

Postadres: Schakerpad 17
7391TP Twello

tel: 06 - 106 85 922

KvK: Veluwe en Twente nr: 566 74 023

BTW nr: NL1010.91.205.B01

Bank: rabo Twello nr : NL14 RABO 0106 8682 92



landelijk gebied, bedrijfshuisvesting, woningbouw, stedelijk gebied

Bonekamp
Advies
Twello



College van Burgemeester & Wethouders van Enschede
De gemeenteraad van de gemeente Enschede
Postbus 20
7500 AA Enschede

Gemeente  Enschede

14 JULI 2015

H-2012-2777-1

Datum : 9 juli 2015
Onderwerp : Zienswijze omgevingsvergunning wegens 'strijdig gebruik' bestemmingsplan Achterhofweg 35 Enschede
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 120801AE.b005
Behandeld door : Edwin Bonekamp
Kopie naar : fam. Ter Mors

VERZONDEN 9 JUL 2015

Geacht College, Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens onze cliënt Ter Mors Paardenhouderij, de heer J.A.G. ter Mors (hierna Ter Mors), gevestigd aan de Achterhofweg 35 te Enschede, doen wij u hierbij een zienswijze toekomen. De zienswijze heeft betrekking op de ontwerpbeschikking projectafwijkingsbesluit "Achterhofweg 35" alsmede een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ten aanzien van het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan van 20 april 2015.

Deze zienswijze gaat puntsgewijs in op de namens de heer en mevrouw Roerink - Rozeboom door Robers Advocaten ingediende zienswijze van 25 juni jl (kenmerk 2672/HJ/mvdb).

1) In de zienswijze wordt de suggestie gewekt dat Ter Mors op de hoogte zou zijn van de vakantie van dhr en mw Roerink en daardoor doelbewust tijdens de afwezigheid van hen de paardrijbak zou hebben aangelegd. Dit is geenszins het geval en Ter Mors hier daaraan reeds herhaaldelijk uitleg gegeven. Ter Mors wist en weet niet wanneer de burens met vakantie zijn. De paardrijbak is aangelegd tijdens de bouwvakvakantie in 2012 omdat de aannemer toen materieel en mankracht beschikbaar had om dit 'tussendoor klusje' aan te pakken. Een andere uitleg is er niet.

2) Wederom worden de afspraken uit een overeenkomst uit 2004 ten tonele gevoerd. Het steeds weer refereren aan deze afspraken doet naar mening van Ter Mors niet ter zake, immers zijn de afspraken tot op de dag van vandaag door Ter Mors gerespecteerd. Onder wiens regie de afspraken tot stand zijn gekomen doet in deze ook niet terzake. Robers geeft in de zienswijze aan dat in de overeenkomst zou staan dat 'de activiteiten van de manege

Adviseur voor ruimtelijk omgevingsrecht (milieu & ruimtelijke ordening)

- | | |
|--|--|
| • bouw- & milieuvergunningen (omgevingsvergunningen) | • akoestiek- |
| • KRM zorg | • bodem- & hydrologisch onderzoek |
| • afvalstoffenrecht | • flora- & fauna-onderzoek |
| • bestemmingsplannen | • landschapadvies |
| • energie-, afval- & brandpreventie | • adviezen over duurzaamheid en leefbaarheid |
| • externe veiligheid | • juridische begeleiding & procesbegeleiding |
| • licht- & geluidshinderadvies | • bedrijven- & milieuzonering |
| • MER advies | • trainingen Wabo, Mer & activiteitenbesluit |

van Ter Mors zoveel mogelijk aan de andere zijde (Noordzijde) van zijn bebouwing zullen plaatsvinden'. Als u de overeenkomst leest zult u concluderen dat in het geheel geen onderscheid wordt gemaakt tussen noordelijke of zuidelijke terreindelen. De afspraken hebben dan ook geenszins betrekking op specifieke terreindelen zoals Robers doet vermoeden. Daarnaast kunt u zelf concluderen dat er niet gesproken wordt over beperking van activiteiten op het buitenterrein van Ter Mors, hooguit van het reguleren van eventuele overlast tijdens de normale bedrijfsvoering.

