

**Bijlage 6. Notitie 'Hoofdlijnen Herstelbesluit manege
Boddelenweg 5 te Hoorn'**

**Hoofdlijnen herstelbesluit Manege
Boddelenweg 5 te Hoorn**

DEFINITIEF



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Hoofdlijnen herstelbesluit Manege
Boddelenweg 5 te Hoorn**

DEFINITIEF

Inhoud

Rapport en bijlagen

4 maart 2016

Projectnummer 554.00.00.06.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Uitspraken Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State	9
3	Analyse invulling percelen Boddelenweg 5 en K 1039 te Hoorn	11
3.1	Het Hoefijzerplan	11
3.2	Economische uitvoerbare bestemming Boddelenweg 5 te Hoorn	17
3.3	Toekomstvisie op Boddelenweg 5 te Hoorn	21
4	Voorstel landschappelijke inpassing	23
5	Conclusies	27

Bijlagen

Bijlage 1: Uitspraken Raad van State

Bijlage 2: Rapport HanzeConnect

Bijlage 3: Schets Landschappelijke inpassing

Inleiding



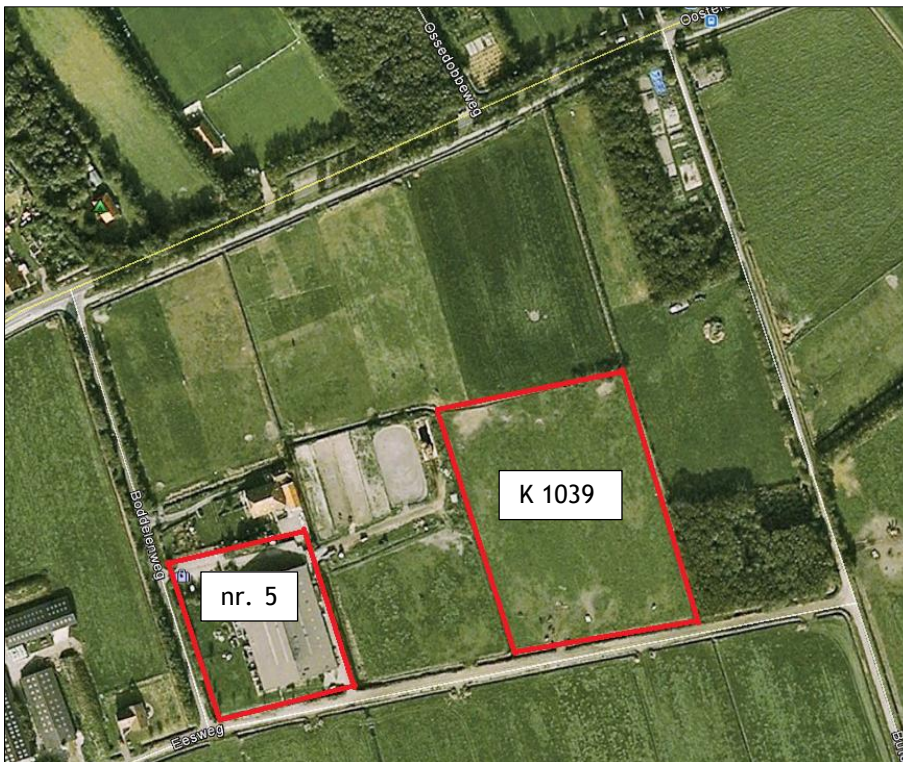
In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 17 juni 2015, nr. 201311610/1/R4, heeft het gemeentebestuur van de gemeente Terschelling de opdracht gekregen om een herstelbesluit te nemen voor de percelen Boddelenweg 5 te Hoorn en kadastraal perceel gemeente Terschelling, sectie K, nummer 1039 (hierna: K 1039). Het bestemmingsplan Buitengebied Polder is voor de genoemde percelen vernietigd en er dient dan ook een nieuwe afweging in het kader van de goede ruimtelijke te worden gemaakt.

ALGEMEEN

In de voorliggende rapportage wordt ingegaan op een passende ruimtelijke invulling van de percelen Boddelenweg 5 te Hoorn, gemeente Terschelling en perceel kadastraal genummerd K 1039. Vooreerst wordt ingegaan op de hoofdlijnen, die dienen als basis voor een op te stellen bestemmingsplan.

In figuur 1 zijn de percelen waarop de uitspraken betrekking op hebben voorzien van een rood kader.

LOCATIE



Figuur 1. Ligging perceel Boddelenweg 5 en perceel K 1039 (Bron: Google Earth 26 februari 2016)

Het geldend bestemmingsplan voor beide percelen betreft de Tweede Correctieve en Partiële herziening Buitengebied Polder, goedgekeurd op 3 mei 1995. Het perceel Boddelenweg 5 heeft de bestemming 'Dagrecreatieve voorzienin-

GELDEND BESTEMMINGS-
PLAN

gen', waaraan ook de functieaanduiding "manegegebouw toegestaan" is toegekend. Perceel K 1039 is bestemd voor het agrarische gebruik.

BODDELENWEG 5
TE HOORN

Aan de Boddelenweg 5 is een manege gevestigd. Deze manege is de enige manege op Terschelling. Op Terschelling is altijd het bestuurlijke uitgangspunt geweest dat er ruimte is voor één manege. Er wordt gestreefd naar behoud van de manege. De manege op het eiland is een toeristisch product van en voor Terschelling en daarmee gewenst en gewild. Daarnaast is de locatie aan de Boddelenweg 5 in planologische zin ook bestemd voor een manege. In navolging hiervan ligt het voor de hand om op deze locatie een rendabele manege mogelijk te maken, waarbij ook hoort een planologische waarborging in een bestemmingsplan. De gebruiks- en bouwmogelijkheden opgenomen in een bestemmingsplan dragen bij aan een levensvatbare bedrijfsvoering.

PERCEEL K 1039

Perceel K 1039 is ingericht als agrarische cultuurgrond. Ten aanzien van het perceel K 1039 zijn diverse planvoornemens gepresenteerd al dan niet in combinatie met de (her)ontwikkeling van de Boddelenweg 5. Zo is een verzoek tot wijziging van het agrarische gebruik ingediend ten behoeve van de realisatie van manegefaciliteiten. Ook is een planvoornemen gepresenteerd, het zogenaemde 'Hoefijzerplan', waarin de hippische activiteiten worden gecombineerd met recreatieve activiteiten (recreatiewoningen).

PROCESVERLOOP

Naar aanleiding van beide verzoeken tot wijziging van perceel K 1039 zijn gerechtelijke procedures gevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op het procesverloop.

