschap heeft het landschap nog steeds en wordt elk jaar begraast en gemaaid. De dekzandrug is eeuwen lang opgehoogd en bemest met heideplagsels-stalmest en diende met name als akkerland. Op enkele gedeeltes is het zelfs meer dan een meter hoger dan oorspronkelijk. De reden dat de hogere gedeeltes zich daarvoor leende is dat het niet overstroomde tijdens de zomer en winterperiodes. De groene houtranden (wallen) zorgden voor bescherming van de landerijen/gewassen en voor brandhout. Het wild had daarbij het genot van beschutting en de zangvogels aan nestgelegenheid.
- **Nieuwe natuur landgoed:**
- Om de oude functies van natuur op het landgoed terug te brengen, heeft dit plan de nodige basis. Namelijk een grasachtig open landschap met groene randen en glooiende vlaktes met inheemse bloemen en struiken.
- De blauwe waarden zullen opnieuw worden hersteld of deels zo nodig worden hersteld. Waarden die i.v.m. de klimaatverandering dienst doen als retentiegebieden tijdens overstromingen van de beek. De laatste jaren is het regelmatig voorgekomen dat grotendeels de Moat-gronden onderliepen tijdens de winter. De gronden konden ook niet in het voorjaar worden bemest door de drassige bodem. Met het huidige extensieve veeteeltbedrijf is de afgelopen decennia geen of nauwelijks kunstmest toegepast zodat het stikstof niveau betrekkelijk laag is. De natte natuurgronden zullen een extra impuls krijgen d.m.v. het opnieuw door te zaaien met **inheemse bloemrijke mengsels.** Naast de al aanwezige bloemen en onkruiden zoals; distels, brandnetels, paardenbloemen boterbloemen en madeliefjes. De bestaande houtranden worden versterkt en de omzoming van de landerijen van het landgoed krijgen hagen en bomenranden, samen met hier en daar een solitaire boom. De houtranden geven de bescherming voor het wild en vogels om daar in te kunnen verblijven en te nestelen. Een oude “Holle zandweg” wordt weer hersteld met een zandweg en karresporen, tussen de dekzandruggen. De “Holle zandweg” die eeuwen lang een functie had samen met de doorwaarding door de beek. Deze oude “Holle zandweg” is ook een onderdeel van de wandelpaden op het landgoed.









- **Kernonderdelen van het beheerplan natte gronden:**
- **Ecologisch maaibeheer;** het maaien van de natte natuurgronden wordt tijdens de droge periodes van het jaar toegepast, vanaf juli t/m november. Het gefaseerde maaibeleid zal de zaadzetting zoveel mogelijk ondersteunen in de zomer periode. Gefaseerd maaien van de natte natuurgronden d.m.v. de gedeeltes te maaien en hooien. Hierdoor zal de zaadzetting maximaal worden ondersteund en de insecten, dieren en vogels kunnen hier ook van profiteren. Vanaf maart t/m november worden de natte natuurgronden tussendoor begraast door raszuiver zoog-vee. De insteek is om de natuurlijke verschraling te ondersteunen.
- **Waterbeheer;** het hemelwater van het naastgelegen landhuis wordt afgevoerd in de sloten aan de steile rand van de natte natuurgronden. “Niks wordt verspild”. Tijdens de overstroomperiodes wordt zoveel mogelijk water opgenomen vanuit de overstromende beek. Door de hoog gelegen en begroeide randen krijgt het water geen directe kans om weer snel terug te stromen. In de toekomst wordt het waterniveau van de aanliggende beek met minimaal 30-40 cm verhoogt. Het is een ontwerpplan van het waterschap, dat betekend dat deze retentiegronden dan ook erg goed tot zijn rechtkomen met de aanwezige natte natuur.
- **Biodiversiteit;** het zal zich weelderig voordoen als de natte natuurgronden zoals omschreven. De groene randen, bloeiende bloemen en ruige grassoorten zullen de vogels, dieren en insecten ondersteunen. Zoals bekend wordt er regelmatig een groep reeën gespot langs de beek. Het doel is om de huidige ecologische zone te versterken, zodat het aanwezige wild beschutting kan vinden in het ruige gras en de begroeide randen.
- **Opengestelde wandelpaden;** de betreffende wandelmogelijkheden d.m.v. klompenpaden worden openbaar gesteld. Deze zullen aan de toegangsranden worden afgeschermd met wandellaars-hekken om fietsers te vermijden. Paden worden gemaaid en stukgelopen gedeeltes hersteld doormiddel van opnieuw inzaaien.