Het 'saillante detail' waar Robers op wijst, verdient geen nadere aandacht. Het betreft het voorkomen van stof ter voorkoming van hinder. Waar de paardrijbak is gelegen, doet niet ter zake. Het gaat erom dat Ter Mors tracht stofvorming te voorkomen en te beperken en daarvoor maatregelen treft.

3) Het feit dat er niet direct handhavend is opgetreden kan uw college zelf beantwoorden. Uit de juridische analyse blijkt dat aanleg van een paardenbak op het terrein van Ter Mors conform het bestemmingsplan wel degelijk was toegestaan, echter is het bestemmingsplan onduidelijk over het gebruik ervan. Het terrein van Ter Mors is tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan onbedoeld gesplitst in een 'agrarisches terreindeel' en een deel 'paardensport'. Hierdoor is een ongelukkige tweeverdeling ontstaan in het gebruik. De gemeente heeft dit ook erkent.

De paardenbak mag conform het bestemmingsplan wel worden aangelegd, maar slechts worden gebruikt voor fokkerij paarden aangezien deze voldoen aan de begripsomschrijving 'agrarische doeleinden'. Kortom een paard of pony die voor de fokkerij wordt ingezet mag op grond van het bestemmingsplan wel in de paardenbak getraind worden en een paard of pony die zuiver voor de sport wordt ingezet, niet. Aangezien de noodzakelijke 'bouwvergunning' voor de geplaatste omheining rondom de paardenbak in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan is verleend, heeft de gemeente het gebruik van de paardenbak tot nader order moeten stilleggen.

Op het moment dat Ter Mors de bouwvergunningplichtige bouwwerken (dat wil zeggen de houten omheining rondom de paardenbak) verwijderd en de paardenbak gebruikt voor het trainen van fokkerij pony's en paarden is er evenwel sprake van een volstrekt legale situatie. Met andere woorden; de paardenbak kan (zonder houten omheining) per direct legaal worden gebruikt voor het trainen van fokkerij paarden en pony's. Omdat daardoor een moeilijk handhaafbare situatie ontstaat, heeft Ter Mors echter het gebruik volledig gestaakt en gestaakt gehouden.