Manegefaciliteiten op perceel K 1039

Op 17 juni 2009 is een verzoek tot wijziging van agrarische gebruik van perceel K 1039 ingediend ten behoeve van de realisatie van manegefaciliteiten. De aanvraag betrof het mogelijk maken van een buitenrijbak, een mestplaat en een longecirkel. Het perceel K 1039 is in eigendom van de huidige eigenaar van de manege. Voor het goed functioneren van de manege en wegens ruimtegebrek op het perceel Boddelenweg 5 is het noodzakelijk om het perceel K 1039 in te richten ten behoeve van manegefaciliteiten. Het ingediende verzoek tot wijziging is door de gemeenteraad afgewezen. De Afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State heeft anders geoordeeld in de uitspraak van 17 juni 2015 inzake nr. 201403126/1/R4. Op de inhoud van de uitspraak wordt nader ingegaan in hoofdstuk 2.

Het Hoefijzerplan op perceel K 1039

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Polder is het perceel K 1039 bestemd voor agrarisch gebruik. In de ontwerpfasen van dit bestemmingsplan is een zienswijze ingediend die, samenvat, betrekking had op het verzoek van het opnemen van het Hoefijzerplan in het bestemmingsplan Buitengebied Polder. Op basis van ruimtelijke argumenten is de gemeente niet meegegaan in dit verzoek. De Afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State heeft anders geoordeeld in de uitspraak van 17 juni 2015 inzake nr.

201311610/1/R4. Op de inhoud van de uitspraak wordt nader ingegaan in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 2 van de voorliggende rapportage zal ingegaan worden op de eerder genoemde uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. In hoofdstuk 3 wordt voorts ingegaan op de opdracht tot het nemen van een herstelbesluit. Aan de orde zal komen het Hoefijzerplan, de mogelijkheden voor een rendabele manege en een blik op de toekomst.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 4 wordt een voorstel gedaan tot landschappelijke inpassing van het perceel K 1039 in afstemming op de mogelijke functionele inrichting van het perceel. De landschappelijke inpassing is gericht op het levensvatbaar houden van de bestaande manege aan de Boddelweg 5 te Hoorn.

De rapportage sluit af met hoofdstuk 5 waarin een aantal conclusies is opgenomen.

Uitspraken

Afdeling bestuurs- rechtspraak Raad van State

2

Zoals opgemerkt in hoofdstuk 1 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) een tweetal uitspraken gedaan over de percelen Boddelenweg 5 en K 1039 te Hoorn. Onderstaand worden de uitspraken kort besproken. Eerst wordt ingegaan op de uitspraak inzake het verzoek tot wijziging van het perceel K 1039 voor de manegefaciliteiten. Daarna zal de uitspraak inzake het Hoefijzerplan worden besproken.

De uitspraak d.d. 17 juni 2015 inzake nr. 201403126/1/R4 heeft betrekking op een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Verzocht werd om het gebruik van perceel K 1039 te veranderen ten behoeve van manegefaciliteiten zoals een buitenrijbak, mestplaat en longecirkel. Ten tijde van het bestreden besluit was het bestemmingsplan Buitengebied Polder het geldende plan.

AFDELING BESTUURS-
RECHTSPRAAK VAN DE
RAAD VAN STATE, D.D. 17
JUNI 2015,
NR.201403126/1/R4

Samenvattend stelt de Afdeling dat het marktonderzoek, waaruit blijkt dat de bestaande manege aan de Boddelenweg 5 onvoldoende faciliteiten bezit om rendabel geëxploiteerd te kunnen worden, bij de besluitvorming betrokken had moeten worden. Het afwijzen van het verzoek tot wijziging is door de raad onvoldoende gemotiveerd.

De uitspraak d.d. 17 juni 2015 inzake nr. 201311610/1/R4, gaat onder meer over het planvoornemen 'Hoefijzerplan'. Het 'Hoefijzerplan' is volgens de initiatiefnemers ten onrechte niet betrokken bij het bestemmingsplan Buitengebied Polder, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013. Het niet opnemen van het voornemen in het bestemmingsplan is volgens de Afdeling door de gemeenteraad onvoldoende gemotiveerd.

AFDELING BESTUURS-
RECHTSPRAAK VAN DE
RAAD VAN STATE, D.D. 17
JUNI 2015, NR.
201311610/1/R4

Daarnaast is door de Afdeling o.a. uitspraak gedaan met betrekking tot de bestaande manege aan de Boddelenweg 5 te Hoorn. De Afdeling is van mening dat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de gebruiksmogelijkheden voor de bestaande manege ten opzichte van het vorige plan zijn beperkt. Ook heeft de gemeenteraad ten onrechte niet onderzocht en onderbouwd of de bestemming 'Sport - Manege' uitvoerbaar is.

CONCLUSIE UITSPRAKEN

Het bestemmingsplan Buitengebied Polder is op grond van de uitspraak inzake nr. 201311610/1/R4 ter plaatse van het perceel Boddelenweg 5 te Hoorn en perceel K 1039 vernietigd en daarbij is de raad opgedragen om binnen 52 weken, met inachtneming van die uitspraak, een nieuwe planregeling op te stellen voor het perceel. Het verzoek tot wijziging van het perceel K1039 (uitspraak inzake nr. 201403126/1/R4) dient bij die besluitvorming te worden betrokken.

INTERPRETATIE VAN DE
UITSPRAAK

Uit beide uitspraken volgt dat de gemeente een nieuwe afweging moet maken voor zowel het perceel Boddelenweg 5 als perceel K 1039. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de uitspraak van de Afdeling niet de strekking kan hebben dat de gemeente een ontwikkeling mogelijk moet maken. Wel moet de afweging worden gemaakt in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De afweging moet zorgvuldig tot stand zijn gekomen. Een zorgvuldige totstandkoming blijkt uit een goede motivering, zodat inzichtelijk is op welke wijze de gemeente tot besluitvorming komt. Alle betrokken ruimtelijke belangen moeten deel uitmaken van de zorgvuldige afweging. De voorliggende notitie gaat hierop in.

