

## **Bestemmingsplan “Buitengebied Zuidoost Haaksbergerstraat 843”**

**Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze**  
(Geanonimiseerde versie)

Gemeente Enschede  
Programma Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Bestemmingsplannen

April 2012

## **SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE MET BETREKKING TOT HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED ZUIDOOST HAAKSBERGERSTRAAT 843”.**

Bestemmingsplan : "Buitengebied Zuidoost Haaksbergerstraat 843"  
Kenmerk : BP00011

---

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost Haaksbergerstraat 843" heeft volgens de publicatie in de Huis aan Huis en in de Staatscourant van 1 maart 2012 tot en met 11 april 2012 tervisie gelegen. Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het huidige bestemmingsplan "Buitengebied 1996" voor het perceel Haaksbergerstraat 843. Dit plan voorziet in de verplaatsing van een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenfokkerij en hervestiging daarvan op de locatie Haaksbergerstraat 843.

---

Gedurende de termijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Zuidoost Haaksbergerstraat 843" is een zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn van tervisielegging en derhalve ontvankelijk. De zienswijze en de beantwoording daarvan zijn hieronder weergegeven. De zienswijze is zoveel mogelijk letterlijk overgenomen, gekopieerd van het gescande origineel en cursief weergegeven, de gemeentelijke beantwoording bevindt zich direct daarbij.

### **De zienswijze:**

*Reclamant maakt bezwaar tegen de komst van een paardenfokkerij / sportstal aan de Haaksbergerstraat 843 te Enschede tegenover haar huis om de volgende redenen. Reclamant is al jaren bezig om toestemming te krijgen van de gemeente om onder andere 3 paardenstallen te mogen bouwen. Zij heeft al diverse aanvragen gedaan, echter zonder positief resultaat. De gemeente wilde niet meewerken aan een wijziging van het bestemmingsplan. Als redenen gaf de gemeente veel verkeersoverlast, onder andere vrachtwagens, het woongenot / de groene zone wordt aangetast, uitoefening van een bedrijf aan huis moet ondergeschikt zijn aan de woonbestemming en past niet in het dorp Usselo. Voor reclamant is dit hobbymatig. De realisatie van een dergelijk, omvangrijk paardensportcomplex tegenover haar wil zeggen dat de mooie natuur van Usselo ruw wordt aangetast, haar vrije groene uitzicht wordt verstoord, waar zij jaren geleden voor heeft gekozen en betaald. Dit zal leiden tot sterke waardevermindering van haar woning. Zij zal bij doorgang dan ook de gemeente Enschede hiervoor aansprakelijk stellen.*

### **Gemeentelijke beantwoording:**

Voor zover van belang zijn de aanvragen van reclamant destijds op hun eigen inhoud getoetst en behandeld naar de op dat moment geldende regelgeving, beleid en inzicht. Inmiddels, en in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden verruimd. Dit is het gevolg van wijzigingen in rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor Enschede is dit beleid bijvoorbeeld vastgelegd in de nota Buitenkans, gids voor het Buitengebied. Deze Gids is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 juni 2008 en gewijzigd op 18 oktober 2010. Onderhavige verplaatsing van het agrarisch bedrijf heeft te maken met de ontwikkeling en de komst van zorgwoningen op de oorspronkelijke locatie van het agrarisch bedrijf aan de Geesinkbraakweg. De bestemmingsplanherziening is hier inherent aan. Deze verplaatsing is getoetst en behandeld naar de regelgeving en het beleid van nu. Eén van de punten waarmee rekening gehouden moet worden ingeval van verplaatsing van een agrarisch bedrijf is dat in eerste instantie gebruik moet worden gemaakt van een bestaand of van oorsprong (boeren-)erf. Daar is in dit geval sprake van. Zoals aangegeven gaat het hier om een agrarisch bedrijf. Daarvoor gelden andere regels en een andere benadering dan voor een burgerwoning waar men hobbymatig paarden wil gaan houden. Wat betreft verkeersoverlast is de prognose dat er zelfs minder verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het betreffende perceel dan ingeval de forellenkwekerij met bijbehorende horeca nog actief was of opnieuw wordt geëxploiteerd.

De mening van reclamant dat het agrarisch bedrijf wordt gevestigd tegenover haar huis en dat daarmee hun vrije uitzicht wordt belemmerd en de natuur wordt aangetast, delen wij niet.