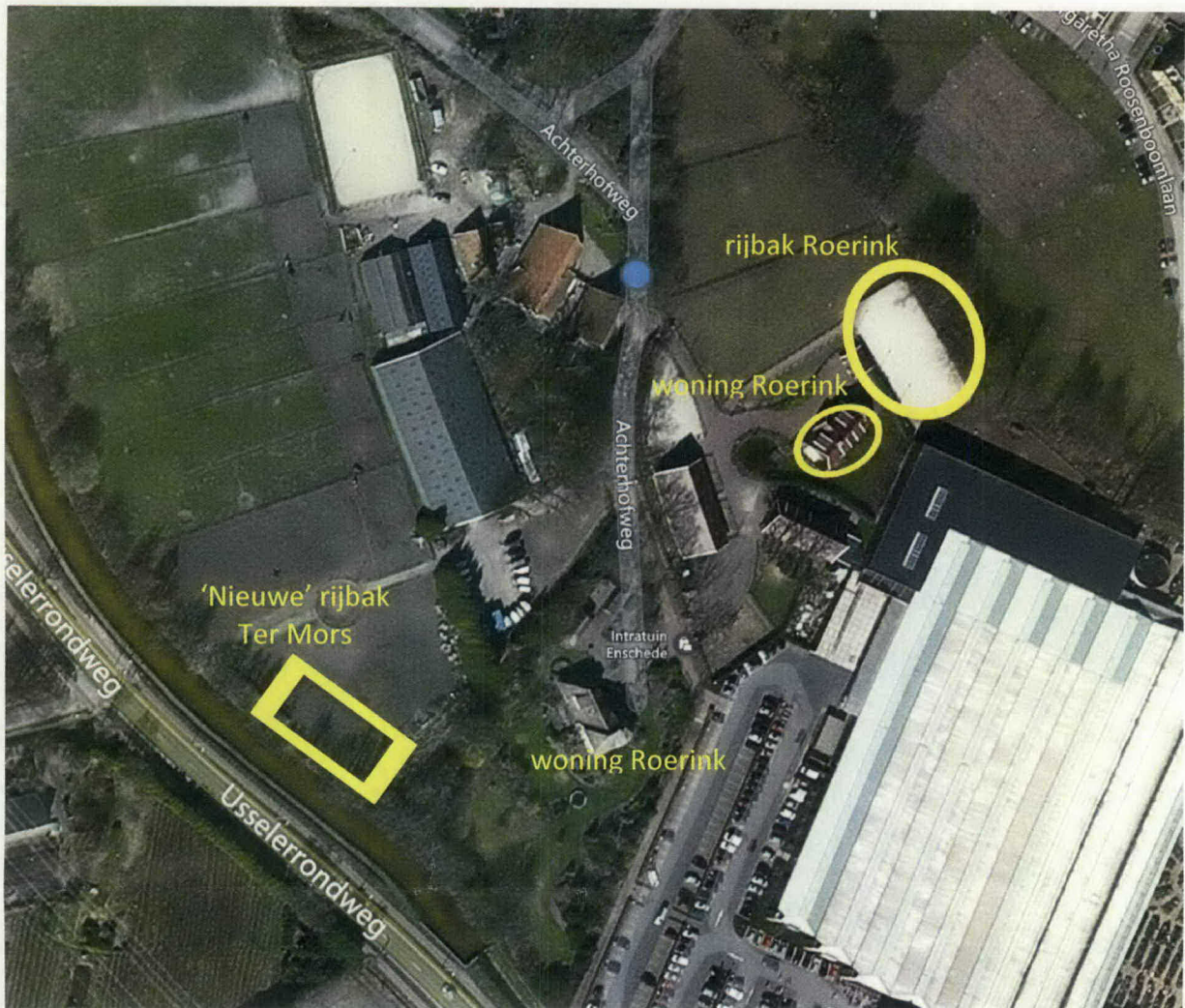
Zoals eerder door Ter Mors naar voren gebracht maakt het voor de omgeving niet uit of er een fokpaard of sportpaard in de rijbak wordt getraind. De aard van de training verschilt eveneens weinig. Ter voorkoming van eventuele hinder naar de omgeving heeft Ter Mors afdoende maatregelen getroffen.

4) In de zienswijze wordt aangevoerd dat de afstand van de 'nieuwe' paardrijbak (die bij gebruik door fokpaarden-fokpony's en na verwijdering van de houten omheining dus zeker niet illegaal is) te kort op de woning van Roerink is gebouwd. Verwezen wordt naar een richtafstand van 50 meter. Wij merken op dat Ter Mors geen manegebedrijf heeft. Bovendien is het gebruik van de paardenbak niet vergelijkbaar met een manegebedrijf. In de procedure is al een aantal malen het aantal gebruikers van de nieuwe paardenbak door Ter Mors onderbouwd. Bij Ter Mors zijn circa 35 stallingsklanten die afwisselend gebruik maken van de aanwezige trainingsvoorzieningen. De 'nieuwe' rijbak is ingericht als springbak. Dat wil zeggen dat er voornamelijk springtrainingen in plaats vinden met gemiddeld 5 tot 10 paarden. Deze trainingen vinden niet elke dag plaats, op die dagen worden de bak dus niet