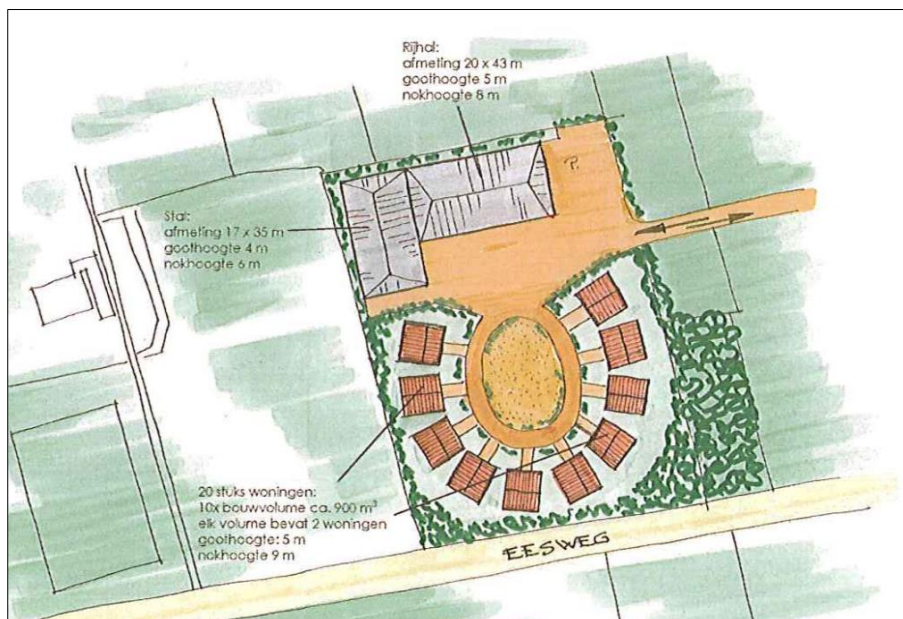
3

Analyse invulling percelen Bodde- lenweg 5 en K 1039 te Hoorn

3.1

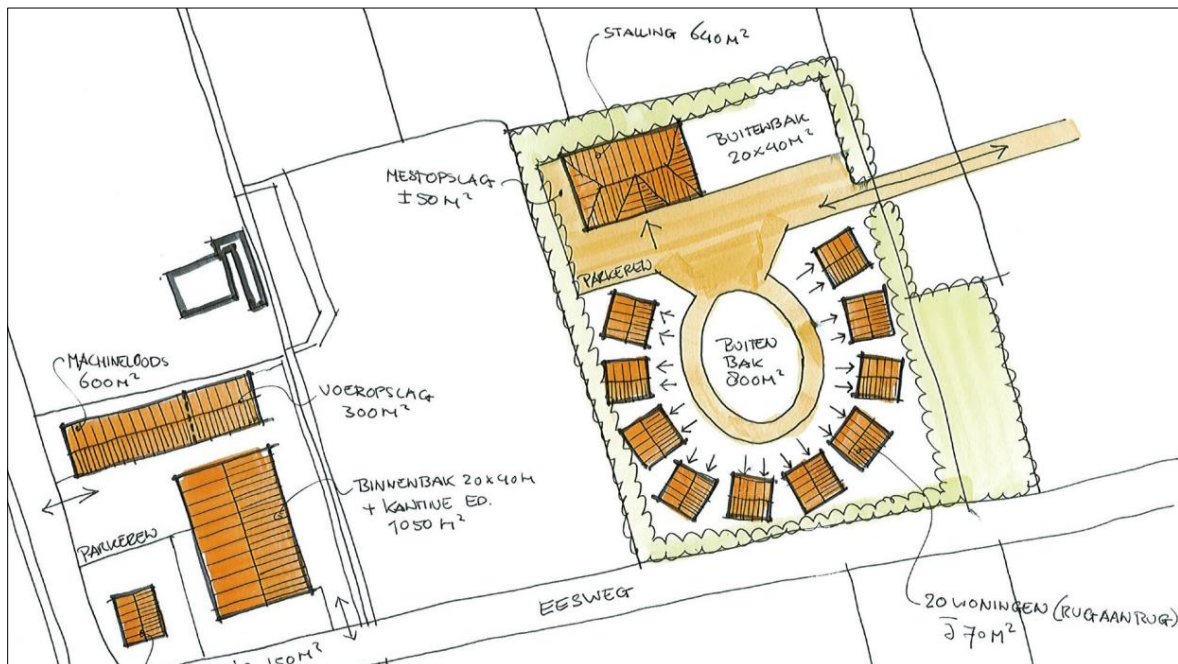
Het Hoefijzerplan

Het oorspronkelijke Hoefijzerplan, dat als zienswijze op het bestemmingsplan Buitengebied Polder (2013) is ingediend, voorziet in de volledige verplaatsing van de manegeactiviteiten van het huidige perceel aan de Boddelenweg 5 naar perceel K 1039. Het plan gaat uit van 20 geschakelde zomerhuizen, een rijhal en paardenstalling en de volledige sloop van de huidige manege op het perceel Boddelenweg 5 dat daarmee een agrarische functie kan krijgen.



Figuur 2. Impressie oorspronkelijk Hoefijzerplan
(Bron: Wijbenga architecten adviseurs, productie 3 bij zienswijze
d.d. 28 maart 2013)

Na uitspraak van de Afdeling hebben diverse overleggen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers van het Hoefijzerplan en de gemeente. Inmiddels is een variant van het Hoefijzerplan ingediend. Deze variant is opgenomen in figuur 3. De inrichting van perceel K 1039 omvat 20 recreatiewoningen rondom een buitenbak. Aan de noordzijde van het perceel wordt eveneens een paardenstalling een 2^e buitenbak en een mestopslag gedacht. Op de randen naar de polder wordt een singelbeplanting gedacht. Ook het perceel Boddelenweg 5 is betrokken in deze variant van het Hoefijzerplan. Op dit perceel is een machineloods, een woonhuis, een binnenbak en voeropslag geprojecteerd.



Figuur 3. Variant Hoefijzerplan

(Bron: Wijbenga architecten adviseurs, brief aan college van B en W d.d. 16 januari 2016)

Het oorspronkelijke planvoornemen in figuur 2 voor de percelen Boddelenweg 5 en K 1039 te Hoorn is behandeld door de Afdeling. Het planvoornemen is behandeld in relatie tot het bestemmingsplan Buitengebied Polder. De Afdeling kwam tot de conclusie dat het niet opnemen van het planvoornemen in het bestemmingsplan door de gemeenteraad onvoldoende is gemotiveerd. Aangevoerd was dat de voorgenomen ontwikkeling niet passend is op de locatie, omdat sprake is van een te grootschalige ontwikkeling die inbreuk vormt op het landschap. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot versnippering van bebouwing, omdat het plan niet aansluit bij bestaande bebouwing.

In deze paragraaf wordt het oorspronkelijke planvoornemen opnieuw beoordeeld, waarbij ook rekening is gehouden met de variant zoals die kenbaar is gemaakt bij brief van 16 januari 2016.

Voor de nadere onderbouwing wordt gebruik gemaakt van staand gemeentelijk beleid, waarvan ieder kennis kan hebben.

