ZIENSWIJZENNOTA
Ontwerp wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.''

Algemeen
De ontwerp wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.'' hebben met ingang van 16 december 2025 tot en met 27 januari 2026 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen gedurende deze periode kenbaar te maken.

Zienswijzen
Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. Alle twee de zienswijzen hebben betrekking op de ontwerp wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.'' Beide zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van zes weken en zijn op dit punt ontvankelijk.

In bijgaande zienswijzennota worden de zienswijzen van de twee reclamanten samengevat en beantwoord. Hierbij wordt ook aangegeven of sprake is van een actie naar aanleiding van het punt in de zienswijze en, zo ja, wat deze actie behelst.

Reclamant 1 (26ink00721)
De zienswijze van Reclamant 1 is gedateerd op 21 januari 2026 en is op 23 januari 2026 binnengekomen bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.
Ontvankelijkheid: Wij stellen voor de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

Zienswijze	Beantwoording
1. Participatietraject niet correct verlopen Reclamant geeft aan als direct aangrenzende grondeigenaar niet betrokken te zijn bij het participatietraject, terwijl in de toelichting wordt gesteld dat omwonenden zijn betrokken. Volgens indiener is dit in strijd met artikel 16.55 van de Omgevingswet, gemeentelijk participatiebeleid en artikel 3:2 Awb.	1. Participatietraject niet correct verlopen Het participatietraject is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft aangegeven naar aanleiding van de ingediende zienswijze alsnog in gesprek te zijn gegaan met reclamant. Tijdens dit gesprek zijn volgens initiatiefnemer de bezwaren en aandachtspunten van reclamant nader besproken. Daarnaast is namens de gemeente ook overleg geweest met reclamant, waarin reclamant zijn bezwaren mondeling kenbaar heeft gemaakt en heeft toegelicht. Deze bezwaren worden, zoals in dit gesprek met reclamant ook besproken, inhoudelijk behandeld in de onderhavige zienswijzennota. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn de belangen van reclamant alsnog betrokken bij de besluitvorming. **Actie:** Geen
2. Nadelige effecten op de gebruiks- en marktwaarde van agrarische gronden Reclamant stelt dat de voorgenomen ontwikkeling van het landgoed leidt tot een	2. Nadelige effecten op de gebruiks- en marktwaarde van agrarische gronden De door reclamant gestelde nadelige effecten op de gebruiks- en marktwaarde worden niet onderschreven.

structurele beperking van de agrarische gebruiksmogelijkheden van de in eigendom zijnde aangrenzende gronden, met negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering en het toekomstig ontwikkelingsperspectief. Door de functiewijziging en toename van recreatief gebruik ontstaan volgens reclamant risico's op verstoring van agrarische activiteiten, betreding van percelen, gewasschade en hogere beheers- en aansprakelijkheidslasten. Daarnaast wijst reclamant op mogelijke vervuiling, zoals zwerfafval en bodemverontreiniging, die de bodemkwaliteit en agrarische geschiktheid aantasten. Volgens reclamant leidt dit geheel tot een waardedaling van de in eigendom zijnde gronden.	De ontwikkeling van het landgoed legt geen zodanige planologische beperkingen op dat de agrarische bedrijfsvoering of het toekomstperspectief van een naburig perceel onevenredig wordt aangetast. De agrarische bestemming en gebruiksmogelijkheden van het bij reclamant in eigendom zijnde perceel blijven ongewijzigd. Hier vinden dan ook geen wijzigingen plaats. Hoewel initiatiefnemer als gevolg van de ontwikkeling geen vervuiling verwacht, wordt gesteld dat de door reclamant gestelde mogelijke negatieve effecten het gevolg van gedrag zijn en dat dit geen afweging is ten aanzien van het omgevingsplan. Op gedrag kan in het omgevingsplan publiekrechtelijk niet worden gestuurd. Hiervoor geldt dat, mochten deze effecten zich voor gaan doen, het aan initiatiefnemer is om daar actie op te ondernemen. Aanvullend daarop zij gezegd dat initiatiefnemer aangeeft in het ontwerp maatregelen te hebben getroffen in de vorm van o.a. een mens- en veekerend raster en ondoordringbare begroeiing om negatieve effecten te voorkomen. Daarnaast kan initiatiefnemer optreden tegen mensen die zich niet aan gedragsregels houden op het landgoed. Reclamant kan, in het geval van negatieve effecten, contact opnemen met initiatiefnemer. Het staat reclamant daarnaast vrij om een claim in te dienen in het kader van nadeelcompensatie. **Actie:** Geen.
3. Afstand landhuis tot aan agrarische gronden onvoldoende. Volgens reclamant is de afstand tussen het voorziene landhuis en zijn agrarische gronden onvoldoende. Hij stelt dat een minimale afstand van 50 meter noodzakelijk is in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.	3. Afstand landhuis tot aan agrarische gronden onvoldoende. Op basis van jurisprudentie wordt inderdaad een minimale afstand gehanteerd tussen gevoelige functies en percelen waar gewasbescherming kan worden toegepast. In het ontwerp overschreed de afstand tussen het voorziene landhuis en de agrarische gronden de gewenste 50 meter minimaal. Hoewel reclamant niet aantoont dat er daadwerkelijk sprake is van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, is het plan naar aanleiding van de ingediende zienswijze aangepast. Het gebied waar de woonfunctie is toegestaan (ter plaatse van het landhuis), is zodanig aangepast dat de minimale afstand tot de percelen van reclamant nu minimaal 50 meter bedraagt. **Actie:** Het vlak met de woonfunctie op de verbeelding is zodanig aangepast, waardoor de afstand tot de