De locatie van de woning van reclamant bevindt zich ten noorden van het perceel Haaksbergerstraat 843 op een afstand van meer dan 150 meter van de noordelijke perceelsgrens van dit adres, de afstand tot de bestaande woning op het perceel Haaksbergerstraat 843 is ongeveer 180 meter en de afstand tot aan de nieuwe bebouwing aan de Haaksbergerstraat 843 wordt ongeveer 200 meter of zelfs meer. Het perceel van reclamant "kijkt uit" over de rijbaan van de Haaksbergerstraat, bijbehorende fietspaden, bestaande houtwallen en bosschages en weiland. Dit aanblik blijft in tact. De nieuw te bouwen agrarische bebouwing en andere zaken komen aan de andere zijde van de bestaande gebouwen op het perceel Haaksbergerstraat 843, achter bestaande bomen, aanplant, boerderij en gebouwen. Daarbij komt dat de beplanting op het perceel wordt uitgebreid met inheemse soorten. Dit betekent dat deze bebouwing uit beeld blijft vanaf de locatie van reclamant.

De mening van reclamant dat de natuur wordt aangetast delen wij niet, aangezien de gronden zijn aangemeld om te worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW). Om daarvoor in aanmerking te komen zal aan een aantal eisen voldaan moeten worden. Van een aantasting van de natuur kan daarom geen sprake zijn.

Of vestiging van de paardenfokkerij zal leiden tot waardevermindering van de woning van reclamant lijkt niet waarschijnlijk, gezien de ligging, de afstand en zichtlijnen. Een onderzoek daartoe kan reclamant op eigen kosten altijd laten plaatsvinden en laten beoordelen door de planschadebeoordelingscommissie. Voor behandeling van een verzoek daartoe zijn leges verschuldigd.

#### **De zienswijze:**

*Volgens reclamant is een dergelijk paardensportcomplex, annex fokkerij, niet op zijn plek in het dorp Usselo, onder andere vanwege belasting van wegen door het verkeer, aantasting van de natuur en het landschap en aantasting van het milieu.*

*En nog niet te spreken over de mestopslag, silo's en het daarbij komende ongedierte. In de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 staat bij art. 1 lid 1.3 Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten dmv telen en / of het houden van dieren, maneges en stallingen voornamelijk voor meer dan 5 paarden zijn hieronder niet begrepen.*

*Graag zou reclamant dan ook willen weten, de hoeveelheid paarden waar men een vergunning voor af wil geven? Realiseert de gemeente zich dat dit niet enkel een paardenfokkerij is maar tevens een sportcomplex?*

**Gemeentelijke beantwoording:**

De te verplaatsen paardenfokkerij komt op een bestaand erf aan de Haaksbergerstraat 843. Dit perceel ligt midden in agrarisch gebied. Van een (paarden-)sportcomplex of manege is geen sprake. De paardenhouderij met mestopslag is zodanig gesitueerd dat rekening wordt gehouden met alle milieuhinderafstanden. Een agrarisch bedrijf is gehouden aan milieueisen. De directe burens liggen buiten de hindercirkels. De locatie van reclamant ligt hier nog verder vandaan, zodat die zeker buiten de milieuhinder ligt.

Zoals al eerder vermeld worden de gronden gerangschikt onder de NSW.

Aangezien het perceel niet binnen de bouwkern van Usselo ligt, kunnen we naar onze mening niet spreken van vestiging *in het dorp Usselo*, zoals reclamant te kennen geeft. Het perceel is evenals het perceel van reclamant gelegen aan de N18, de Haaksbergerstraat, een hoofdverbindingsweg waar sinds jaar en dag veel verkeer gebruik van maakt. Zoals eerder geantwoord zal de verkeersbeweging naar en van het betreffende perceel minder zijn dan ingeval van de forellenkwekerij.

Wat betreft het aantal paarden geeft de eigenaar aan dat het gaat om circa 45 paarden, conform de huidige milieuvergunning, waaronder een verdeling van veulens, jaarlingen, opfok en een aantal jonge zelf gefokte paarden die in opleiding zullen zijn.

**De zienswijze:**

*Tevens is erg belangrijk dat de Forelderij destijds moest worden gesloten vanwege sterke grond vervuiling, dit lijkt niet ten goede te komen voor de paarden.*

**Gemeentelijke beantwoording:**

Voor zover bekend is de Forelderij gesloten vanwege omstandigheden met betrekking tot de waterkwaliteit in de vijvers, waardoor er vissterfte optrad.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem geen belemmering vormt voor het doel dat met het bestemmingsplan wordt beoogd, namelijk de vestiging van de paardenfokkerij en het laten grazen van de paarden op de weiden.