Het voornemen is in strijd met de beleidsuitgangspunten van de gemeente zoals verwoord in:

1. Toeristische Toekomstvisie Terschelling (2007).
2. Het Landschapsonwikkelingsplan Terschelling (2004).
3. De Handreiking erfinrichting agrarische bedrijven (2013).

Ad 1. Toeristische Toekomstvisie Terschelling (hierna: visie)

Op pagina 31 van deze visie staat een belangrijke uitspraak over de inzet voor het landschap: *‘In deze visie onderschrijven wij het belang van het landschap voor het toeristische product. Dit is voor ons reden er de komende jaren naar te streven de visuele kwaliteit van het Terschellinger landschap actief te verbeteren. Naast de gemeente is hier ook een rol weggelegd voor onder andere landschapbeheerders en ondernemers. Het Landschapsonwikkelingsplan en de welstandsnota zijn hierin richtinggevend.’*

In de visie wordt uitvoerig ingegaan op verblijfsrecreatie. Dat wordt per onderscheiden categorie uitgewerkt. In relatie tot het voorliggende planvoornemen is relevant om te kijken naar de uitgangspunten voor zomerhuizen. Terschelling kent twee soorten zomerhuizen. Dat betreft zomerhuizen op kampeerterreinen en zomerhuizen buiten de kampeerterreinen die zich voor het grootste gedeelte bevinden in de zomerhuisgebieden: West aan Zee, Midland aan Zee, Midland-Noord, Formerum-Noord en de Duunt bij Lies. Buiten deze gebieden (m.u.v. de omwisseling van caravans voor zomerhuizen op kampeerterreinen) zullen geen mogelijkheden worden geboden voor de bouw van nieuwe zomerhuizen.¹ Wel zal worden onderzocht of er binnen deze gebieden meer invullocaties kunnen worden aangewezen”. Deze invullocaties zijn opgenomen in de diverse vastgestelde bestemmingsplannen (West aan Zee, Midland aan Zee en Formerum-Noord).. Perceel K 1039 valt buiten deze gebieden en is niet aangemerkt als een invullocatie.

De beleidslijn is daarmee duidelijk. Aandacht voor de visuele kwaliteit van het landschap is van belang. Daarnaast is er voor de onderhavige locatie geen beleidsruimte voor nieuwe zomerhuizen aanwezig.

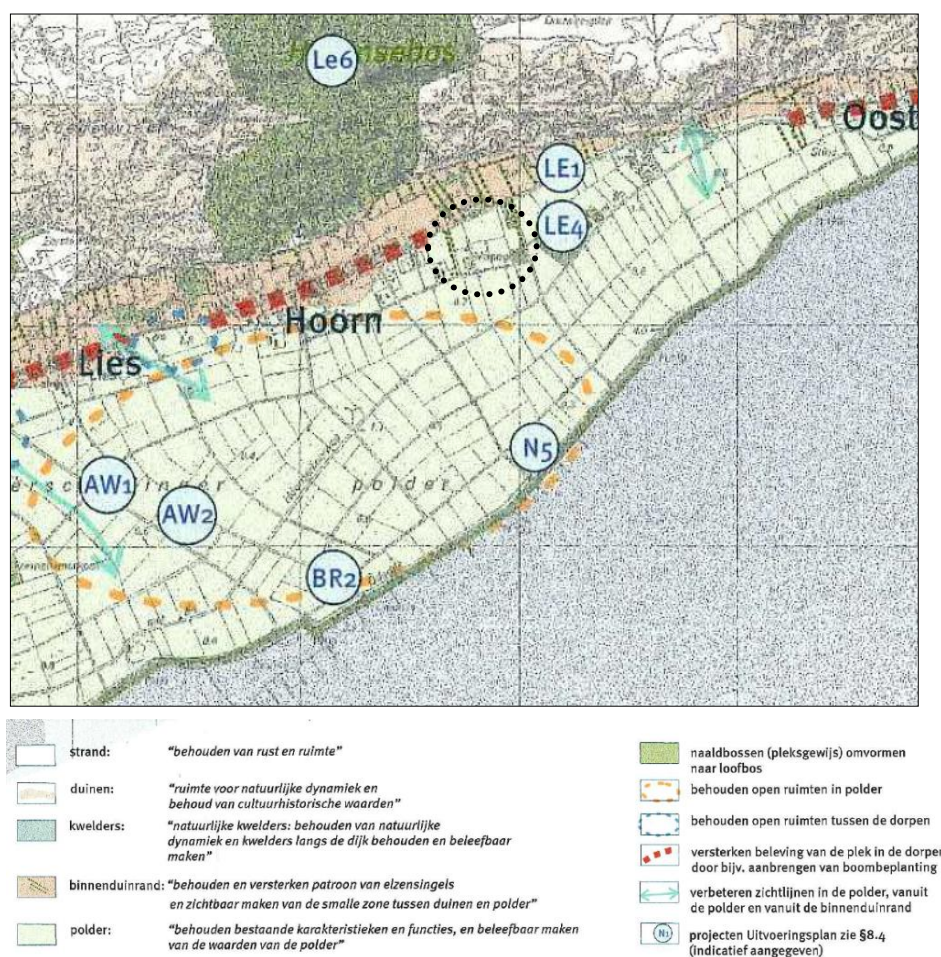
Vanaf het begin van de jaren '90 is een consequente beleidslijn gevoerd ten aanzien van de bouw van nieuwe zomerhuizen (recreatiewoningen). Het beleid uit 1991 is gecontinueerd in de visie van 2007 en in de huidige bestemmingsplannen. Op grond van deze constatering kan daarmee ook geen sluitende ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld om het oorspronkelijke planvoor-

¹ De oorsprong van dit beleid is gelegen in de ‘Notitie Zomerhuisterreinen’ vastgesteld in de raadsvergadering van 21 mei 1991. Op pagina 41 van de visie staat: ‘Buiten deze gebieden (...) zullen geen mogelijkheden worden geboden voor de bouw van nieuwe zomerhuizen.’

nemen en de variant daarop positief te beoordelen op basis van het geldende gemeentelijke beleid voor toerisme.

Ad 2. Landschapsonwikkelingsplan Terschelling

De gemeente beschikt over een Landschapsonwikkelingsplan Terschelling. Het landschap is daarin van noord naar zuid ingedeeld in drie zones, te weten duinen, binnenduinrand en polders. De binnenduinrandzone vormt de buffer tussen de duinen en de polders. Het is dan ook van belang het onderscheid tussen de duinen, binnenduinrandzone en de polders te handhaven en te versterken. De voorliggende locaties zijn gelegen in de zone 'polders' waarmee de uitgangspunten van dit landschapstype van toepassing zijn. Ten aanzien van de voorliggende locaties is vanwege de ligging ook het onderscheid tussen de landschapstypen 'Binnenduinrand' en 'Polders' relevant.



