



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

## Raadsbesluit

Nummer  
13INT02323

de raad van de gemeente Borne;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5-11-2013;

### besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Elhorsterweg 3-5' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpBGhz016.vg01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o\_NL.IMRO.0147.BpBGhz016.vg01;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de (ambtshalve) wijzigingen;
3. Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten te verzoeken om toestemming tot versnelde publicatie te verlenen als bedoeld in artikel 3.8, lid 4, Wro;
4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10-12-2013.

De voorzitter,

De griffier,



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

## Raadsvoorstel

raadsvergadering  
10-12-2013

agendapunt

4.2

nummer  
13INT02321

onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Elhorsterweg 3-5'

### Aan de gemeenteraad.

#### Samenvatting voorstel

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Elhorsterweg 3-5' ziet toe op het planologisch toestaan van verblijfsruimten voor grooms, ruiters en stagiaires en het vergroten van het bouwvlak voor de uitbreiding van de rijhal bij de ter plaatse gevestigde productiegerichte paardenhouderij Stal Heijdens. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen. De beantwoording hiervan is opgenomen in de bijgevoegde 'zienswijzereactie Bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Elhorsterweg 3-5'. Een deel van de zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan te wijzigen. Tevens zijn enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen en Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten verzoeken om toestemming tot versnelde publicatie te verlenen als bedoeld in artikel 3.8, lid 4, Wro .

#### 1 Inleiding

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Elhorsterweg 3-5' ziet toe op het planologisch toestaan van verblijfsruimten voor grooms, ruiters en stagiaires en het vergroten van het bouwvlak voor de uitbreiding van de rijhal bij de ter plaatse gevestigde productiegerichte paardenhouderij Stal Heijdens.

Stal Heijdens is een professionele paardenhouderij. Hierbij zijn een rijhal die voldoet aan de afmetingen om te kunnen trainen voor wedstrijden en verblijfsruimten voor grooms, ruiters en stagiaires onontbeerlijk. Gezien de normen vanuit de paardenhouderijsector voldoet de rijhal, zoals deze in de huidige situatie aanwezig is, niet aan de noodzakelijke afmetingen voor oefeningen. Daarnaast is (nagenoeg) continu toezicht op het bedrijf noodzakelijk in verband met veiligheid, aanwezigheid van levende have en de aard van de werkzaamheden. De verzorging van, omgang met en toezicht op paarden vereist maatwerk en is niet direct te vergelijken met overige veehouderijen. Bij een paardenhouderij zoals in onderhavige situatie is het onontbeerlijk om naast de reeds aanwezige bedrijfswoning, te beschikken over slaapkamers/ruimtes c.q. verblijfsruimtes in bedrijfsbebouwing



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

ten behoeve van toezicht. Er is een wezenlijk verschil tussen een bedrijfswoning en een verblijfsruimte en het is niet gebruikelijk dat verblijfsruimten worden gesitueerd in een bedrijfswoning. Kenmerk van een verblijfsruimte voor grooms is namelijk juist de inpandige situering en de gering toegestane omvang. Vanuit de bedrijfswoning wordt - naast toezicht op de paarden - ook het toezicht gehouden op een groot deel van de rest van het perceel, de gebouwen en de weiden. Het toezicht door de grooms vanuit de verblijfsruimten is specifiek op de situatie en conditie van de paarden gericht, vandaar dat zij in de onmiddellijke nabijheid van de paarden verkeren. De gemeente Borne sluit vanuit deze gedachte dan ook aan bij het standpunt van VNG en de Sectorraad Paarden, die in hun gezamenlijk opgestelde handreiking ook duidelijk een onderscheid maken tussen verblijfsruimten voor grooms en stagiaires en een bedrijfswoning..

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Enkele onderdelen van deze zienswijze hebben tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid, zoals hierna genoemd onder argumenten.

Ten opzichte van het ontwerpplan zijn er enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd, zoals hierna genoemd onder argumenten

### **2 Beoogd resultaat**

Het beoogde eindresultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan dat juridisch handhaafbaar, overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is en dat bovendien politiek en maatschappelijk wordt gedragen.

### **3 Argumenten**

*Er wordt een gewijzigde vaststelling voorgesteld in verband met een zienswijze en een ambtshalve aanpassing*

Er is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Elhorsterweg 3-5. De onderstaande zienswijze is ingediend.

De heer Roessingh van Robers advocaten, postbus 630, 7550 AP, Hengelo, namens de heer en mevrouw Morsink, Elhorsterweg 2, 7625 RX te Zenderen, d.d. 23 mei 2013, kenmerk 13ink03669. Deze zienswijze heeft gedeeltelijk geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd. De belangrijkste aanpassingen zijn hieronder weergegeven:

- Verduidelijking noodzaak verblijfsruimten in relatie tot bedrijfswoning in hoofdstuk 3 van de toelichting;
- Verwerking vooroverlegreactie Provincie Overijssel in hoofdstuk 9 van de toelichting;
- Maximalisatie aantal verblijfsruimten in regels;
- Toevoeging definitie 'verblijfsruimten'.

