

Aan:
Gemeente Dinkelland
College van B&W
Postbus 11

Borne, 10 juni 2021
Ons kenmerk: 20AF035
Bijlagen: -

Betreft: aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Dorpermeienweg 8 Denekamp

Geachte heer/mevrouw,

Voor de locatie aan de Dorpermeienweg 8 in Denekamp is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemers willen met dit bestemmingsplan een aantal clandestiene opgerichte gebouwen (163 m²) legaliseren en extra bijgebouwen (62 m²) mogelijk maken door middel van het doorlopen van de zogenoemde Schuur voor Schuur regeling van de gemeente Dinkelland en Tubbergen. Daarnaast wenst de initiatiefnemer om het reeds bestaande aannemersbedrijf op deze locatie middels een aanduiding mogelijk te maken. Dit wordt planologisch geregeld door middel van het VAB+ beleid van de gemeente Dinkelland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is voorliggende m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Een meldnotitie is, sinds 16 mei 2017, nodig wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een meldnotitie nodig.

Kenmerken van het betreffende project

Aan de Dorpermeienweg 8 te Denekamp bestaat er het voornemen tot een bestemmingsplanherziening in verband met de legalisatie van een aantal clandestiene opgerichte gebouwen en het planologisch vastleggen van een reeds bestaande aannemersbedrijf. In de huidige situatie kent de locatie de bestemming 'Wonen', deze zal worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf – Voormalig agrarisch'. De maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zal worden vastgelegd.

Plaats van het project

Het plangebied bestaat uit een erf aan de Dorpermeienweg 8 in Denekamp. Het plangebied ligt in het buitengebied, ten noorden van de kern Denekamp. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Denekamp, sectie P, perceelnummer 980. De dichtstbijzijnde NNN-gronden liggen op een afstand van 1,7 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied ligt op circa 2,2 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Dinkelland'.

Kenmerken van de potentiële effecten

Voor wat betreft de potentiële milieueffecten van de planontwikkeling zijn de volgende aspecten van belang/relevant.

Milieuzonering

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Denekamp. Het plangebied wordt overwegend omgeven door burgerwoningen en agrarische- en natuurgronden (bos). Op grond hiervan geldt het omgevingstype 'rustig buitengebied' voor het plangebied.

Bij de realisatie van een nieuwe functie/bestemming dient te worden gekeken naar de omgeving waarin de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd wordt. Daarbij gaat het om de externe werking en de interne werking:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden onevenredig wordt aangetast.

Als gevolg van onderhavig plan wordt geen nieuwe functie mogelijk gemaakt in het plangebied. Wel wordt het huidige aannemersbedrijf vastgelegd in het bestemmingsplan middels een aanduiding. Voor 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²' geldt milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter in verband met aspect geluid. De dichtstbijzijnde gevel van een woning ligt aan de Dorpermeienweg 7.

De woning aan de Dorpermeienweg 7 is binnen de richtafstand van 30 meter gelegen. Nader akoestisch onderzoek, stap 2, is nodig om de ruimtelijke inpassing te kunnen toetsen. Overige woningen liggen buiten de richtafstand. Voor deze woningen is er hiermee voldoende ruimtelijke scheiding tussen de realisatie van het aannemersbedrijf en de omliggende woningen en is de bestemmingswijziging hiermee inpasbaar voor het aspect geluid.

Voor de Dorpermeienweg 7 is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek luidt dat wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Omdat voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit is er, in het kader van goede ruimtelijke ordening, tevens sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De verkeersaantrekkende werking van het aannemersbedrijf voldoet aan de richtwaarde van 50 dB(A) conform de Circulaire inzake indirecte hinder. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt derhalve niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

De huidige locatie heeft reeds een 'Wonen' bestemming. Onderhavig plan maakt enkel extra bijgebouwen mogelijk. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt. Functies in de omgeving moeten in de huidige situatie dan ook al rekening houden met de woonbestemming aan de Dorpermeienweg 8.