Figuur 4. Fragment landschapsonwikkelingsplan

Relevante uitgangspunten voor deze landschapstype zijn:

- behouden en versterken van patroon van elzensingels en zichtbaar maken van de smalle strook tussen de duinen en de polder (Binnenduinrand);
- behouden van de open ruimten in polders;

- verbeteren en herstellen van doorzichten vanuit de binnenduinrand richting de polder;
- behouden bestaande karakteristieken en functies, en beleefbaar maken van de waarden van de polder.

Conform bovenstaande opsomming en gerelateerd aan het planvoornemen op het perceel K 1039 hecht de gemeente veel waarde aan het contrast tussen de polders en de binnenduinrandzone, de doorzichten vanaf de binnenduinrand op de polders en de dijk en de (grote) open ruimten van de polder. Het voorliggende planvoornemen voorziet in een verdere verdichting in de polder. Deze verdichting betekent niet zozeer aantasting van de grote open ruimten van de polder, maar betekent wel dat het contrast tussen de open polder en de meer verdichte binnenduinrandzone wordt verkleind door de toevoeging van deze nieuwe verdichting. Daarnaast betekent het planvoornemen een belemmering van het doorzicht van de Dorpsstraat (binnenduinrandzone) op de grote open ruimte van de polder. Het planvoornemen is bovendien niet gericht op het behouden van de karakteristieken en functies, en beleefbaar maken van de waarden van de polder. Het planvoornemen is een naar binnen gekeerde ontwikkeling die geen relatie heeft met de polder. Het plan tast bijvoorbeeld de (karakteristieke) openheid van de polder aan en door de introverte opzet wordt de polder niet beleefd. Deze punten staan haaks op het door de gemeente gevoerde beleid in de polder.

Ad 3. Handreiking erfinrichting agrarische bedrijven (hier-na: handreiking)

De gemeente beschikt ook over een Handreiking erfinrichting agrarische bedrijven. Deze handreiking is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan buitengebied Polder en vormt daarin een bijlage bij de regels. Daarmee is het een juridisch bindend document, met daarin geldend beleid. Het doel van de handreiking is om ontwikkelingen bij agrarische erven op verantwoorde wijze te laten plaatsvinden. De handreiking is daarmee primair gekoppeld aan agrarische erven, omdat voor andere locaties geen verdere ontwikkelingen worden verwacht. De handreiking is geënt op het Landschapsontwikkelingsplan en geeft aan hoe erven, rekening houdend met de landschappelijke karakteristiek, ingepast kunnen worden.

Hoewel het planvoornemen geen agrarisch bedrijf betreft, is de handreiking wel van belang van deze ontwikkeling. De gemeente is van mening dat hoewel een manege geen agrarisch bedrijf is er qua bebouwingsmogelijkheden wel sprake is van vergelijkbare omvang & impact. Ten eerste omdat de manegefunctie onmiskenbaar verwant is aan het agrarisch gebied. Daarnaast manifesteert de bebouwing van de manege zich op vergelijkbare wijze als agrarische bebouwing. De visie in de handreiking geeft daarbij weer op welke wijze de gemeente om wenst te gaan met nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied en daarmee, zoals in dit geval sprake van is, van nieuwe ontwikkelingen in de polder.

Relevante algemene uitgangspunten voor het planvoornemen zijn:

- openheid zoveel mogelijk handhaven;
- een compact erf met een zo rechthoekig mogelijke vorm realiseren;
- het erf is onderverdeeld in een woon- en een werkgedeelte;
- verdichtingen in het open landschap zoveel mogelijk voorkomen (zowel qua bebouwing als qua groen);
- groene elementen (hagen, bomen, aarden wallen, e.d.) strategisch toepassen (alleen toepassen als deze een helder (landschappelijk) doel dienen). In de Jonge Zeepolders wordt niet meer beplanting aangebracht dan strikt noodzakelijk is voor een goede landschappelijke inpassing;
- een rustig ruimtelijk beeld met eenduidige op elkaar afgestemde bebouwing realiseren.

Wanneer het planvoornemen in de variant Hoefijzerplan voor het perceel Boddelenweg 5 beoordeeld wordt op de genoemde punten, kan gesteld worden dat dit erf in de nieuwe situatie geen duidelijke opdeling kent in een woon- en een werkgedeelte en er geen rustig ruimtelijk beeld met eenduidige, op elkaar afgestemde bebouwing gerealiseerd wordt. Het planvoornemen voor het perceel Boddelenweg 5 sluit hierdoor niet aan bij de intentie van de handreiking.

Wanneer het planvoornemen op perceel K 1039 in de variant Hoefijzerplan beoordeeld wordt op bovenstaande punten, kan gesteld worden dat het planvoornemen door de mate en de situering van bebouwing en de beplanting rondom het hele perceel, als geheel een verdichting vormt in het landschap. De invulling van het perceel is daarmee niet gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van verdichtingen in het open landschap en het zoveel mogelijk handhaven van de openheid van het landschap. Daarnaast is in het planvoornemen geen sprake van een rustig ruimtelijk beeld. De verschillen in nok- en bouwrichtingen en het schaalverschil tussen de woningen en de stalling geven een onrustig beeld. Het plan sluit hierdoor niet aan bij de intentie van de handreiking.

Met de handreiking worden beleidslijnen, zoals die consequent zijn gehanteerd in de afgelopen jaren, voortgezet. Zo worden de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan Terschelling (2004) ook in de handreiking aangehaald (zie paragraaf 2.4 van de Handreiking).

De focus van de handreiking ligt, zoals reeds aangehaald, op de agrarische erven en werkt dat uit voor de betreffende landschapstypen. Voor het poldergebied, waar het planvoornemen ligt, betekent het dat er voor ontwikkelingen wel mogelijkheden zijn, maar dat die consequent gekoppeld zijn aan een bestaand erf met een duidelijk hoofdgebouw. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat nieuwe toevoegingen zich concentreren rond bestaande bebouwingsclusters en er geen versnippering ontstaat.

Een ander punt dat voor de polders geldt, betreft de wijze waarop bij uitbreidingen omgegaan dient te worden met de erfranden. Daarbij stuurt de hand-

reiking op het voorkomen van nieuwe groensingels met als doel: het zo goed mogelijk respecteren van de openheid in de polders.

Kortom bebouwing op nieuwe zelfstandige liggende percelen én het toevoegen van groensingels zijn niet gewenst. Het leidt tot versnippering van het buitengebied en verstoort de openheid in de polder. Op grond hiervan kan geen goede ruimtelijke onderbouwing worden geleverd voor het Hoefijzerplan.