**De zienswijze:**

*Reclamant citeert hier enkele zinnen uit brieven afkomstig van de gemeente Enschede met betrekking tot hun aanvraag om herziening van het bestemmingsplan:*

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied 1996, met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" met als gastbestemming "Woning".*

*Het beleid van de gemeente Enschede is erop gericht om functies die niet strikt noodzakelijk in het buitengebied thuishoren waar mogelijk te weren.*

*Bijgebouwen (bed & breakfast ombouwen naar woning) mogen niet worden gewijzigd in gebouwen ten behoeve van woondoeleinden.*

*Art. 44.1.3 buitengebied 1996 bepaalt dat de inhoud van de woning en bijgebouwen max. 450m3 mag zijn (men geeft aan de nodige agrarische bebouwing te willen aanvullen?). Dit is op 21 maart 2006, herziening 38, aangepast naar 600m3, maar helaas nog steeds niet in onze situatie toegepast.*

*Waarom en hoe kan de gemeente Enschede wel willen meewerken aan een dergelijk omvangrijk paardensportbedrijf annex fokkerij en haar het weigeren?*

*Is hier sprake van willekeur? Volgens haar wel!*

*Want zij heeft het hier toch over dezelfde gemeente, hetzelfde bestemmingsplan, dezelfde wetten en regels, alleen verschillende huishoudens.*

*Zij betreurt het voor de familie dat zij bezwaar moet aantekenen, maar er is voor haar geen andere keus, zij wenst een dergelijke bebouwing, een paardensportcomplex annex fokkerij niet in haar voortuin.*

**Gemeentelijk antwoord:**

Zoals reeds hiervoor gesteld zijn de aanvragen van reclamant op zichzelf staande verzoeken. Deze zijn afzonderlijk beoordeeld op grond van beleid en regelgeving. Indien de verzoeken van reclamant destijds niet zijn gehonoreerd, zullen daar redenen toe zijn geweest.

Artikel 44 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 geldt voor de gastbestemming "Woning". Niet lid 44.1.3 maar 44.1.2 van artikel 44 bepaalde in het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied 1996 dat de gezamenlijke inhoud van woning en bijgebouwen maximaal 450 m3 mag zijn. Met herziening 38 is de maximaal toegestane inhoud van de woning verhoogd naar 600 m3. Bijgebouwen maakten sinds die herziening geen deel meer

uit van de inhoudsmaat. Lid 44.1.3 bepaalde dat de oppervlakte van de bijgebouwen in totaal maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen of zoveel meer als de oppervlakte bedroeg op 10 mei 1996, mits die bijgebouwen niet op een later tijdstip zijn verwijderd.

Met herziening 72 van het bestemmingsplan geldt tegenwoordig een inhoudsmaat voor een burgerwoning van maximaal 750 m<sup>3</sup>. De oppervlakte van de bijgebouwen mag in totaal maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen, of zoveel meer als dat de oppervlakte bedroeg op 10 mei 1996. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost, dat in de loop van 2012 als ontwerp tervisie wordt gelegd, is de inhoudsmaat voor een burgerwoning eveneens 750 m<sup>3</sup>. Daarbij mag maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, indien het bestemmingsvlak groter is dan 250 m<sup>2</sup>. Bij een kleiner bestemmingsvlak geldt een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>. Indien er rechtmatig al meer bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn, is het mogen voortbestaan ervan natuurlijk gewaarborgd.

Zoals hier beschreven is de maatvoering van bijgebouwen losgekoppeld van het volume van de woning, in tegenstelling tot in het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied 1996. Het perceel van reclamant bevindt zich in het gedeelte van het buitengebied dat straks komt onder het regiem van het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest. Wij zijn momenteel al bezig met de voorbereidingen van dat bestemmingsplan. Het ligt in onze bedoeling om ook dat bestemmingsplan binnen niet al te lange termijn in procedure te brengen en als ontwerp tervisie te leggen.

Wat betreft de situatie van reclamant, merken wij op dat aan haar huis volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied 1996 de gastbestemming "Woning" is toegekend. Daarvoor gelden andere bouw- en gebruiksregels dan voor een agrarisch bedrijf, waar het mogelijk is om binnen het agrarisch bouwblok bedrijfsbebouwing op te richten. Al wat reclamant hobbymatig wil doen, is toegestaan voor zover de bouw- en gebruiksvoorschriften voor deze gastbestemming dat toestaan.

De mening dat er sprake is van willekeur delen wij derhalve niet. Zowel het perceel van reclamant als dat aan de Haaksbergerstraat 843 vallen onder het bestemmingsplan dat voor het buitengebied geldig is. Maar het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen en daarbij behorende planregels. Dit maakt het verschil in bouw- en gebruiksmogelijkheden. Haaksbergerstraat 843 was oorspronkelijk een agrarisch bedrijf. Daarna is het een andersoortig bedrijf geworden en kreeg het de bestemming "Viskwekerij" met de daarbij behorende planregels. Nu, met de verplaatsing van het agrarische bedrijf van de Geesinkbraakweg naar deze locatie, krijgt het weer een agrarische bestemming.

Alles overziend vinden wij in de zienswijze van reclamant geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost Haaksbergerstraat 843 of om de procedure te beëindigen.