



## G E M E E N T E B O R N E

Nummer: 16INT00410

### **Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Zwanenhof'**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Zwanenhof' (hierna genoemd ontwerpbestemmingsplan) heeft van 17 december 2015 tot en met 28 januari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Familie Stege, Braamhaarsstraat 8, 7625 SB te Borne (nr. 16ink00547) van 18 januari 2016, mondeling ingediend 18 januari 2016 (hierna Stege);
2. De heer B.N. Wennekink, Retraitehuisweg 1a, 7625 SL te Borne (nr. 16ink00557) van 18 januari 2016, ingekomen 18 januari 2016 (hierna Wennekink), aangevuld op 8 februari 2016 (nr. 16ink01377);

### **Ontvankelijkheid**

Door een ieder kon op grond van artikel 3.8 Wro zienswijzen worden ingediend van 17 december 2015 tot en met 28 januari 2016. Gedurende deze periode zijn alle zienswijzen ingediend en op dit punt ontvankelijk. Wennekink heeft een nadere termijn van twee weken tot en met 11 februari 2016 gekregen om de zienswijze aan te vullen. Binnen deze termijn heeft Wennekink zijn zienswijze aangevuld.

### **1. Zienswijze Stege**

#### *Zienswijze*

Stege is op zich niet tegen het plan om het zorghotel op te richten, maar wil niet op slot worden gezet met hun bedrijf. De familie houdt slachtkuikens en paarden. Ze willen in de toekomst nog uitbreiden met de kippen- en de paardenhouderij.

#### *Reactie*

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar het aspect 'bedrijven en milieuzonering' (paragraaf 5.2 van de toelichting). Een uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet door het nieuwe bestemmingsplan in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Omgekeerd geldt dat er ter plaatse van woningen en/of andere gevoelige functies zoals zorg, er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze van Stege is nogmaals bezien of het bedrijf aan de Braamhaarsstraat 8 wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

Uit het milieudossier blijkt dat Stege een vergunning heeft voor 26 paarden en 10.000 vleeskuikens (met nog een traditioneel stalsysteem). Het bouwblok is nog niet volgebouwd. Op het perceel is er nog de mogelijkheid om de vleeskuikenhouderij uit te breiden.



## G E M E E N T E B O R N E

Voor zover het de intensieve landbouwhuisdieren (de vleeskuikens) betreffen zijn de geurcontouren bij ministeriële regeling vastgesteld (Wet geurhinder en veehouderijen). Deze geurcontouren zijn gebaseerd op het principe van 'omgekeerde werking' en berekend met het programma 'V-stacks-Gebied'. Omgekeerde werking houdt in dat indirect de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties heeft voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Door Avenue Adviseurs is een geuronderzoek uitgevoerd (bijlage 4 bij het ontwerpbestemmingsplan). In het kader van de zienswijze van Stege is deze als volgt aangepast c.q. verduidelijkt. In het geuronderzoek is aanvullend op afbeelding 4.2, welke uitgaat van de bestaande vergunde situatie, onder afbeelding 4.3 een tabel toegevoegd welke uitgaat van de rand van het bouwvlak (waar Stege nu bij recht kan uitbreiden met dierverblijven). Uit de berekeningsresultaten voor de veehouderij van Stege blijkt dat de geurbelasting 2.2 ouE/m<sup>3</sup> bedraagt ter plaatse van het zorghotel, zodat ruimschoots aan de geurnorm van 14 ouE/m<sup>3</sup> wordt voldaan. Daarbij is uitgegaan van de randen van het bouwvlak, zodat de uitbreidingsmogelijkheden van Stege niet worden beperkt. Uit het onderzoek blijkt dat in deze situatie de norm niet wordt overschreden en worden de belangen van Stege niet geschaad.