*Verzoek om versnelde publicatie*

Hierdoor kan het besluit eerder dan zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt. Indien de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zal het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel (GS) en de betrokken rijksdiensten (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) worden gestuurd op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro, met vervolgens het verzoek om toestemming tot versnelde publicatie. Dit is noodzakelijk omdat bij gewijzigde vaststelling het bestemmingsplan eerst bekend moet worden gemaakt aan de betrokken



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

rijksdiensten en GS. Zij hebben vervolgens zes weken de tijd om hierop te reageren. Pas na deze zes weken mag het bestemmingsplan gepubliceerd worden en ligt het gedurende zes weken ter inzage voor beroep. Om deze lange termijnen terug te brengen kunnen wij bij de betrokken rijksdiensten en GS een verzoek indienen voor versnelde publicatie. De betrokken rijksdiensten en GS zullen dan snel beoordelen of die wijziging een nationaal c.q. provinciaal belang raakt. Indien dit niet het geval is, zullen zij melden er geen bezwaar tegen te hebben om het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend te maken.

### 4 Kanttekeningen

-

### 5 Kosten, baten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en voor de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### 6 Vervolg na besluitvorming

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan worden initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze geïnformeerd over de besluitvorming en wordt het vastgestelde bestemmingsplan langs elektronische weg aan Gedeputeerde Staten van Overijssel en de betrokken rijksdiensten gestuurd met het verzoek om toestemming tot versnelde publicatie. Indien dit wordt toegestaan zal het besluit eerder dan zes weken na vaststelling bekend worden gemaakt. Hierna ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage. Tijdens de termijn van ter inzage ligging kunnen degenen die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend een beroepschrift bij de Raad van State indienen. Daarnaast kan iedere belanghebbende beroep instellen tegen de planonderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld. De Raad van State zal uiteindelijk een uitspraak doen over de aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan. Ook kan na het instellen van beroep, een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend. Indien dit verzoek wordt ingediend tijdens de beroepstermijn treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

### Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Elhorsterweg 3-5' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpBGhz016.vg01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o\_NL.IMRO.0147.BpBGhz016.vg01;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de (ambtshalve) wijzigingen;
3. Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten te verzoeken om toestemming tot versnelde publicatie te verlenen als bedoeld in artikel 3.8, lid 4, Wro;
4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Borne, 5-11-2013

Burgemeester en wethouders van Borne,  
de secretaris,

J.H.R. Baveld

de burgemeester,

mr. drs. R.G. Welten

## ZIENSWIJZENREACTIE

### BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED BORNE, HERZIENING ELHORSTERWEG 3-5 ZENDEREN

#### Inleiding

#### Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

#### Zienswijzen

Gedurende de periode van zes weken is er één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze d.d. 23 mei 2013, bezorgd op 23 mei 2013, 5 februari 2010, is ingediend door Robers advocaten, postbus 630, 7550 AP, Hengelo namens de heer en mevrouw Morsink, wonende aan de Elhorsterweg 2, 7625 RX, te Zenderen.

#### Ontvankelijkheid

De zienswijzen is ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn en is mitsdien ontvankelijk.

#### INHOUD EN REACTIE ZIENSWIJZEN

1. Bekendmaking en ter inzage gelegde stukken.

1.1.

Bijlage 1 van de toelichting bevat een bedrijfsplan. Dit bedrijfsplan is in opdracht van Stal Heijdens BV opgesteld, waarvan wordt gesteld dat Wesley Heijdens eigenaar is. Uit onderzoek in het handelsregister blijkt echter dat een besloten vennootschap Stal Heijdens BV niet bestaat.

In hoofdstuk 8 van de toelichting wordt ingegaan op een gesloten anterieure overeenkomst in het kader van de economische uitvoerbaarheid. Deze is echter niet bij de ter inzage gelegde stukken aangetroffen waardoor geen inzicht kan worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. De anterieure overeenkomst wordt/is bovendien gesloten met een niet bestaande rechtspersoon. De ter inzage gelegde stukken zijn daarom niet volledig en onduidelijk is welke stukken noodzakelijk zijn voor de beoordeling en of aan de vereisten van het Bro zijn voldaan.

#### *Reactie gemeente*

Stal Heijdens staat in het Handelsregister te Oost Nederland ingeschreven onder KvK nummer 56360037. De anterieure overeenkomst zal worden gesloten met de eigenaren van de gronden en opstallen.