Volledigheidshalve is wel toets verricht naar functies in de omgeving. De dichtbijzijnde milieubelastende functie in de omgeving betreft het agrarisch perceel aan de Priorweg 10 in Denekamp. Het betreft een rundvee bedrijf op een afstand van 210 meter. Voor 'Fokken en houden van rundvee' geldt milieucategorie 3.2, met een richtafstand van 100 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Bodem

In voorliggende ontwikkeling worden een drietal schuren met een gezamenlijk oppervlakte van 190 m² gelegaliseerd en extra bouwmogelijkheid van 35 m² mogelijk gemaakt. De schuren worden in gebruik genomen door het aannemersbedrijf van de bewoners. Daarbij worden de schuren vooral gebruikt voor opslag van materialen t.b.v. het aannemersbedrijf. Het betreft dan ook bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven, waardoor de objecten niet als een gevoelig object

wordt beschouwd op grond waarvan een bodemonderzoek vereist is. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

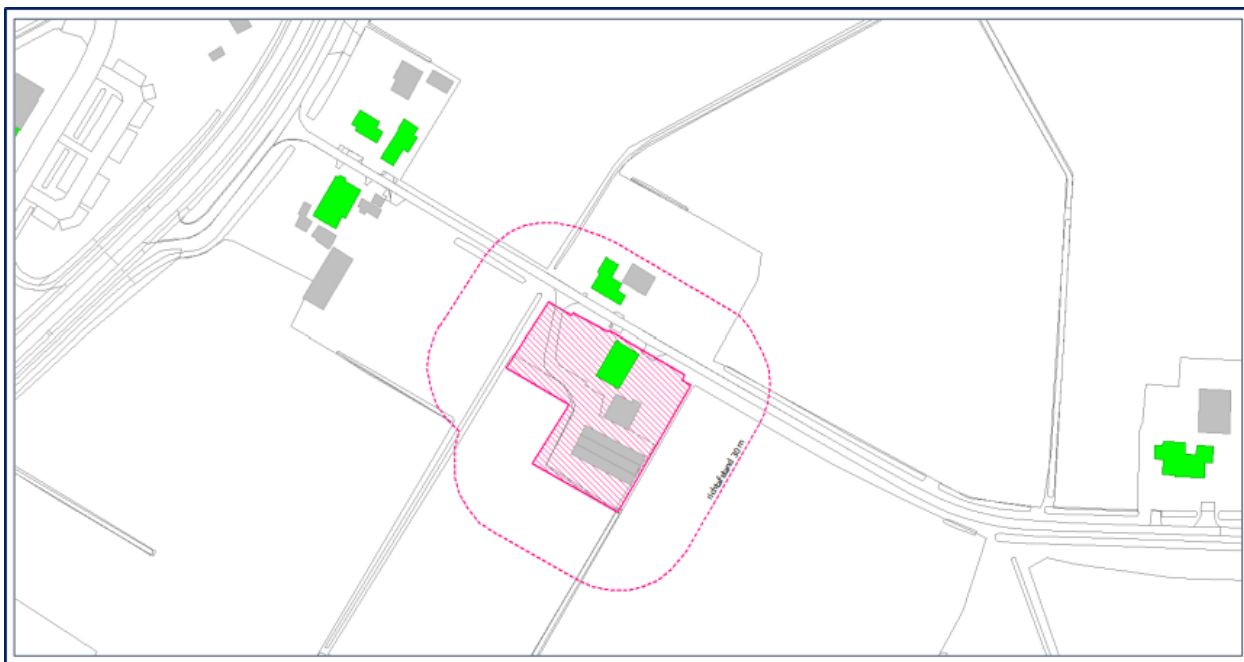
Geluid

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan de Dorpermeienweg. Dit betreft een rustige weg in het buitengebied van Denekamp, vooral gebruikt voor bestemmingsverkeer (60 km/u). Gelet op de functie als erftoegangsweg en de breedte van de weg kan geconcludeerd worden dat het aantal verkeersbewegingen op deze weg zeer gering is. Derhalve kan gesteld worden dat het wegverkeerslawaaï ten gevolge van deze weg zeer gering is. Daarnaast wordt er momenteel reeds gewoond aan de Dorpermeinenweg. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt.

Industrielawaai

Op de locatie is een aannemersbedrijf met werkplaats b.o. <1000 m² aanwezig. De woonomgeving van de omliggende bedrijven betreft een rustig landelijk gebied. Daarmee bedraagt de VNG-richtafstand 30 meter. In onderstaande figuur is het terrein van de inrichting en de richtafstand van 30 meter uitgezet.