Voor niet intensieve landbouwhuisdieren (in onderhavige situatie paarden) zijn dergelijke emissies niet vastgelegd. Ten opzichte van deze bedrijven dient enkel een vaste afstand gehanteerd te worden, zoals vastgelegd in artikel 4 en 5 van de Wgv. De projectlocatie ligt buiten de bebouwde kom, zodat conform artikel 4 een afstand 50 meter moet worden aangehouden (gemeten tussen het geurgevoelig object en het bouwvlak van de veehouderij). Echter, de gemeente Borne heeft op 28 september 2010 een geurverordening vastgesteld, waarbij deze afstandseis van 50 meter gehalveerd is naar 25 meter. De kortste afstand tussen het bouwvlak aan de Braamhaarstraat 8 en het bouwvlak voor het zorghotel bedraagt circa 75 meter, zodat ruimschoots aan deze afstandseis wordt voldaan.

Verder blijkt uit paragraaf 5.2 Bedrijven en milieuzonering, tabel 5.2 Richtafstanden voor Braamhaarstraat 8 dat voor de overige aspecten als (fijn)stof, geluid en gevaar de grootste richtafstand 50 meter bedraagt, zodat er met een feitelijke afstand van minimaal 75 meter sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen het agrarisch bedrijf en het zorghotel.

Tot slot merken wij op dat op een kleinere afstand dan het zorghotel reeds andere gevoelige functies aanwezig zijn die van invloed zijn op de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van Stege. Ter indicatie is op een kortste afstand van circa 48 meter een burgerwoning gelegen. Deze burgerwoning is, indien sprake is van uitbreiding van het vee, maatgevend voor het bedrijf van Stege en niet het zorghotel.

### *Conclusie*

De zienswijze van Stege leidt niet tot aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze van Stege is in de toelichting wel het geuronderzoek aangepast c.q. verduidelijkt. Uit de berekeningsresultaten voor de veehouderij van Stege blijkt dat de geurbelasting 2.2 ouE/m<sup>3</sup> bedraagt ter plaatse van de projectlocatie, zodat ruimschoots aan de geurnorm van 14 ouE/m<sup>3</sup> wordt voldaan. Uit het onderzoek blijkt dat in deze situatie de norm niet wordt overschreden en worden de belangen van Stege niet geschaad.



## G E M E E N T E B O R N E

### 2. Zienswijze Wennekink

De zienswijze van Wennekink is samengevat als volgt weer te geven:

1. Ecologische hoofdzones worden verbonden met elkaar en geven een hogere toename van zwervend wild rond de ecologische verbindingzones en in de directe omgeving van de verbindingzones. Een ingesloten agrarisch gebied (graasgebieden) wordt opengesteld, welke een bescherming heeft van de bestaande infrastructuur tegen ziekteverspreiding door wild.
2. De activiteiten in het zorghotel hebben commerciële bedoelingen en geen relatie tot maatschappelijke doelen.
3. Er kunnen beperkingen ontstaan door de voorgenomen plannen van de Zwanenhof voor het aangrenzende bestaande agrarische bedrijf en haar activiteiten die het bedrijf uitvoert. Het gaat om bestaande en nieuwe activiteiten om een renderende bedrijfsvoering te kunnen blijven uitoefenen voor nu en in de toekomst.
4. Wennekink geeft aan dat de gemeente Borne voldoende braakliggende bouwgronden heeft, waar het zorghotel kan worden gerealiseerd. Deze gronden hadden volgens Wennekink als alternatief moeten worden aangedragen bij initiatiefnemer van het zorghotel.
5. Onjuiste en onvolledige informatie verstrekking in de rapportages die de Zwanenhof in opdracht heeft laten opstellen.
6. Op het vooraf omvormen van bestaande bestemming van 'Bijzondere bebouwing' bestemming naar 'Maatschappelijke' bestemming door de Zwanenhof in 2014 waar destijds geen informatie is verstrekt over de nu voorgenomen plannen. Het geeft een wantrouwende indruk om zo bezwaren en bedenkingen te omzeilen in verband met deze voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.
7. In de jaren '70 van de vorige eeuw zijn er illegale dumpingen geweest in de nabije omgeving met het zeer gevaarlijke en giftige afvalstof HCH. Bij de analyse van Kruse Groep van het grondwater zijn deze schadelijke stoffen niet meegenomen.