Een anterieure overeenkomst behoeft niet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waarvoor deze wordt gesloten. In artikel 6.24 Bro is enkel opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders kennis moet geven van de overeenkomst, na het sluiten van de overeenkomst. Hierbij volstaat een kennisgeving van de zakelijke inhoud. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst (voor de vaststelling van het bestemmingsplan), zal een kennisgeving hiervan worden geplaatst in de Bornse Courant.

Het is juist gesteld dat in het bedrijfsplan dat als bijlage 1 van de toelichting is opgenomen, als opdrachtgever Stal Heijdens B.V. wordt vermeld. Het bedrijfsplan is aan de juiste gegevens worden aangepast.

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om een tekstuele aanpassing door te voeren.*

#### 1.4

In oktober 2012 is de nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied Borne ter inzage gelegd in het kader van het te actualiseren bestemmingsplan buitengebied. De planologische vastlegging, zoals deze nu plaatsvindt in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan, behoort plaats te vinden binnen de kaders die voor de vernieuwing van het (alomvattende) bestemmingsplan buitengebied Borne gelden en dus ook in die procedure meegenomen te worden die tot de vaststelling van een dergelijk nieuw bestemmingsplan leidt. In dat kader kan dan een algemene planologische afweging gemaakt worden zonder dat er uitzonderingen gaan gelden die voor ongewenste precedentwerking kunnen zorgen.

##### *Reactie gemeente*

De gemeente Borne is momenteel bezig met de actualisering van het bestemmingsplan en heeft in dit kader een Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied Borne opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Dit bestemmingsplan wordt mede geactualiseerd vanwege de wettelijke verplichting om deze te actualiseren. Dit sluit echter niet uit dat er binnen de gemeente Borne partiële herzieningen voor percelen kunnen worden doorlopen, zoals in onderhavige situatie aan de orde is. Bij de afweging om medewerking te verlenen aan dit verzoek, is rekening gehouden met de uitgangspunten over 'paardenhouderijen' zoals zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied Borne. Indien het qua planning mogelijk is, worden partiële herzieningen waarvan de procedures voorafgaand aan de procedure van het te actualiseren bestemmingsplan zijn opgestart, overgenomen in het te actualiseren bestemmingsplan

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

## 2. Het ontwerpbestemmingsplan

### 2.1

Bij brief van 14 maart 2013 heeft het college van B&W laten weten dat de tegen op 27 maart 2012 aangevraagde ontwerp omgevingsvergunning ingediende zienswijze zal worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de afhandeling van die aanvraag. Vervolgens laat het college bij brief van 8 april 2013 weten in plaats daarvan op 2 april 2013 besloten te hebben voor het perceel Elhorsterweg 3-5 een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Er bestaat daarom gerede twijfel of bij het nemen van dit besluit is voldaan aan de artikelen 3:2 en 3:4 Awb. Het moet uitgesloten worden geacht, dat binnen drie weken een zorgvuldige voorbereiding en beoordeling van alle planologische aspecten, die tot het onderhavige ontwerpbestemmingsplan hebben geleid, plaats heeft kunnen vinden, waarin bij die beoordeling ook de rechtens te respecteren belangen van heer en mevrouw Morsink betrokken zijn.

##### *Reactie gemeente*

Er wordt vanuit gegaan dat de bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen in plaats van de omgevingsvergunningprocedure. Dit is niet aan de orde. Zoals ook onder 1.2 en 1.3 is aangegeven, worden er op verzoek twee afzonderlijke procedures doorlopen met elk een eigen voorbereiding en zienswijzenprocedure.

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

### 2.2

Het ontwerp, de toelichting en bijlage 1 zijn niet door de gemeente zelf opgesteld, maar door een in opdracht en voor rekening van Stal Heijdens ingeschakeld bureau, zodat de gemeente niet in staat kan zijn geweest zelf de ins en outs van alle relevante ruimtelijke aspecten die wel en niet in het plan en de toelichting zijn opgenomen te doorgronden en op zich in te laten werken, dit gelet op de zeer vlotte besluitvorming (zie 2.1). Deze zeer vlotte besluitvorming wekt zelfs de indruk, dat bij voorbaat heeft vastgestaan dat de wensen van Stal Heijdens gehonoreerd zouden worden, zodat ook niet bij voorbaat uitgesloten kan worden dat het besluit niet in strijd met artikel 2.4 lid 1 Awb tot stand is gekomen. In ieder geval kan vastgesteld worden dat niet voldaan is artikel 3:4 Awb, daarop geen enkele wijze kenbaar is dat met de belangen van de heer en mevrouw Morsink rekening is gehouden, laat staan dat deze (correct) meegewogen zijn.

om te beschikken over dergelijke verblijfsruimten aangezien grooms onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering, is het college tot het oordeel gekomen dat dit gebruik passend is bij dit type bedrijf.