Omdat het planvoornemen in de variant Hoefijzerplan om de bovengenoemde ruimtelijke motieven niet uitvoerbaar is op het punt van de geprojecteerde recreatiewoningen en de bijbehorende landschappelijk inrichting worden in de navolgende hoofdstukken andere mogelijkheden belicht voor het perceel K 1039.

3.2

Economische uitvoerbare bestemming Boddelenweg 5 te Hoorn

In het bestemmingsplan Buitengebied Polder was het perceel Boddelenweg 5 te Hoorn bestemd als 'Manege - Sport'. De Afdeling heeft in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Polder geoordeeld over de toegekende bestemming 'Sport - Manege'. Ten onrechte is niet onderzocht en onderbouwd of de bestemming 'Sport - Manege' uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gemotiveerd waarom de gebruikrechten op het perceel zijn ingeperkt.

INLEIDING

Voor het buitengebied was de gemeente bij de start van de actualisatie het uitgangspunt om het werkelijke gebruik te bestemmen. Niet gebruikte planologische rechten, ter plaatse van de Boddelenweg 5, komen door deze werkwijze te vervallen. Er zijn ruimtelijk geen bezwaren om deze planologische rechten opnieuw op te nemen in dit herstelbesluit en het bijbehorende bestemmingsplan.

In een tweede juridische procedure aangaande het perceel Boddelenweg 5 te Hoorn, waarbij ook het perceel K 1039 is betrokken, heeft de Afdeling geoordeeld dat het afwijzen van het verzoek tot wijziging van perceel K 1039 ten behoeve van de manegefaciliteiten onvoldoende is gemotiveerd.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de (on)mogelijkheden voor behoud van een rendabele manege (uitvoerbare bestemming) op het perceel Boddelenweg 5. Daarnaast wordt het verzoek tot wijziging van het perceel K 1039 ten behoeve van manegefaciliteiten uitgewerkt en gemotiveerd.

Op voorhand stelt de gemeente dat zij er waarde aan hecht dat de functie manege op de locatie Boddelenweg 5 behouden blijft. Terschelling is een zeer geschikt gebied voor ruitertoerisme. Door Staatsbosbeheer is in de jaren '90

WAAROM EEN MANEGE

ingespeeld op ontwikkelingen door middel van aanleg van menpaden. De huidige aanwezige ruiterroutestructuur biedt de paardensporter een uitstekende basis. Routegebonden paardensport is in ruime mate op Terschelling aanwezig. Daarnaast is de aanwezigheid van het strand heel aantrekkelijk voor ruiters. Ruiters houden van paardrijden op het strand.

Ten behoeve van de manege aan de Boddelenweg 5 (hierna: manege) is een marktonderzoek uitgevoerd, het rapport van HanzeConnect “Marktpotentie Manege Terschelling”, van 26 oktober 2010. Daaruit blijkt dat de manege ten opzichte van concurrenten een onderscheidend vermogen heeft. Het onderscheidend vermogen van de manege zit vooral in de combinatie manege en hotel.² Ook het feit dat de manege het enige bedrijf is met overdekte bak, paardenboxen en een kantine maakt het verschil ten opzichte van concurrenten.³ Hieruit blijkt dat de manege in ieder geval potentie heeft om te komen tot een rendabele bedrijfsvoering.

Het wordt steeds belangrijker om vele faciliteiten te bieden, omdat klanten veeleisender worden. Onder faciliteiten worden de volgende noodzakelijke bouwwerken verstaan:

1. een bedrijfswoning,
2. enkele verblijven voor personeel,
3. een gebouw met stallen,
4. een buitenrijbak,
5. een rijhal met ontvangstruimte,
6. een mestopslag,
7. een loods voor opslag en stalling,
8. een stapmolen,
9. langeercirkel.⁴

Zaken als bedrijfswoning, mestopslag, opslagloods, stapmolen en langeercirkel zijn ook nodig om het marktpotentieel optimaal te kunnen benutten.

Bij de huidige manege is een binnenrijbak met kantine aanwezig alsook 20 paardenboxen. Daarnaast is verblijfsruimte in de vorm van een hostel (10 recreatieaccommodaties) gerealiseerd. Uit de conclusies van het rapport HanzeConnect blijkt dat dit geheel onvoldoende (financieel) resultaat oplevert, in de zin dat op dit moment geen sprake is van een rendabele manege. Een moderne manege heeft een groter ruimtebeslag nodig en meerdere manegefaciliteiten. Op het perceel Boddelenweg 5 is geen ruimte is voor faciliteiten als een buitenrijbak, een mestopslag, een stapmolen en een langeercirkel. De bestemming ‘Sport - Manege’, uitsluitend toegekend aan het perceel Boddelenweg 5, is dan ook geen economisch uitvoerbare bestemming.

² Rapport HanzeConnect “Marktpotentie Manege Terschelling”, 26 oktober 2010, p 8.

³ Rapport HanzeConnect “Marktpotentie Manege Terschelling”, 26 oktober 2010, p 33.

⁴ Rapport HanzeConnect “Marktpotentie Manege Terschelling”, 26 oktober 2010, p 12.

In de bestemming 'Sport - Manege' is het gebruik zoals dat was toegestaan op grond van het bestemming Buitengebied (polder) tweede correctieve en partiële herziening beperkt. Dit hangt samen met het feit dat bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan het huidige gebruik is vastgelegd. De beperking van rechten is echter niet gemotiveerd. Voorgesteld wordt om de gebruiksmogelijkheden uit het bestemming Buitengebied (polder) tweede correctieve en partiële herziening alsnog toe te kennen aan het perceel Boddelenweg 5. De gronden zullen gebruikt mogen worden voor 'dagrecreatieve voorzieningen' zoals een midgetgolfbaan, ponybaan of een manege. Ook zullen de bouwrechten worden overgenomen, wat resulteert in de mogelijkheid om een manegebouw te bouwen met een oppervlakte van ten hoogste 2000 m², een maximale bouwhoogte van 8 m en een dakhelling van ten minste 15 graden. Daarbij wordt het bouwvlak vergroot met 20% om, net als bij andere bedrijven, de mogelijkheid te bieden om kwaliteitsverbetering mogelijk te maken. Het gebouw mag ook gebruikt worden voor bij de manege behorende voorzieningen. Hiermee vervalt de grondslag om een nadere motivatie uiteen te zetten.