Uit bovenstaande figuur blijkt dat de woning aan de Dorpermeienweg 7 binnen de richtafstand van 30 meter is gelegen. Nader akoestisch onderzoek is nodig om de ruimtelijke inpassing te kunnen toetsen. Overige woningen liggen buiten de richtafstand. Voor deze woningen is er hiermee voldoende ruimtelijke scheiding tussen de realisatie van het aannemersbedrijf en de omliggende woningen en is de bestemmingswijziging hiermee inpasbaar voor het aspect geluid.

Voor de Dorpermeienweg 7 is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd door Geluid Plus adviseurs. Op basis van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Het aannemersbedrijf betreft een inrichting met milieucategorie 2. Binnen de richtafstand voor deze bedrijvigheid is één woning, aan de Dorpermeienweg, gelegen. Voor de ruimtelijke inpassing is vanwege deze woning nader akoestisch onderzoek nodig. Voor overige omliggende woningen in de inrichting ruimtelijk inpasbaar in de woonomgeving.
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de inrichting bedraagt ten hoogste 36 dB(A) in de dagperiode, in de avond- en nachtperiode zijn er geen activiteiten, ter plaatse van omliggende woningen en referentiepunten. Met deze waarde wordt aan de ambitiewaarde van het gemeentelijk beleid en aan de normen van het Activiteitenbesluit voldaan.
- Het maximaal geluidniveau vanwege de inrichting bedraagt ten hoogste 69 dB(A) in de dagperiode, in de avond- en nachtperiode zijn er geen activiteiten, ter plaatse van omliggende

woningen en referentiepunten. Met deze waarde wordt de richtwaarde overschreden maar er wordt voldaan aan normen van het Activiteitenbesluit voldaan. Bron- en overdachtsmaatregelen kunnen niet getroffen worden. Omdat voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit is er, in het kader van goede ruimtelijke ordening, tevens sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

- De verkeersaantrekkende werking van het aannemersbedrijf voldoet aan de richtwaarde van 50 dB(A) conform de Circulaire inzake indirecte hinder.

Op basis van het voorliggende onderzoek blijkt dat het aannemersbedrijf in het kader van goede ruimtelijke ordening en het Activiteitenbesluit voldoet aan de daarvoor gestelde richtwaarden en geluidnormen. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt derhalve niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect 'geluid' sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Water

Op 12-05-2020 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 4. Op grond van de digitale watertoets geldt de korte procedure. Dit houdt in dat direct doorgegaan kan worden met de planvorming. Het waterschap heeft op voorhand geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ecologie

Het plangebied ligt buiten beschermd natuurgebied als Natuurnetwerk Nederland en Natura2000-gebied. Vanwege de lokale invloedsfeer en kleinschaligheid van de ontwikkeling hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland gebieden. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

De gronden waar de bebouwing is voorzien zijn reeds verhard (bestrating). Gelet op de terreingesteldheid van de gronden is het locatie ongeschikt voor beschermde flora en/of fauna. Op basis hiervan lijkt van aantasting van leefgebied voor beschermde flora en fauna geen sprake, daarnaast is de invloedsfeer van de voorgenomen ontwikkeling lokaal. Op basis van deze gegevens wordt nader onderzoek op basis van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Dinkelland beschikt over een Archeologische verwachtings- en advieskaart. Het plangebied ligt in de 'dekzandwelingen en -vlakten' laag. Voor deze laag geldt een middelmatige verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. Een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwelingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendeek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor vaak minder goed geconserveerd. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Het perceel van de voorliggende ontwikkeling is kleiner dan 5000 m² waardoor vrijstelling voor archeologisch onderzoek geldt. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat de dichtstbijzijnde cultuurhistorische waarde de Nordhornsestraat (historische infrastructuur) betreft. Voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor deze historische infrastructuur. Verder

bevinden zich geen cultuurhistorische elementen in of direct nabij de planlocatie. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

Externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 300 meter van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen gelegen. Er bevinden zich ook geen hoogspanningsverbindingen in de omgeving van het plangebied. Derhalve vormt het aspect kabels en leiding geen belemmering voor onderhavig plan.