Zoals aangegeven is de aanwezigheid van groomsverblijven zeer gebruikelijk in de hippische sector. Enkele voorbeelden van overige paardenhouderijen met groomsverblijven:

*Stoeterij De Hemmelhorst te Borne, team Nijhof te Geesteren (gemeente Berkelland), paardenhouderij Poels te Venray, Victory Equestrian Sport Real Estate B.V. te Valkenswaard, Rijo Stables te Weert, Stal Korenbloem te Weert, Dressuurstal Schreven te Weert en Stal De Driehoekhoeve (Schuttert) te Stegeren (gemeente Ommen).*

Daarnaast zijn er nog tal van paardenhouderijen waarbij groomsverblijven niet specifiek in het bestemmingsplan zijn opgenomen, maar wel aanwezig zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Overigens zijn er uiteraard wel enkele paarden die geen continu toezicht behoeven. Het gaat hierbij dan veelal om opfokpaarden of paarden die nog in training zijn en waarbij bijvoorbeeld de verzekeringsvoorwaarden minder stringent zijn. Dit is per paard verschillend, al naar gelang van zijn waarde en prestaties. Ook om deze reden is de verzorging van, omgang met en toezicht op paarden maatwerk en niet direct te vergelijken met overige veehouderijen.

Deze bijzondere situatie leidt er toe dat toezicht (door een stalgroom) vanuit de stal noodzakelijk is voor bijzonder waardevolle dieren, waarbij in het kader van het bedrijfseconomisch oogpunt het noodzakelijk is om de gezondheid en het dierenwelzijn in de gaten te houden. Dit vereist een ander soort toezicht dan het toezicht dat wordt gehouden via een bedrijfswoning. Bovendien kennen grooms en stagiaires zeer bijzondere en onregelmatige werktijden. Veelal vertrekt een wedstrijdgroom op vroege tijdstippen naar wedstrijden en komt deze in de nacht terug (soms na een periode van enkele dagen) van wedstrijden. Een verblijfsruimte wordt dan door de wedstrijdgroom gebruikt als slaapvertrek. Voor wat betreft de gestelde permanente bewoning dient vooropgesteld te worden dat grooms en stagiaires elders hun hoofdverblijf hebben en dat de verblijfsruimten wisselend worden gebruikt door verschillende grooms en stagiaires. Er wordt in principe gewerkt in een soort 'ploegendienst' voor het toezicht en kan in die zin gelijk worden gesteld met een slaapvertrekken die bijvoorbeeld ook aanwezig kunnen zijn bij zorginstellingen of brandweerkazernes. Grooms en stagiaires zijn bovendien doorgaans maar korte perioden werkzaam bij een stal. Het is gebruikelijk dat zij na enige periode vertrekken om de functie van groom bij een paardenhouderij elders te gaan vervullen. De regels in het bestemmingsplan staan er voorts aan in de weg staan dat er permanent mag worden gewoond in het stallencomplex.

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

## 2.5

Ter onderbouwing van verblijfsruimten voor grooms en stagiaires en de permanente bewoning van de paardenstal wordt in de toelichting verwezen naar de VNG brochure uit 2009 'Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening'. In de toelichting wordt echter nagelaten in te gaan op de gemeentelijke beleidsdocumenten, de 'Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied Borne' en de notitie 'Wonen in het buitengebied en paardenhouderijen' en de notitie 'Wonen in het buitengebied'. Deze beleidsdocumenten worden in de toelichting in het geheel niet genoemd zodat hoofdstuk 4.3 (gemeentelijk beleid) onvolledig is en onduidelijk is in hoeverre het ontwerpbestemmingsplan aan het in deze documenten vastgelegde beleid getoetst zijn en of het daarmee in overeenstemming is. In het hoofdstuk van de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied Borne (5.4.8) 'Specifieke vorm van agrarisch bedrijf: Paardenhouderijen' wordt ingegaan op de mogelijkheid van het toestaan van verblijfsruimten voor grooms en stagiaires. De vermeende noodzaak daartoe wordt gemotiveerd met de mededeling dat het houden van (waardevolle) paarden permanent toezicht vereist en dat dit zou voortvloeien uit de handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening van de VNG (2009). Weliswaar wordt in die handreiking gepleit voor de aanwezigheid van een verblijfsruimte voor stagiaires en grooms (paragraaf 6.4), maar daar kan niet uit opgemaakt worden dat het permanent toezicht door grooms en/of stagiaires dient te worden uitgevoerd. Er kan alleen uit opgemaakt worden dat een dergelijke verblijfsruimte gewenst kan zijn in verband met de uitvoering door grooms en stagiaires van werkzaamheden en taken overdag en bij grote uitzondering voor een incidentele overnachting, indien een merrie op het punt staat te bevallen van een veulen of men in verband met een concours al vroeg op moet.