GELDENDE RECHTEN
BODDELENWEG 5

Voorts wordt ingegaan op het verzoek tot wijziging van perceel K 1039 ten behoeve van de manegefaciliteiten zoals die in het verzoek tot wijziging van 17 juni 2009 zijn genoemd. Bij gebrek aan ruimte op het perceel Boddelenweg 5 voor de gewenste manegefaciliteiten is een beroep gedaan op perceel K 1039 dat in eigendom is van de huidige eigenaar van de manege. Het betreft het inrichten van het perceel K 1039 met een buitenrijbak, een mestplaats en een langeercirkel. De noodzaak voor deze faciliteiten, ten behoeve van een rendabele manege is onderbouwd in het rapport van HanzeConnect. Op het perceel Boddelenweg 5 zal een gebouw ten behoeve van een manege en bijbehorende voorzieningen worden toegestaan van de huidige gezamenlijke oppervlakte van 2000 m² en 20% uitbreidingsruimte, een bouwhoogte van 8 m en een dakhelling van ten minste 15 graden. Binnen het te realiseren bouwvolume is het aannemelijk dat de overige noodzakelijke gebouwen (zie opsomming p.12) kunnen worden gerealiseerd. Temeer omdat het verzoek tot wijziging van perceel K 1039 zich uitsluitend richt op buitenrijbak, een mestplaats en een langeercirkel, waarbij het rapport van Hanzeconnect als onderlegger voor het aantonen van de noodzaak is gebruikt.

PERCEEL K 1039 EN
MANEGEFACILITEITEN

Het perceel K 1039 is zowel gelegen op een relatief korte afstand van de huidige manege (circa 77 meter). Hoewel het openhouden van de polder voorop staat (geen verdere verdichting door bebouwing), is het ook van belang dat op Terschelling een rendabele manege met bijbehorende faciliteiten voor zowel eilanders als toeristen beschikbaar is en blijft. Deze belangen moeten tegen elkaar worden afgewogen en met elkaar verenigd worden. Juist de ligging van het perceel K 1039 op korte afstand van de manege biedt kansen voor een afweging. De voorkeur van de gemeente gaat er naar uit om het naastgelegen perceel K 1490 in te richten voor de noodzakelijke manegefaciliteiten. Dit perceel sluit aan op de Boddelenweg 5, waar de bestaande manege is gevestigd. Dit perceel is echter niet in eigendom van de huidige eigenaar van de manege. Dit gegeven zou wederom leiden tot een niet uitvoerbare bestem-

ming, omdat dan nog steeds geen sprake is van een rendabele manege aan de Boddelenweg 5.

Een buitenrijbak, een mestplaat en een langeercirkel zijn bouwwerken, maar geen gebouwen waarin mensen kunnen verblijven. Qua bouwen is sprake van een relatief beperkte verdichting van het landschap.⁵ Een goede landschappelijke inpassing, met respect voor de uitgangspunten zoals die gelden in de polders van Terschelling, maakt het mogelijk om het perceel K 1039 in te richten ten behoeve van de gewenste manegefaciliteiten (zie uitwerking in hoofdstuk 4). De landschappelijke inrichting is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. Het voorgaande leidt ertoe dat het perceel K 1039 kan worden ingericht voor de gewenste manegefaciliteiten.

HINDER MANEGE VOOR OMLIGGENDE FUNCTIES

Een manege met bijbehorende faciliteiten is bovendien een functie die niet passend wordt geacht in een dorpskern. Dit levert te veel hinder op voor omwonenden. In de notitie Bedrijven en Milieuzonering (VNG) is de minimale afstand van een manege tot omliggende gevoelige functies aangegeven. Dit betreft minimaal 50 m. Perceel K 1039 is gelegen op een afstand van circa 77 meter van de bestaande manege, wat het uitvoerbaar maakt om de manegefaciliteiten te realiseren op perceel K 1039. Daarnaast is perceel K 1039 ook op voldoende afstand gelegen van gevoelige functies zoals het wonen. Zo ligt het perceel K 1039 op meer dan 77 meter van de dorpskern Hoorn.

Aansluitend op de bestaande manege is aan de Boddelenweg 3 een bestaande burgerwoning gelegen. Daarnaast is op het perceel Eesweg 2 te Hoorn een agrarische bedrijfswoning gevestigd. De woonfunctie is een gevoelige functie. De afstanden van deze woningen tot de manege zijn kleiner dan de richtafstanden van de notitie Bedrijven en Milieuzonering. De milieutoetsing van de manege in kader van Activiteitenbesluit is actueel. De toetsing is afgestemd op bestaande situatie, waarbij de aanwezigheid van een burgerwoning en de bedrijfswoning betrokken zijn. Op grond van het Activiteitenbesluit is een goed woon- en leefklimaat geborgd. Nieuwe activiteiten vinden plaats op een grotere afstand van de woningen. Wat betreft de manege en de burgerwoning en de bedrijfswoning, kan (mede gelet op de landelijke omgeving) worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

PRECEDENTWERKING

Van precedentwerking van de uitbreiding van de bouwmogelijkheden voor de manege is geen sprake. Uit het rapport HanzeConnect blijkt immers dat de manege aan de Boddelenweg 5 voldoende onderscheidend vermogen heeft ten aanzien van potentiële concurrenten. De aanwezigheid van een binnenrijbak, paardenboxen, logiesverblijven en een kantine maken het verschil. Het toevoegen van de manegefaciliteiten aan de bestaande manege versterkt het onderscheidend vermogen.

⁵ Dit in tegenstelling tot het planvoornemen zoals dat is besproken in paragraaf 3.1. Dit plan omvat in elk geval 20 recreatiewoningen in een hoefijzervorm, wat een aanzienlijke verdichting van perceel K. 1039 bewerkstelligt.

Een rendabele manege, zo volgt uit het rapport HanzeConnect, kan niet zonder manegefaciliteiten zoals die zijn aangevraagd in het verzoek tot wijziging van het perceel K 1039, zijnde een buitenbak, mestopslag en een langeercirkel. Aansluitend hierop zullen de gronden aan de Boddelenweg 5 en perceel K 1039 passend moeten worden bestemd. Voorgesteld wordt om een relatie te leggen tussen het perceel Boddelenweg 5 en K 1039 zodat een rendabele manege ruimtelijk gewaarborgd is. De bestemming 'Sport - Manege' zal worden toegekend aan de beide percelen, waarbij voor het perceel Boddelenweg 5 de gebruiksrechten uit het bestemmingsplan Buitengebied (polder) tweede correctieve en partiële herziening worden overgenomen (zie kopje geldende rechten Boddelenweg 5). Op perceel K 1039 worden geen gebouwen toegestaan zodat geen verdichting van het open polder landschap plaatsvindt. De inrichting zal plaats moeten vinden onder de voorwaarden zoals beschreven in de landschappelijke inrichting (opnemen voorwaardelijke bepaling).