gebruikt. Het beoogde gebruik is niet anders. Er zullen 5 – 10 ruiters per dag, verdeeld over de dag gebruik maken van de springbak voor springtrainingen. Gedurende het wedstrijdseizoen kan dat oplopen tot hooguit 15 personen verdeeld over de dag. Ook dan geldt dat de ervaring leert dat dit niet elke dag is. Avondtrainingen bij kunstlicht en/of een omroepinstallatie was en is niet aan de orde. In de winterperiode is het gebruik altijd al een stuk minder vanwege de weersomstandigheden en geen wedstrijdcompetitie. Van intensief gebruik zoals bij een manegebedrijf is derhalve geen sprake.

5) In de zienswijze van Roerink wordt geëist dat de 'nieuwe' paardenbak wordt verwijderd. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat paardenbak wel noordelijker opnieuw mag worden aangelegd. Klaarblijkelijk heeft Roerink geen problemen met een nieuwe (2^e) buitenbak zolang deze maar op grotere afstand tot de woning van Roerink is gelegen dan nu het geval is. Ter Mors benadrukt hierbij nogmaals dat op de plek waar de rijbak in 2012 is aangelegd eerder de springweide was gelegen. Op luchtfoto's van de gemeente is dat ook goed te zien. Met andere woorden het springen had altijd al plaats op dit terreindeel van Ter Mors, echter was dit toen in een weiland met een stuifgevoelige bovenlaag. Op deze springweide had ook het naar door Robers verwezen artikel onderaan pagina 2 van de overeenkomst van 2004 betrekking. Doordat bij de in 2012 aangelegde springbak een speciale stofvrije bodem is aangelegd, heeft stofvorming en dientengevolge stofemissie sedertdien niet meer plaatsgevonden.

Het is opmerkelijk dat Roerink wel problemen heeft met de paardenbak van ter Mors op meer dan 40 meter afstand van haar woning, terwijl de eigen paardenbak van Roerink op slechts enkele meters is gelegen van haar eigen (2^e bedrijfs)woning. Bovendien heeft Roerink zelf wel buitenverlichting bij haar eigen paardenbak staan, terwijl Ter Mors dat niet heeft. Het is onbegrijpelijk dat door Roerink van een paardenbak (van de buurman) op grotere afstand (zonder verlichting) wel hinder wordt ondervonden en de eigen paardenbak op veel kortere afstand tot de (2^e bedrijfs)woning geen problemen geeft. Blijkbaar is de korte afstand tussen tuin/woning en paardenbak daar geen probleem. (zie afbeelding hieronder)



Ter Mors wil de paardenbak niet verplaatsen aangezien de aanleg van de bak ruim dertigduizend euro heeft gekost. Het is geen voorziening die zomaar even 'opgepakt' kan worden. Weliswaar kan een groot deel van de materialen worden hergebruikt, maar dit vergt veel inspanning. Bij het verplaatsen van de paardenbak zal een groot deel van de afwateringsvoorzieningen en de doeken in de ondergrond beschadigen, waardoor deze niet meer te gebruiken zijn. Dit zou bij verplaatsing nieuw moeten worden aangeschaft. Daarnaast moet opnieuw groot materieel worden ingezet. Het verplaatsen zal derhalve al snel twintigduizend euro kosten. Daarmee dient terdege wel rekening mee te worden gehouden omdat de aanwezigheid van een paardenbak (danwel trainingsfaciliteit met zandbodem, zonder omheining) zoals onder punt 3 is aangegeven op de huidige aanwezige plek, wel degelijk is toegestaan en in de afgelopen 3 jaar is gebleken dat van feitelijke overlast en hinder geen sprake is. Immers zijn stof en geluidklachten niet aan de orde. Voorts merkt Ter Mors hierbij op dat Ter Mors verregaande maatregelen wil treffen (en heeft getroffen) om eventuele stofoverlast te voorkomen. Daarnaast is vastgesteld dat het achtergrondgeluid van het continue langszazende verkeer van de Usselerrondweg, het geluid van gebruikers van de paardenbak overstemt. Van stof- en geluidhinder is derhalve geen sprake.