## 2.6

Het creëren van verblijfsruimten voor grooms en stagiaires voor permanent toezicht en bewoning in andere bedrijfsgebouwen moet uitgesloten worden. Het vanuit een paardenstal houden van permanent toezicht impliceert dat aldaar permanent gewoond wordt en aldus een 2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> bedrijfswoning ontstaat. Dit is in strijd met zowel het gemeentelijk beleid als provinciaal beleid waar het gaat om het tegengaan van permanente bewoning van niet daartoe bestemde gebouwen in het buitengebied en het uitbreiden van het aantal toegestane bedrijfswoningen. In beginsel is per agrarisch bedrijf slechts één bedrijfswoning toegestaan. Dit wordt nog eens bevestigd in de beleidsnotitie 'wonen in het buitengebied', waarin wordt gemeld dat er twee vormen van permanente bewoning bestaan, te weten wonen in een burgerwoning en wonen in een dienstwoning. In dit verband wordt in paragraaf 5.2.2. van de toelichting bovendien gemeld dat het oprichten van een overnachtinggelegenheden/rustruimte voor grooms en stagiaires, welke direct tot doel heeft de bedrijfsvoering te optimaliseren, zo direct in relatie tot het bedrijf staat deze gelijkgesteld mag worden aan een dienstwoning. Voor dienstwoningen geldt geen bijzonder beschermingsregimes als het hinder vanuit de eigen onderneming betreft. Zo wordt een verblijfsruimte voor grooms en stagiaires gelijkgesteld aan een dienstwoning. De regelgeving ten aanzien van (1<sup>ste</sup> en 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup>) dienstwoningen is daarom ook onverkort van toepassing op verblijfsruimten voor grooms.

### *Reactie gemeente*

In de reacties op de onderdelen 2.4 en 2.5 is reeds uitvoerig ingegaan op het standpunt van de gemeente waarom de verblijfsruimten niet worden aangemerkt als bedrijfswoning. Om herhaling te voorkomen wordt verwezen naar deze reacties. Een verblijfsruimte is een specifieke vorm van tijdelijk verblijf dat niet is te vergelijken met de permanente bewoning van burgerwoningen of bedrijfswoningen en is om deze reden niet vermeld in de beleidsnotitie Wonen in het buitengebied. Zoals aangegeven gaat het om een verblijf zonder doel om hier permanent te wonen en vindt er zeer wisselend verblijf plaats. In zekere zin is dit vergelijkbaar met plattelandskamers en plattelandsappartementen, waar het vigerende bestemmingsplan bij agrarische bedrijven ook een kader voor biedt. Ook dit soort verblijfsruimten worden niet genoemd in de beleidsnotitie 'Wonen in het buitengebied' aangezien het geen zelfstandige woonvormen betreffen waar permanent verblijf is toegestaan.

Voor wat betreft de opmerking over de tekst zoals geplaatst in paragraaf 5.2.2, dient opgemerkt te worden dat dit vergelijk puur is gemaakt omdat het in beide gevallen om een vorm van verblijf gaat. Aangezien een verblijfsruimte voor grooms/stagiaires een onderdeel is van de bedrijfsvoering, is het logisch om voor wat betreft beschermingsregime voor geluid aan te sluiten bij de regeling voor een bedrijfswoning.

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

## 2.7

Permanente bewoning van gebouwen, die daarvoor niet bestemd zijn, is in strijd met de Omgevingsvisie en –verordening van de provincie Overijssel. Dat geldt ook voor het toestaan van 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bedrijfswoningen. Dit uitgangspunt geldt overigens ook volgens de 'Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied Borne' in paragraaf 5.4.7 wordt in die nota de uitgangspunten voor een regeling voor bedrijfswoningen uiteengezet. Opvallend is dat in afwijking van deze uitgangspunten in het onderhavige ontwerp uitgegaan wordt van een inhoud van 900 m<sup>3</sup>. Een dergelijk inhoud is volgens de uitgangspunten slechts mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een inwoningsituatie, onder voorwaarde dat aangetoond wordt dat inwoning noodzakelijk is voor bedrijfsvoering van het bedrijf. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door een positief advies van de agrarische beoordelingscommissie. In paragraaf 5.4.8 van deze nota wordt voorts ingegaan op een specifieke vorm van agrarisch bedrijf: Paardenhouderijen. Daarbij zou er sprake moeten zijn van het genereren van voldoende bedrijfsresultaat en een reële bedrijvigheid. Volgens de nota zou Stal Heijdens hieronder vallen. Ook voor verblijfsruimten van grooms zal de bedrijfsmatige noodzaak aangetoond moeten worden. In een vergadering van 22 november 2011 is bij de bespreking van de nota op de vraag van een gemeenteraadslid geantwoord dat "in het kader van het te actualiseren bestemmingsplan zal onderzocht of het wenselijk is om verblijfsruimten in het bestemmingsplan te regelen en zo ja hoe dit onderdeel nader kan worden afgebakend. In ieder geval zal door een onafhankelijk adviesbureau de beoordeling en onderbouwing van de noodzaak voor het aanwezig zijn



### *Reactie gemeente*

Voor wat betreft dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 2.5. De gemeente beschikt over beleidsvrijheid om – gemotiveerd - naast bewoning van de dienstwoning, verblijfsruimten toe te staan. Deze verblijfsruimten hebben naast de functie voor het houden van toezicht, ook de functie als onderkomen voor stagiaires met een stageplaats en rustruimten voor grooms en stagiaires.