#### *Reactie gemeente*

1. Wennekink geeft aan dat door de uitvoering van de KGO ecologische hoofdzones met elkaar verbonden worden, welke een hogere toename van zwervend wild rond de ecologische verbindingzones en in de omgeving van deze zones opleveren. Wennekink schrijft daarbij dat er nu weinig tot geen noemenswaardig wild (zwervend wild) verplaatsing is in het gebied doordat de nodige omheiningen en barrières zich voordoen bij de betreffende infra gedeeltes. Door het openstellen van het ingesloten agrarisch gebied is de verspreiding van dierziektes mogelijk. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan mogen alleen ruimtelijk relevante aspecten worden meegenomen bij de besluitvorming. De verspreiding van dierziekten is in dit geval geen ruimtelijk relevant aspect. Het bestemmingsplan voorziet niet in directe toevoeging van wild, noch in het afbreken van een door Wennekink genoemde barrière. Het bestemmingsplan bevat weliswaar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar de landschappelijke maatregelen zijn van een dusdanige aard en omvang dat het niet aannemelijk is dat er door het bestemmingsplan sprake is van een directe toename van wild. Voor de landschappelijke inpassing is gekeken naar bestaande kwaliteiten en het versterken van deze kwaliteiten op basis van de landschappelijke kenmerken van het jong ontginningslandschap, in dit geval lijnvormige landschappelijke elementen en bosstructuren. Er bestaat geen directe relatie tussen het bestemmingsplan en de toename van het wild, zoals in de zienswijze is benoemd. Het is daarom niet aannemelijk dat het bestemmingsplan leidt tot een toename aan dierziekten in het gebied en Wennekink wordt hierbij niet in zijn belang geschaad.
2. Wennekink geeft aan dat hij zich verbaast over het benoemen van een zorghotel met een wellnessfunctie. Het is echter op grond van artikel 4.4.2. (strijdig gebruik) niet mogelijk om zorg- kuur en wellnessfaciliteiten voor personen die niet tot gasten van het zorghotel en/of het retraitehuis behoren. De wellnessfaciliteiten zijn alleen mogelijk voor de gasten, bijvoorbeeld om revalidatie te bevorderen. Verder geeft hij aan dat hij



## G E M E E N T E B O R N E

vraagtekens zet bij de vraag of het zorghotel wel rendabel is. Volgens initiatiefnemer is een rendabele exploitatie mogelijk, onder andere omdat door één van de zorgpartners doorverwijzing is gegarandeerd van ruim 1.200 patiënten die gemiddeld 6 dagen verblijven, afspraken met andere zorgpartners en de huidige omzet die reeds in het zorghoteldeel is opgebouwd binnen het retraitshuis. Initiatiefnemer heeft in het kader van de financiële uitvoerbaarheid van het plan een accountantsverklaring overgelegd, waarin is aangegeven dat initiatiefnemer in staat is de investeringskosten die noodzakelijk zijn om het project te realiseren, kan financieren.

Dat er behoefte is aan een zorghotel blijkt uit het overgelegde Stec rapport, onder meer omdat, zoals Wennekink zelf ook aangeeft, het ziekenhuis Hengelo is gestopt met de zorghotelfunctie. Het ziekenhuis Hengelo is gestopt met het zorghotel, omdat zij zich meer op haar kerntaken zijn gaan richten. Hier behoorde het zorghotel niet toe. Daarnaast wordt deze behoefte ook ingevuld doordat 't Woolde aan de Geerdinksweg te Hengelo wordt gesloopt, omdat het niet meer aan de eisen van de tijd voldoet. In deze zorginstelling waren ook 11 appartementen beschikbaar voor mensen die een knie- of heupoperatie hebben gehad. Na de sloop van de zorginstelling komen deze 11 appartementen niet terug op de locatie 't Woolde. Aan een zorghotel is derhalve wel behoefte. Zowel het ziekenhuis Hengelo als 't Woolde werkten samen met het Orthopedisch Centrum Oost-Nederland (OCON). Doordat het ziekenhuis Hengelo en 't Woolde zijn gestopt met de zorghotelfunctie, maar deze behoefte er vanuit OCON nog wel is, is er samenwerking gezocht met De Zwanenhof.