6) Er wordt een opgemerkt dat de aanleg van de paardenbak is gefinancierd door een derde en dat deze derde een perceel elders heeft aangekocht waar paarden kunnen worden gestald. Deze informatie doet in het geheel niet terzake. Wel is het juist dat de eerder

aanwezige speciale stofvrije bodem tijdelijke uit de bak is gehaald. Evenwel wordt binnenkort een stofvrije bodem van exact dezelfde samenstelling terug geplaatst. Een speciale stofvrije bodem is en blijft derhalve gegarandeerd. De opmerking 'nota bene' van Robers snijdt derhalve geen hout.

7) En passant merkt Robers op dat het eventueel toekomstig wijzigen van de bestemming op het perceel van Ter Mors naar 'sportmanege' in strijd zou zijn met de 'onder regie van uw gemeente tot stand gekomen afspraken'. Robers doelt daarmee op de overeenkomst van 2004 tussen Roerink en Ter Mors. Dit is natuurlijk geenszins het geval en deze opmerking raakt kant nog wal. Het aanpassen van het bestemmingsplan zou niet meer dan logisch zijn, immers kan noch het college, noch de gemeenteraad uitleggen wat het verschil is in de effecten van het gebruik van het terrein door een fokkerijpaard danwel sportpaard. Het trainen / weiden van een fokkerijpaard op het perceel naast Roerink is zoals gezegd thans wel toegestaan. Halverwege het terrein van Ter Mors ligt de scheidslijn met de sportbestemming, waardoor het trainen van sportpaarden, maar ook fokkerijpaarden daar is toegestaan. Het is van denk zotte dat onderscheid wordt gemaakt tussen fokkerijpaarden onder de agrarische bestemming en sportpaarden onder de sportbestemming terwijl het gebruik van het terrein al sinds jaar en dag door elkaar heen loopt. Om deze omissie op te heffen is het dus allerzins te verwachten dat dit onderscheid wordt opgeheven. Dit staat naleving van de private afspraken tussen Roerink en Ter Mors helemaal niet in de weg. Referte hieraan treft geen doel.

8) Tenslotte vraagt Robers om een brede belangenafweging waarbij wederom een aantal subjectieve irrelevante zaken naar voren worden gebracht. Zo staat de overeenkomst van 2004 volkomen los van besluit. Daarnaast kan een goed lezer constateren dat de betreffende overeenkomst door Ter Mors zeker niet met voeten is getreden.

Ter Mors kent en kende de vakantieplanning van familie Roerink niet. Het telkens weer suggereren dat de aanleg bewust tijdens de vakantie van Roerink heeft plaatsgevonden is dan ook misplaatst. De uitleg daarvan is door Ter Mors al vele malen gegeven en in deze zienswijze nogmaals herhaald.

Wie de aanleg van de bak in beginsel heeft voorgeschoten doet volstrekt niet ter zake. Van meet af aan was duidelijk dat de bak bedoeld is en blijft voor de pensionklanten van Ter Mors. Het belang voor de pensionklanten is meermalen uitgelegd waarbij ook inzicht is gegeven over de intensiteit van het gebruik. Hier kan geen onduidelijkheid over bestaan.

Het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning / projectafwijakingsbesluit kan niet aan de orde zijn omdat er geen onderscheid gemaakt kan worden tussen de ruimtelijke – juridische effecten van het weiden en trainen van fokkerijpaarden (onder de agrarische bestemming) danwel sportpaarden (onder de sport/manege bestemming).