	agrarische percelen van reclamant nu minimaal 50 meter bedraagt.
4. Impact realisatie wandelpad en informatiepunt groot. Reclamant maakt bezwaar tegen de situering van een wandelpad en informatiepunt direct langs in eigendom zijnde percelen. Reclamant vreest overlast door recreanten, waaronder betreding van gronden, schade, zwerfafval, verstoring van agrarische activiteiten en toename van veiligheids- en aansprakelijkheidsrisico's.	4. Impact realisatie wandelpad en informatiepunt groot. Er is geen reden om aan te nemen dat de wandelpaden of het informatiepunt daadwerkelijk problemen zullen veroorzaken. Reclamant motiveert niet waarom juist deze wandelroute of dit informatiepunt voor recreanten tot de geuite overlast of risico's zou leiden. Daarnaast wordt aanvullend hierop verwezen naar de beantwoording van punt 2. Ondanks dat is het informatiepunt dat grenst aan het perceel van reclamant, naar aanleiding van de zienswijze van reclamant een ondergeschikte ontwerpwijziging verricht door het informatiepunt iets noordelijker te situeren (op grotere afstand van het perceel van reclamant). **Actie:** Het informatiepunt dat grenst aan het perceel wordt verplaatst naar een locatie iets noordelijker. Deze is gewijzigd in het erfinrichtingsplan.
Conclusie	**De zienswijze geeft aanleiding om de wijziging van het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.**

Reclamant 2 (26ink00475)
De zienswijze van Reclamant 2, zijnde Gasunie Transport Services B.V., is gedateerd op 15 januari 2026 en is op 19 januari 2026 binnengekomen bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.
Ontvankelijkheid: Wij stellen voor de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

Zienswijze	Beantwoording
1. Er ligt een gasleiding in het gebied Reclamant geeft aan dat in het plangebied de hogedruk aardgastransportleiding N-528-70 is gelegen.	1. Er ligt een gasleiding in het gebied De stelling van reclamant is juist en wordt voor kennisgeving aangenomen. **Actie:** Geen
2. Regeling voor de gasleiding ontbreekt Reclamant stelt dat er met het oog op de belangen van de gasleiding een beschermende regeling opgenomen had moeten worden in het ontwerp. Reclamant geeft ter inspiratie een voorbeeldregeling en verzoekt de gemeente daarop aan te sluiten.	2. Regeling voor de gasleiding ontbreekt De stelling van reclamant is juist. Een dergelijke regeling is het ontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan abusievelijk niet opgenomen. De regels worden alsnog aangepast door een beschermende regeling op te nemen voor de hogedruk aardgasleiding. Voor wat betreft de inhoud van die regeling wordt geen gebruik gemaakt van de voorbeeldregeling. Er is gekozen voor een intermediaire variant van de regels die aansluit bij de

	systematiek van de oude bestemmingsplannen, omdat er nog geen (nieuwe) standaardregelset (voor het omgevingsplan) is binnen Borne. De inhoud van de aangepaste regeling is afgestemd met reclamant en er is akkoord op gegeven. **Actie:** Er is een regeling met betrekking de gasleiding is opgenomen. Daarnaast is er ook een strook rondom de hogedruk aardgasleiding opgenomen in het erfinrichtingsplan waar geen beplanting wordt opgenomen, met het oog op de aanwezige leiding.
Conclusie	**De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.**