3. Verder geeft Wennekink aan dat er alternatieve locatie zijn voor het bouwen van een zorghotel. Hij geeft hierbij aan dat bijvoorbeeld De Veldkamp, het braakliggende gebied tegenover de sportvelden aan de Hosbakkeweg en het gebied de Hemmelhorst veel gunstigere locatie zouden zijn voor een zorghotel. Voordat wij ingaan op deze alternatieve locaties, geven wij aan dat het initiatief voor het oprichten van een zorghotel een particulier initiatief is. Initiatiefnemer heeft een bestaand bedrijf, te weten het retraitshuis De Zwanenhof. Dit bedrijf heeft enerzijds al raakvlakken met het beoogde zorghotel en anderzijds beschikt zij over diverse voorzieningen (zoals de meditatiekamer, de kapel, de kloostertuin, de keuken, moestuin en technische dienst). Hierdoor is een uitwisseling van voorzieningen en personeel mogelijk, hetgeen zal leiden tot een efficiëntere bedrijfsvoering waarbinnen de functies elkaar zullen versterken. Het retraitshuis biedt ook specifieke kwaliteiten (zoals coaches, pastoraal werkers en vrijwilligers) voor de bezoekers van het zorghotel en vice versa. Daarom is eerder gekeken naar de locatie, waar thans het AZC is gevestigd, omdat daar door de korte afstand een uitwisseling van voorzieningen ook goed mogelijk was. Deze plannen zijn echter niet doorgeslagen, mede doordat het COA het AZC weer in gebruik heeft genomen voor de opvang van asielzoekers. Verder delen wij de mening van Wennekink niet dat de voorgestelde locaties een alternatief zouden kunnen zijn. De Veldkamp is een industrieterrein. Dit industrieterrein laat een maatschappelijke functie als het zorghotel niet toe. Bovendien is een dergelijke functie op het industrieterrein langs de snelweg niet mogelijk, omdat een zorghotel een geluidgevoelige functie is in de zin van de Wet geluidhinder. Voor het braakliggende terrein tegenover de sportvelden aan de Hosbakkeweg heeft het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Crematorium ter inzage gelegen. Op deze gronden wordt een crematorium gerealiseerd. De gronden gelegen aan de Hemmelhorst hebben de bestemming Wonen. Deze gronden zijn bedoeld voor wijkers in verband met onder andere de bestemmingsplannen De Veldkamp en de Borne-Maten. Deze gronden hebben dus al een bestemming en zijn bovendien slecht bereikbaar waardoor ze niet voldoen aan de derde trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit bovenstaande volgt dat er geen alternatieve locaties zijn, waar het zorghotel in haar huidige vorm kan worden gerealiseerd.
4. Wennekink geeft aan dat er door de voorgenomen plannen van de Zwanenhof om een zorghotel op te richten voor zijn agrarische bedrijf beperkingen kunnen ontstaan. Uit de milieuvergunning van Wennekink blijkt dat hij een vergunning heeft voor maximaal 44 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en 46 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar. De Wet geluidhinder en veehouderij (Wgv) vormt primair het toetsingskader bij



## G E M E E N T E B O R N E

vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Tevens moet bij de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen of maatschappelijke functies, zoals het zorghotel) worden getoetst aan de normen zoals die gelden in de Wgv. De Wgv beschermt de burger tegen geurhinder afkomstig van veehouderijen. Voor niet intensieve landbouwhuisdieren (in onderhavige situatie rundvee dienen enkel een vaste afstand te worden gehanteerd, zoals vastgelegd in artikel 4 en 5 van de Wvg. De projectlocatie ligt buiten de bebouwde kom, zodat conform artikel 4 een afstand 50 meter moet worden aangehouden (gemeten tussen het geurgevoelig object en het bouwvlak van de veehouderij). Echter, de gemeente Borne heeft op 28 september 2010 een geurverordening vastgesteld, waarbij deze afstandseis van 50 meter gehalveerd is naar 25 meter. Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan. Gelet op de afstand tussen het agrarische bedrijf van Wennekink en het zorghotel, komen de bestaande en nieuwe activiteiten om een renderende bedrijfsvoering te kunnen blijven uitoefenen nu en in de toekomst niet in gevaar.