Verkeerseffecten en luchtkwaliteit

Verkeerseffecten

Het plangebied wordt ontsloten via de Dorpermeienweg en vervolgens de Nordhornsestraat. De afstand van het plangebied aan de Dorpermeienweg tot de Nordhornsestraat bedraagt circa 150 meter. De Dorpermeienweg betreft een betonweg en heeft een wegbreedte van 3,5 meter. Om de weg te verbreden zijn er langs weersijden van de Dorpermeienweg grasbetonblokken geplaatst waardoor tegemoetkomend verkeer elkaar kan passeren zonder de berm te beschadigen. Voor de genoemde wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km per uur.

Voor de verkeersgeneratie van het aannemersbedrijf wordt enerzijds aangesloten bij de verkeersgeneratie van een tweetal categorieën uit de CROW-publicatie 381:

1. 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. De werkplaats mag maximaal 500 m² bedragen. Voor deze categorie geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per 100 m². Dit komt neer op in totaal maximaal 50 verkeersbewegingen.
2. 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Dit geldt voor het overige bedrijfsoppervlakte, namelijk 150 m². Voor deze categorie geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m². Dit komt neer op in totaal 7 verkeersbewegingen.

Zoals is aangegeven heeft de Dorpermeienweg een wegbreedte van 3,5 meter en geldt een maximumsnelheid van 60 km per uur. Op grond van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) voor Dinkelland 2019 wordt de Dorpermeienweg aangemerkt als 'overige wegen' en betreft een erftoegangsweg van het type zonder fietsvoorzieningen (woonstraten en plattelandswegen). Hoewel deze wegen een op grond van het GVVP een rijbaanbreedte van 4,50 tot 6,00 meter hebben met een verkeersintensiteit van minder dan 6.000 verkeersbewegingen per dag, heeft de Dorpermeienweg een smallere wegbreedte.

Over het algemeen is de breedte van een weg historisch bepaald en zijn de mogelijkheden voor een aanpassing van de weg (bijvoorbeeld de verbreding) ruimtelijk begrensd. Gelet op het profiel en de kenmerken van de Dorpermeienweg kan geconcludeerd worden dat deze toename van verkeersbewegingen eenvoudig via de bestaande wegen kan worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.'

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Als gevolg van het plan neemt de verkeersgeneratie op basis van de CROW-normen toe met 57 verkeersbewegingen per dag. Daarbij moet de opmerking worden gemaakt dat dit een theoretische toename is. Gelet op het feit dat de grootste bedrijfsactiviteit betrekking heeft op het opslaan van goederen zal het aantal verkeersbewegingen in de praktijk (veel) minder zijn. Gelet op de aard van de voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven zijn beschreven, kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een project welke "niet in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreinigingen. Volledigheidshalve is een word-case scenario berekening gemaakt met een toename van 57 extra voertuigbewegingen. Deze is in onderliggende figuur opgenomen.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	57
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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	

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Daarnaast wordt een woning niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. De aspecten 'verkeer' en 'luchtkwaliteit' vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt voor een werkplaats een parkeernorm van minimaal 2,1 parkeerplaatsen per 100 m². De theoretische parkeerbehoefte voor de werkplaats bedraagt derhalve 10,5 parkeerplaatsen (uitgaande van 500 m² werkplaats). Voor opslag geldt een parkeernorm van minimaal 1,05. De theoretische parkeerbehoefte voor opslag bedraagt derhalve 1,5 parkeerplaats (uitgaande van 150 m² opslag). De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 12 parkeerplaatsen. In praktijk zal de parkeerbehoefte echter veel lager komen te liggen. Het betreft immers een kleinschalig aannemersbedrijf (zzp'er). Echter is er op eigen terrein voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. Kortom: het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Kortom

Voor het overige zorgt het voornemen ter plaatse van de Dorpermeienweg 8 te Denekamp niet voor significante negatieve milieueffecten. De milieueffecten van de ontwikkeling zijn beperkt te noemen.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de voorgenomen ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Derhalve wordt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland voorgesteld om geen milieueffectrapportage op te laten stellen.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

Ad Fontem BV