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

### 2.10

In paragraaf 5.4.7 (Bedrijfswoningen) van de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied Borne wordt aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan een nieuwe tweede (separate) dienstwoning bij agrarische bedrijven niet toelaat gelet op de nieuwe technieken en dat dit standpunt zal worden overgenomen in het nieuwe plan. Daarom zal in het nieuwe plan geen regeling opgenomen worden voor een nieuwe separate tweede bedrijfswoning, gezien de huidige technische mogelijkheden. Uit de Nota kan voorts opgemaakt worden dat de hoofdbestemming van het perceel van Stal Heijdens zowel in het vigerende plan als in het nieuwe bestemmingsplan agrarisch zal zijn. Het scheppen van de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning of meer in de vorm van verblijfsruimten voor grooms en stagiaires is dus zowel in strijd met het huidige bestemmingsplan als met het toekomstige. Volgens de toelichting op het onderhavige plan en het daarbij horende plan zou permanent toezicht noodzakelijk zijn, zodat deze verblijfsruimten permanent bewoond zullen worden. Niet valt in te zien waarom dit toezicht niet ook kan plaats vinden door middel van de 'huidige technische mogelijkheden' (bv. camera's), waarbij de bestaande bedrijfswoning moet volstaan.

### *Reactie gemeente*

In dit onderdeel van de zienswijze wordt (wederom) uitgegaan van de realisatie van een extra bedrijfswoning. Dit is in onderhavige situatie niet aan orde en daarom is het toetsingskader voor een bedrijfswoning niet van toepassing.

Daarnaast wordt ingegaan op toezicht door middel van technische mogelijkheden en permanente bewoning van de verblijfsruimte. Er bestaat een concreet bedrijfseconomisch belang bij de aanwezigheid van de slaapvertrekken. De zorg die paarden uit dit segment behoeven is zeer intensief. Bovendien zijn paarden zeer gevoelig voor koliek, een ziekte waarbij direct handelen noodzakelijk is om de dood van een dier te voorkomen. Vanwege de inpandige situering direct boven en met zicht op de stallen zijn signalen in de stallen veel directer herkenbaar en kan adequater worden gehandeld dan in het geval dat gebruik wordt gemaakt van camerabeelden. Vanwege de hoge waarde van de dieren en de kans op diefstal van de dieren, maakt het dat verzekeraars voorwaarden stellen aan de wijze van toezicht. Wij zijn dan ook van mening dat hiermee voldoende onderbouwing is gegeven voor de noodzaak en merken dit onderdeel van de zienswijze niet aan als een direct ruimtelijk bezwaar.

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

### 2.11

Dat bij stal Heijdens kostbare paarden onderdak vinden, is het enige argument waarmee de noodzaak van permanent toezicht gemotiveerd wordt. Wat is kostbaar, een reguliere agrarische veestapel is ook kostbaar. Niet aannemelijk is gemaakt dat het intensieve toezicht niet vanuit de bestaande bedrijfswoning kan worden uitgeoefend. zoals gezegd gaat ook de hiervoor genoemde VNG brochure hiervan uit.

In de regels is 'bedrijfswoning' gedefinieerd, maar het begrip 'verblijfsruimte' niet. Wel worden daaraan in de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1 sub c) eisen gesteld, zonder dat duidelijk wordt wat het verschil is met een 'bedrijfswoning', wat ook een verblijfsruimte is of waarin ook verblijfsruimten aanwezig zijn. kennelijk gaat men er van uit dat in de verblijfsruimte(n) 'bedrijfswoning permanente bewoning toegestaan is en in inpandig in de rijhal gerealiseerde bedrijf verblijfsruimte(n) niet. Als dat zo is, wordt echter evenmin aangegeven hoe tegen permanente bewoning van verblijfsruimte(n) in de rijhal opgetreden kan en zal worden. De omvang van de toegestane oppervlakte voor de verblijfsruimte(n) biedt zonder meer huisvestingsmogelijkheid, die in de permanente bewoning leidt. Niet wordt duidelijk gemaakt dat deze uitgebreide mogelijkheden noodzakelijk zouden zijn in verband met de bedrijfsvoering 'of voor een incidentele overnachting waar de handreiking van de VNG uitgaat.