Ter Mors is reeds meer dan 50 jaar gevestigd aan de Achterhofweg 35 te Enschede en het gebruik van het terrein is altijd een mix geweest van fokkerij en sport. Op volstrekt onverklaarbare wijze is door de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan op de plankkaart onbedoeld en ongewild een onderscheid gemaakt tussen fokkerij (agrarisch) en sport. Hiervoor is bij de gemeente geen enkele verklaring gevonden. De gemeente heeft onder ede verklaart dat dit is fout gegaan en nooit zo bedoeld is geweest. Het is dan ook aan de gemeente om deze fout te herstellen. Te beginnen bij het afgeven van de gevraagde vergunning / projectafwijakingsbesluit en na verloop van tijd aanpassen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Duidelijk is ook dat het gemixte gebruik van het perceel (fokpaarden vs sportpaarden) nooit tot klachten of problemen heeft geleid. Daarnaast is het duidelijk dat de ruimtelijke effecten van het enerzijds houden en trainen van fokpaarden en anderzijds sportpaarden in de omvang zoals bij Ter Mors gedurende lange tijd gebezigd, gelijk zijn. Van een onevenredige aantasting van het woon en leefgenot van de familie Roerink kan dan ook geen sprake zijn, immers was de situatie feitelijk altijd al zo en wordt deze nu alleen ruimtelijk juridisch vastgelegd.

Tevens zij niet onvermeld dat de paardrijbak inmiddels 3 jaar aanwezig en in gebruik is geweest. In de zienswijze wordt niet gesproken over ervaren overlast. De heer en mevrouw Roerink hebben herhaaldelijk aangegeven nog geen feitelijke overlast te hebben ervaren. Evenmin zijn bij de gemeentelijke toezichthouders klachten over het gebruik van de paardenbak bekend. Van een vermeende overlast en aantasting van woon- en leefgenot is dan ook geen sprake.

9) Tenslotte merkt Ter Mors nog op dat Roerink telkens de private overeenkomst uit 2004 naar voren brengt. Naar mening van Ter Mors is de overeenkomst niet door Ter Mors geschonden. Afgezien van de niet voor dit bestuurlijke besluit bedoelde context ervan, wil Ter Mors erop wijzen dat Roerink in de voorbijgaande jaren ook nooit Ter Mors heeft geïnformeerd over ontwikkelingen, uitbereidingen en veranderingen op zijn eigen terrein. Zonder dat Ter Mors hem een strobreed in de weg heeft gelegd, kon Roerink in de afgelopen jaren zijn tuincentrum veelvuldig uitbreiden in zowel oppervlak als assortiment alsook openingstijden en koopavonden. Tevens verrees aan de overzijde van Ter Mors een semi-professioneel paardensportcomplex van Roerink met stallen, verlichte buitenbak en aanhorigheden. Roerink is voor al deze nieuwe activiteiten in zijn bedrijfsvoering nooit bij Ter Mors langs geweest, terwijl deze wel degelijk invloed heeft en had op het woongenot van Ter Mors. In die zin is er dus sprake van de pot verwijt de ketel dat die zwart ziet.

Ter Mors voelt er weinig voor om nu ook een procedure te gaan starten tegen Roerink om hem te wijzen op de schendingen van de overeenkomst. Mocht u, ondanks de onvruchtbaarheid van de overeenkomst 2004 in dit verband, toch ingaan op het verzoek van Robers om deze overeenkomst te betrekken bij uw brede belangenafweging, dan verzoekt Ter Mors u, bij deze belangenafweging ook bovenstaande feiten te betrekken.

Verzoek:

Wij verzoeken u dan ook de aangevraagde omgevingsvergunning en projectafwijakingsbesluit te verlenen en de verleende verklaring van geen bedenkingen in stand te houden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als er nog vragen zijn of er nog aanvullende gegevens gewenst zijn, dan zijn wij uiteraard graag bereid deze te beantwoorden/aan te leveren. U kunt daarvoor contact opnemen met ondergetekende.

Namens Ter Mors
Hoogachtend,

Edwin Bonekamp

telefoon: +31 6 - 106 85 922

