STAAT VAN WIJZIGINGEN
Ontwerp wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.''

Aanpassingen ten opzichte van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan H22D Buitengebied Retraitehuisweg ong.'

1. *Motivering*

- Algemeen:
    - Op meerdere plaatsen in de motivering zijn wijzigingen aangebracht ivm de wijziging in de planstatus van ontwerp naar vaststelling en de bijbehorende wijzigingen in het unieke planidentificatienummer van "NL.IMRO.0147.TAM22DRETRAITE-OW01" naar "NL.IMRO.0147.TAM22DRETRAITE-vg01".
- Paragraaf 2.2:
    - Onderdeel 'Toelichting opzet landgoed', tweede alinea aangepast naar:
      "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."
    - Onderdeel 'Toelichting opzet landgoed', vierde alinea aangepast naar:
      "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."
    - Onderdeel 'Holle weg', tweede alinea aangepast naar:
      "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."
    - Afbeelding 2.5. gewijzigd ivm wijzigingen in het landschapsplan.
- Paragraaf 5.2:
    - Wijziging in de regels door het toevoegen van artikel 8 Leiding – gas verwerkt in de artikelsgewijze toelichting onder hernummering van de daaropvolgende artikelen.
- Paragraaf 7.1.2:
    - Paragraaf geactualiseerd vanwege voortschrijdende procedure en aangepast tot:

"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."

- Paragraaf 7.3:
  - Paragraaf geactualiseerd vanwege voortschrijdende procedure en aangepast tot:
    "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."
- Paragraaf 7.4:
  - In verband met extra overleg in het kader van participatie is de paragraaf aangevuld met de volgende passage:
    "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."

2. *Bijlagen bij de motivering*

- Bijlage 1, Ruimtelijk kwaliteitsplan:
  - Het ruimtelijk kwaliteitsplan is op meerdere punten aangepast n.a.v. zienswijzen;
  - Hoofdstuk 5 "Participatie" is aangevuld met het onderdeel 'Scheiding'.
-

3. *Regels*

- Preambule:
  - Tekst is aangepast conform laatste VNG-standaard naar:
    "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."
- Artikel 1, Begripsbepalingen:
  - Verwijzing naar bijlage 2 is aangepast naar bijlage 4 in verband met de gewijzigde nummering van die bijlage. Daarnaast zijn er ook redactionele wijzigingen doorgevoerd. Het aangepaste artikel luidt:
    "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 3, Toepassingsbereik:
  - Tekst is aangepast conform laatste VNG-standaard naar:
    "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 5, Agrarisch met waarden:
  - Artikel 5.2 sub f aangepast gelet op de feitelijke situatie tot "bestaande wandel-, fietspaden en erfontsluitingswegen en de aan te leggen wandelroute en erfontsluiting zoals is aangeduid met H en Q in Bijlage 1;"
  - Artikel 5.3.3 sub a verwijderd, aangezien een paardenbak in de ontwikkeling niet wenselijk is;
  - Artikel 5.4.1. sub b: "paardenbakken" ingevoegd onder vernummering van de overige leden;
  - Artikel 5.4.1. sub d (na vernummering): gewijzigd naar "paardenbakken;"
  - Artikel 5.5.2 en 5.5.3 (oud) zijn samengevoegd in artikel 5.5.1 (nieuw) waarbij tevens hernummering van de overige leden 5.5.4 en 5.5.5 (oud) naar respectievelijk 5.5.2 (nieuw) en 5.5.3 (nieuw) heeft plaatsgevonden:
    "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."
  - Aan de uitzondering in artikel 5.5.3 sub c (nieuw) zijn specifieke landschapsmaatregelen toegevoegd. De regeling luidt daarmee als volgt:
    "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 5.6 verwijderd, aangezien een nieuwe regeling om binnenplans af te wijken niet langer mogelijk is onder de Omgevingswet.
- Artikel 6 'Wonen – 1'
  - Artikel 6.3.2. aangepast tot:
    "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."

- Artikel 6.3.3. is om redactionele redenen aangepast en in verband met een uitgewerkt bouwplan tot:
  "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."
- Artikel 6.3.4. verwijderd, aangezien een nieuwe regeling om binnenplans af te wijken niet langer mogelijk is onder de Omgevingswet. Artikel 6.3.5 'Bijgebouwen' (oud) is hernummerd naar 6.3.4 en artikel 6.3.6 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (oud) is hernummerd naar 6.3.5.
- Artikel 6.3.4 (nieuw); nummering van de leden is aangepast, waarbij het tweede lid van sub a (oud) is gewijzigd naar sub b (nieuw);
- Artikel 6.3.5 (nieuw); aangepast en in verband met een uitgewerkt bouwplan tot:
  "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."
- Aan de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing in artikel 6.4.2 sub a zijn specifieke landschapsmaatregelen toegevoegd. De regeling luidt daarmee als volgt:
  "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."
- Aan de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing in artikel 6.4.2 sub b zijn specifieke landschapsmaatregelen toegevoegd. De regeling luidt daarmee als volgt:
  "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."
- Aan artikel 6.4.2. wordt ook het lid sub c toegevoegd teneinde ook het beheerplan publiekrechtelijk te borgen, luidende:
  "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
  - De regeling van 7.2 sub g is aangevuld met de passage "en wandelpaden zoals aangegeven met H in Bijlage 1.";
  - Artikel 7.3 sub d inhoudende de bouwhoogte van een hoogzit en/of uitkijktoren is verwijderd;
  - Artikel 7.4. verwijderd, aangezien een nieuwe regeling om binnenplans af te wijken niet langer mogelijk is onder de Omgevingswet. Hieropvolgende artikelen 7.5 en 7.6 zijn hernummerd naar respectievelijk 7.4 en 7.5.
  - Artikel 7.4 (nieuw) redactioneel gewijzigd om beter aan te sluiten bij de juridische systematiek onder de Omgevingswet. Het nieuwe artikel luidt:

"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."

- Artikel 7.5 is redactioneel gewijzigd om beter aan te sluiten bij de juridische systematiek onder de Omgevingswet en ook zijn specifieke landschapsmaatregelen specifiek vermeld. Het nieuwe artikel luidt:
  "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
  - Toegevoegd naar aanleiding van een zienswijze onder hernummering van de overige artikelen. Het nieuwe artikel luidt:

“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 8 Overig Landgoed is verplaatst naar artikel 13.3, aangezien het een aanduiding is en geen bestemming. Daarbij heeft hernummering van de overige artikelen plaatsgevonden.
- Artikel 11 Overige zone - bomenteelt uitgesloten is verplaatst naar artikel 13.4, aangezien het een aanduiding is en geen bestemming. Daarbij heeft hernummering van de overige artikelen plaatsgevonden.

4. *Bijlage bij de regels*

- Bijlage 2 Begripsbepalingen is hernummerd naar bijlage 4.
- Bijlage 3 Beheerplan is toegevoegd
- Bijlage 4 Begripsbepalingen is toegevoegd

5. *Verbeelding*
    - ‘Specifieke bouwaanduiding – achtergevellijn’ verwijderd aangezien deze niet langer nodig is.
    - Functie ‘Leiding – gas’ toegevoegd naar aanleiding van zienswijze
    - Bouwvlak toegevoegd; ontbrak in het ontwerp
    - Begrenzing van de functie Wonen-1 aangepast naar aanleiding van zienswijze en in verband met spuitvrije zone gewasbeschermingsmiddelen