### *Reactie gemeente*

Het verzoek van Stal Heijdens ziet niet op het realiseren van een volwaardige separate bedrijfswooning, maar om enkele rust- en slaapvertrekken voor grooms, stagiaires en eventueel ruiters inpandig in een bedrijfsgebouw. De criteria voor een bedrijfswooning zijn daarom niet van toepassing op dit verzoek. Zie hiervoor ook ondermeer de reactie op onderdeel 2.10. De gemeente Borne acht het bovendien voldoende aannemelijk dat ter plaatse een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft gelet op de aard, uitstraling en omvang van het bedrijf, een bedrijfsmatig karakter en geen hobbymatig karakter.

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

### 2.13

In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt aandacht besteed aan een aantal milieuaspecten. Kortweg kom het daarbij neer op de algemene stelling dat hiermee geen rekening gehouden hoeft te worden daar er geen uitbreiding van de activiteiten plaatsvindt. Dat wordt betwist. Voordat Stal Heijdens (ongeveer drie jaar geleden) het perceel aan de Elhorsterweg 3-5 ging gebruiken als paardenhouderij/paardenfokkerij vond er geen intensief gebruik van het perceel plaats. Van de vorige eigenaar hadden de heer en mevrouw Morsink weinig last. Bovendien laat de geldende agrarische bestemming slechts stalling en opslag toe in de vorm "stalling en verhuur van paarden en wagens, fietsen en daarmee gelijk te stellen niet gemotoriseerde vervoermiddelen".

Het huidige –veel intensievere- gebruik door Stal Heijdens is daarmee in strijd aangezien het perceel voor meer gebruikt wordt dan alleen stalling van paarden zoals ook uit de toelichting en het bedrijfsplan blijkt. De brief van 8 april 2013 van het college van B&W bevestigt dat. Daaruit volgt immers, dat de noodzaak voor het in procedure brengen van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voortvloeit juist het veel intensievere gebruik van het perceel door Stal Heijdens, dan volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Beoordeling van de milieuaspecten kan dus niet plaats vinden aan de hand van de thans ontstane situatie maar behoort volledig opnieuw beoordeeld te worden op basis van het inmiddels gegroeide feitelijk en toekomstig beoogd gebruik. De toepasselijke richtafstanden die bij de milieuzonering in acht zullen moeten worden, dienen gemeten te worden – waar het gaat om de woning van heer Morsink – tussen de grens van de agrarische bestemming van het perceel 3-5 en de geval van hun woning aan de Elhorsterweg 2. Die is nu 22 meter en zou 18 meter gaan worden. Voorts wordt betwist dat er geen milieurelevante activiteiten zouden plaatsvinden binnen de in deze relevante milieucirkels. In dit verband is ook het antwoord op de vraag van belang of als gevolg van de intensivering van de bedrijfsactiviteiten die in de inrichting plaatsvinden, niet een (revisie van de) milieuvergunning vereist is, dan wel dat daarvoor voldaan is aan de meldingsplicht. Een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning die zich ook uitstrekken over alle vergunning- of meldingsplichtige activiteiten, die gevolg hebben voor het milieu, daar deze niet los gezien kunnen worden van de bouwactiviteiten en het gebruik van de stal. Het plan en een omgevingsvergunning moeten ook in dat opzicht uitvoerbaar zijn.

### *Reactie gemeente*

In dit onderdeel van de zienswijze wordt gesteld dat door aanpassing van de bestemming, het perceel veel intensiever gebruikt kan worden. Dit is niet het geval. Het perceel heeft reeds een agrarische bestemming met een bouwvlak dat volledig bebouwd mag worden. Op dit perceel mogen zich dus agrarische bedrijven vestigen. Tevens is medegebruik van het perceel voor "stalling en verhuur van paarden en wagens, fietsen en daarmee gelijk te stellen niet gemotoriseerde vervoermiddelen" toegestaan. Een paardenfokkerij wordt conform jurisprudentie aangemerkt als zuivere agrarische activiteit, passend binnen de huidige bestemmingsomschrijving en deze mag zich dan ook rechtstreeks vestigen op het perceel. Na vaststelling van het bestemmingsplan in 2004, is er echter jurisprudentie ontstaan dat het trainen, africhten en verhandelen van paarden activiteiten zijn die niet direct binnen de vigerende agrarische bestemming passen. Aangezien deze activiteiten bij Stal Heijdens worden verricht is conform de handreiking van de VNG en de Sectorraad Paarden een bestemmingsplanprocedure opgestart om een verruimde agrarische bestemming op te nemen. Overigens oefende de vorig eigenaar van het perceel aan de Elhorsterweg 3-5 nagenoeg dezelfde activiteiten uit als stal Heijdens. De vorig eigenaar gebruikte het perceel ook reeds als professionele spring- africhtings, trainings- en handelstal. Het gebruik is derhalve vergelijkbaar en niet geïntensiveerd. Daarnaast is er qua intensiviteit nauwelijks verschil tussen het geheel gebruiken van

De wijze waarop burenen met elkaar omgaan en geluidsoverlast veroorzaakt door gedrag zijn geen aspecten die onderdeel uitmaken van een goede ruimtelijke onderbouwing. Als hier overlast door veroorzaakt wordt is dit een aangelegenheid van de politie. Daar waar regels op het gebied van het bestemmingsplan worden overschreden, is de gemeente aan zet voor wat betreft handhaving.