- **Bestaande houtwallen en groen randen:**
- **Beheer groene randen;** het heeft betrekking op welke beplanting zich op de randen voordoet. Bomen en houtige struikgewas worden tussen de 5-8 jaar gesnoeid. De struikachtige hagen, ofwel spontaan opkomende struikgewas zullen elke 5 jaar als hakbestand worden afgezet om de omvang in toom te houden. Meidoornhagen en beukenhagen zullen minimaal elke zomer worden gesnoeid om de gewenste hoogte te behouden.
- **Bestaande Houtwallen;** deze zullen worden versterkt met her en der bomen en struikgewas die deels spontaan opkomen. Het onderhoud verlangt elke 5 jaar om de wallen te snoeien. Elke 15 jaar eventueel sterk uit te dunnen.
- **Subsidies met bijbehorende regelgeving;** Het uiteindelijke doel is om de afwaardering van de agrarische gronden voor nieuwe natuur in aanmerking te laten komen voor subsidies. Met name een NSW landgoed behoort tot één van de mogelijkheden. Met als doel het financieel mogelijk maken van het aanleggen en beheren van de desbetreffende nieuwe- en natte natuur.

- **Slotwoord en belang:**
- Dit beheerplan is gericht op herstel en duurzame instandhouding, inclusief monitoring van de flora en fauna, samen met de kwaliteit van het landschap. Door de natuurwaarden terug te laten komen zoals het eeuwen terug ook al aanwezig was. De beheerder heeft hierbij het doel om het in stand te houden zoals omschreven in dit plan. Het landgoed met zijn nieuwe natuur in het beekdal gedeelte geeft dan ook een perfecte aanvulling aan de aanwezige ecologische verbindingszone, tussen het Landgoed Twickel, Tusveld, het Vloedbeld en Landgoed Weleveld. De betreffende wandelpaden sluiten aan op de bestaande wandelroutes in de omgeving “wandelroute het Kloosterpad”.



Bijlage 4 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen

Voor de toepassing van het ‘TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.’ gelden de volgende begripsbepalingen:

1. plan

Het TAM-omgevingsplan TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong. met identificatienummer NL.IMRO.0147.TAM22DRETRAITE-VG01 van de gemeente Borne;

2. Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Borne;

3. aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

5. achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel.

6. agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden of fokken van dieren.

7. antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

8. bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9. bed and breakfast

een nevenactiviteit bij een (bedrijfs)woning, waarbij recreatief verblijf wordt verschaft.

10. bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroep-aan-huis daaronder niet begrepen.

11. bedrijf-aan-huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

12. bedrijfsgebouw

een gebouw, niet zijnde een woning, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

13. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

14. beroep-aan-huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

15. bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat:

a. op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
b. na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

16. bestaand gebruik

het gebruik dat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat of mag worden uitgeoefend en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

17. bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging en afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

18. boomteelt

Het telen van houtige gewassen en planten.

19. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

20. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

21. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

22. bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

23. bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

24. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

25. containerteelt

Een niet grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteit gericht op het telen van gewassen in potten inclusief de benodigde verhardingen, bouwwerken t.b.v. technische installaties een waterbassin en beregeningsinstallatie.

26. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit.

27. dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

28. extensieve recreatie

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden alsmede rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair.

29. functiegrens

de grens van een functievlak.

30. functievlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

31. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

32. gevellijn

de op de plankaart aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

33. glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf dat (nagenoeg) volledig is gericht op het telen van tuinbouwgewassen, waarbij de productie (nagenoeg) volledig plaatsvindt in kassen.

34. grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel voor de teelt van gewassen en de weidegang van vee.

35. hobbymatig agrarisch medegebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin;

36. huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

37. inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen en waarbij de woning uiterlijk uit één bouwvolume bestaat;

38. kampeermiddel

een tent, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

39. kelder

een onder het peil gelegen deel van een gebouw.

40. landschapswaarden

de aan een gebied eigen zijnde visueel-ruimtelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden.

41. Natuurnetwerk Nederland

een samenhangend netwerk van hoogwaardige natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten.

42. natuurwaarden

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

43. ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

44. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder niet wordt begrepen een carport.

45. paardenbak

een omheinde ruimte (geen gebouw zijnde) welke geschikt is gemaakt voor het berijden, trainen of africhten van paarden. De ondergrond is veelal vervangen door een zandbed, al dan niet aangevuld met een dempende en drainerende laag;

46. peil
    a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang
    b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.
47. perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

48. permanente bewoning

een gebruik van een (gedeelte van een) gebouw of kampeermiddel door eenzelfde persoon of groep van personen als hoofdverblijf.

49. plattelandskamers

min of meer zelfstandige, inpandige appartementen op een (voormalig) agrarisch bedrijf ten behoeve van periodiek recreatief nachtverblijf voor ten hoogste 15 personen als ondergeschikte nevenactiviteit bij dit bedrijf.

50. semi-agrarische goederen

goederen van agrarisch verwante bedrijven alsmede agrarisch technische hulpbedrijven.

51. verblijfsrecreatie

recreatie die mede gericht is op het verstrekken van nachtverblijf.

52. vloeroppervlak

de grootte van de oppervlakte van een vloer.

53. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

54. voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

55. weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

56. woning

een gebouw dat, met uitzondering van inwoning, dient voor de zelfstandige huisvesting van maximaal 1 huishouden.

© Gemeente Borne

Bezoekadres: Rheineplein 1, 7622 DG Borne
Postadres: Postbus 200, 7620 AE Borne

www.borne.nl

GEMEENTE BORNE