Verder blijkt uit het bestemmingsplan, paragraaf 5.2 Bedrijven en milieuzonering, tabel 5.1: Inventarisatie milieuhinderlijke bedrijven dat voor de overige aspecten als (fijn)stof, geluid en gevaar sprake is van voldoende afstand ten opzichte van het zorghotel. Tot slot merken wij op dat op een kortste afstand van ongeveer 25 meter een burgerwoning is gelegen aan de Retraitehuisweg 3. Deze woning is wat betreft milieu maatgevend ingeval van uitbreiding van de veehouderij van Wennekink. Wennekink geeft aan dat er sprake is van onjuiste en onvolledige informatieverstrekking in de rapportages die de Zwanenhof in opdracht heeft laten opstellen. Om te voldoen aan een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan zijn door initiatiefnemer de benodigde onderzoeken aangeleverd. Voor zover de zienswijzen hiertoe nog aanleiding gaven zijn deze onderzoeken aangevuld en verduidelijkt. Gelet op het hiervoor genoemde heeft initiatiefnemer hiermee de planologische haalbaarheid voldoende aannemelijk gemaakt.

5. Wennekink is van mening dat er geen sprake is van een objectief plan, omdat in het actualisatieplan 'Buitengebied' van de gemeente Borne de bestemming reeds is aangepast van 'Bijzondere Bebouwing' naar 'Maatschappelijke doeleinden'. Deze bestemming is niet tot stand gekomen, omdat de Zwanenhof een zorghotel wenst op te richten, maar omdat sinds januari 2010 het verplicht is om RO-standaarden toe te passen. Een onderdeel van deze RO-standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Eenduidigheid in de naamgeving van bestemmingen is hierbij als vereiste gesteld en zijn er enkele hoofdgroepen van bestemmingen opgesteld. De bestemming Bijzondere doeleinden bestaat niet meer in de SVBP. Gelet op de functies van de toenmalige Zwanenhof, klooster en retraitehuis, past het perceel met bijbehorende bebouwing het beste in de hoofdgroep "Maatschappelijk". Van het omvormen van een bestemming om voor te sorteren op het zorghotel is dan ook geen sprake.
6. Wennekink heeft bedenkingen bij het bodemonderzoek en de uitgevoerde analyse. Hij geeft aan dat in de jaren '70 van de vorige eeuw illegale dumpingen zijn geweest in de nabije omgeving met de zeer gevaarlijke en giftige afvalstof HCH. Dit heeft plaatsgevonden nabij de grens van de kadastrale percelen 5674 en 6169 (gemeente: Borne, sectie E). Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer Kruse Groep opdracht gegeven om het grondwater nader te onderzoeken op de veronderstelde aanwezigheid van het zeer gevaarlijke en giftige afvalstof HCH in het grondwater ten gevolge van illegale dumpingen. Uit het nadere onderzoek is gebleken dat er in het grondwater geen verontreinigingen met de onderzochte OCB (waaronder HCH) zitten.

### *Conclusie*

De zienswijze van Wennekink leidt niet tot aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Wel wordt in de toelichting het bodemonderzoek aangevuld, waarbij het grondwater nader is onderzocht op de veronderstelde aanwezigheid van de afvalstof HCH. Uit dit onderzoek is gebleken dat er in het grondwater geen verontreinigingen met de onderzochte OCB (waaronder HCH) zitten.



G E M E E N T E   B O R N E

Bijlagen:

- Aangepast geuronderzoek veehouderijen 'omgekeerde werking' van 3 februari 2016, projectnummer 150010-00, versie 02, opgesteld door Avenue adviseurs;
- Aanvullend grondwateronderzoek Retraitehuisweg 6 te Zenderen (De Zwanenhof) van 16 februari 2016 met kenmerk JKI/b/16.071, opgesteld door Kruse Milieu B.V.