In onderhavige situatie is de gemeente al enkele jaren betrokken bij de geschillen tussen de heer en mevrouw Morsink en Stal Heijdens. In tegenstelling wat wordt beweerd in dit onderdeel van de reactie, heeft de gemeente diverse malen een poging gedaan om te bemiddelen tussen beide burenen. Dit is helaas op niets uitgelopen. Ondanks dat stal Heijdens diverse activiteiten (ondermeer het plaatsen van een hekwerk om het gehele terrein om te voorkomen dat de loslopende honden overlast zouden veroorzaken bij de familie Morsink, het verwijderen van de aangebrachte verlichting in verband lichtoverlast en het verplaatsen van een inrit om overlast van bestemmingsverkeer te verminderen) heeft ondernomen om de door de heer en mevrouw Morsink gemeente ervaren overlast te verminderen, heeft dit tot op heden geen voldoende resultaat bij de heer en mevrouw Morsink opgeleverd. De gemeente heeft daarbij toezicht gehouden op het beeindigen van de permanente bewoning die enige tijd heeft plaatsgevonden in de verblijfsruimten in de stal.

Uiteindelijk heeft dit geuit in een verzoek om handhaving van de heer en mevrouw Morsink tegen de activiteiten die plaatsvinden bij Stal Heijdens. Bij een handhavingstraject wordt beoordeeld of het (ruimtelijk gezien) wenselijk is om een situatie te legaliseren. Door Stal Heijdens is aangegeven de verblijfsruimten uitsluitend in het kader van de bedrijfsvoering te gaan gebruiken voor grooms en stagiaires als rustplaats, slaapvertrek en als plek om toezicht te houden. Het college van burgemeester en wethouders heeft in dit geval afgezien van handhaving omdat de verblijfsruimten bij dit gebruik onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. De ruimtelijke uitstraling en de impact van de verblijfsruimten naar buiten toe is bovendien nihil vanwege de situering van de ruimten. Vervolgens heeft college van burgemeester en wethouders een besluit voor principemedewerking genomen voor het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit planologisch haalbaar is. Deze haalbaarheid is aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Vervolgens is door de Raad van State op 24 juli 2013 uitspraak gedaan over de handhavingszaak. Door de Raad van State is evenals door de rechtbank geoordeeld dat de gemeente terecht heeft afgezien van handhaving vanwege zicht op legalisatie.

Het onderhavige bestemmingsplan is overigens in tegenstelling tot wat beweerd wordt in dit onderdeel van de zienswijze, niet door het bureau DLV opgesteld. Bureau DLV heeft vanwege de kennis op het gebied van paardenhouderijen, het bedrijfsplan opgesteld dat is opgenomen als bijlage 1 van het bestemmingsplan. Overigens is het bureau DLV wel degelijk bekend met de feitelijke omstandigheden zoals genoemd in de zienswijze. Het bureau DLV was namelijk ook aanwezig bij de zitting bij de rechtbank te Almelo inzake de handhavingskwestie. Het bestemmingsplan an sich is opgesteld door het bureau BJZ.nu. Door de gemeente is in eerste instantie contact opgenomen met BJZ.nu voor het opstellen van een bestemmingsplan, vanwege de goede ervaringen met dit bureau. Zoals aangegeven in de reactie op onderdeel 2.2, is het aan de gemeente om een bestemmingsplan te beoordelen en te controleren. Dat een extern bureau een plan opstelt is in de gemeente Borne gebruikelijk, evenals dat de kosten voor een bestemmingsplan voor rekening van initiatiefnemer zijn.

Verder wordt in dit onderdeel opnieuw ingegaan op het bedrijfsmatig karakter van Stal Heijdens. Hiervoor wordt verwezen naar onderdeel 2.12 waar dit onderwerp ook reeds is besproken. Aangezien er geen twijfel bestaat over het bedrijfsmatig karakter van Stal Heijdens, wordt het inwinnen van een advies van de Stichting ABC – waar in het kader van de zienswijze tegen de omgevingsvergunningprocedure om is verzocht – niet nodig geacht.

Zoals uit de onderbouwing blijkt is de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst. Ten overvloede merken wij op dat de zienswijze met name zijn oorsprong vindt in een burenenconflict en niet specifiek toeziet op ruimtelijke aspecten.

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*