3.3

Toekomstvisie op Boddelenweg 5 te Hoorn

Eerder is aangegeven dat de gemeente graag een rendabele manege gevestigd ziet op Terschelling. De functie is aantrekkelijk voor toeristen en bovendien is een goed paardenroutenetwerk aanwezig op Terschelling. Er is ruimte voor één manege op Terschelling. De voorkeur gaat uit naar het behoud en het versterken van de bestaande manege aan de Boddelenweg 5 te Hoorn.

Voorheen behoorden de manege en omliggende landerijen bij de boerderij op Boddelenweg 3. De woning is een oude historische boerderij, met de daarbij behorende agrarische gronden. Later is de eigenaar van de woning een manege begonnen. Uiteindelijk is de manege aan de Boddelenweg 5 los van de omliggende gronden verkocht. De huidige eigenaar van de manege heeft perceel K 1039 in eigendom.



Figuur 5. Voorgenomen plangebied

Voor het behoud en versterken van een rendabele manege acht de gemeente het gehele met rood aangegeven gebied in figuur 4 geschikt voor de manegefunctie. Op dit moment is dat geen uitvoerbaar initiatief, gezien de eigendomsposities in het gebied. In ruimtelijke zin bestaat de mogelijkheid om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarbij een dergelijke ontwikkeling kan worden vastgelegd. De gemeente stelt voor om voor het met rood aangegeven gebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat de gronden aangegeven met nr. 3, nr. 5 en K 1490 kunnen worden gewijzigd naar een manegefunctie. Het gebruik op perceel K 1039 wijzigt dan weer terug naar de agrarische functie.

V o o r s t e l l a n d s c h a p p e l i j k e i n p a s s i n g

4

Plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Eesweg en ligt in de Terschellinger Polder.

Kenmerken/kwaliteiten van het plangebied zijn:

- onregelmatige tot regelmatige blokverkaveling;
- halfopen gebied door aanwezigheid van beplanting langs de Dorpsstraat en de Boddelenweg, bosjes langs het Buterpollepad en de aanwezige bebouwing (manege en een woning);
- intensieve wegen-/padenstructuur;
- doorzichten van de Dorpsstraat op de polder.



Figuur 6. Doorzicht vanaf de Dorpsstraat op het plangebied

Voor de voorliggende ontwikkeling is onderstaand ruimtelijk beleid van belang:

- Verordening Romte Fryslân.
- Grutsk op 'e Romte.
- Ontwikkelplan Terschellinger Polder (september 2012).
- Landschapsontwikkelingsplan Terschelling.
- Handreiking erfinrichting agrarische bedrijven (14 februari 2013).

Het ruimtelijke beleid levert de volgende uitgangspunten op voor de voorliggende ontwikkeling:

- behoud en versterken van de openheid van de polder;
- verbeteren en herstellen van doorzichten vanuit de binnenduinrand richting de polder;

- verdichten in de vorm van bebouwing of beplanting is niet gewenst;
- groene elementen/opgaande beplanting strategisch inzetten;
- behoud onregelmatige tot regelmatige blokverkeveling;
- behoud intensief (deels onverhard) rationeel wegenpatroon.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een schetsplan opgesteld (zie ook bijlage). Het schetsplan geeft weer hoe de buitenrijbak/paardenbak (20 x 40 meter), de longecirkel (diameter circa 17 meter), de mestplaat (5 x 10 meter) en de noodzakelijke verlichting op een bij de omgeving en het ruimtelijk beleid passende wijze kunnen worden ingepast. Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing zijn:

- een samenhangende situering van de verschillende functies/elementen in noord-zuidrichting. Door de situering van de functies in noord-zuidrichting wordt het doorzicht vanaf de Dorpsstraat op de open polder zoveel mogelijk gerespecteerd. Tevens worden de verkevelingsrichting en de verkevelingsstructuur hiermee gerespecteerd;
- hekwerken, keerwanden, e.d. zijn lager dan 1,0 meter;
- masten voor verlichting zijn maximaal 5,0 meter hoog, waarbij alleen armaturen zijn toegestaan die de paardenbak gericht aanlichten. Lichtuitstraling naar de omgeving is niet toegestaan (in overeenstemming met de uitgangspunten voor een natuurlijke omgeving zoals opgenomen in de 'Algemene richtlijn betreffende lichthinder' van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV);
- donkere kleuren toepassen;
- hoogglanzende materialen zijn niet toegestaan;
- een met gras begroeide aarden wal van 1,5 meter hoogte toepassen waarmee de verschillende functies/elementen worden ingekaderd. Door de toepassing van een met gras begroeide aarden wal worden de hekwerken, de vlakken zand en de verharding aan het zicht onttrokken en wordt het aanzicht van de open, groene polder zo min mogelijk aangetaast.



Figuur 7. Schets landschappelijke inpassing

Het schetsplan geeft een mogelijk eindbeeld weer. Een alternatief plan is mogelijk, mits deze aan de genoemde uitgangspunten voldoet.

Conclusies 5

De conclusies uit de voorgaande hoofdstukken zijn in de onderstaande tabel samengevat weergegeven.

Samenvatting	Gevolg
Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan het realiseren van de manegefaciliteiten buitenrijbak, mest- opslag en een longeercirkel op het perceel K 1039. (zie paragraaf 3.2)	Zowel het perceel Boddelenweg 5 en het perceel K 1039 maken deel uit van het herstelbesluit. Het perceel Boddelenweg en een deel van het perceel K 1039 zal worden bestemd voor 'Sport - Manege'. Het overige deel van perceel K 1039 zal worden bestemd als 'Agrarisch'. De bestemmingen van perceel K 1039 worden toegekend in afstemming op de landschappelijke inpassing. Voor perceel Boddelenweg 5 zullen de geldende gebruiks- en bouwrechten worden opgenomen in de regels. Perceel K 1039 worden geen bouwrechten voor gebouwen en overkappingen toegekend, maar wel voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, o.a. voor een buitenrijbak, mestopslag en een longeercirkel zullen worden toegestaan.
Voorgesteld wordt om op grond van ruimtelijke motieven die steun vinden in het gemeentelijke beleid geen medewerking verleend aan de ontwikkeling Hoefijzerplan. (zie paragraaf 3.1)	-
Voorgesteld wordt om het gebied als opgenomen in figuur 4 te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar de manegefunctie 'Sport - Manege' en 'Agrarisch'.	Opnemen van een wijzigingsbevoegdheid en het bepalen van voorwaarden waaronder van de bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt.

B i j l a g e n

1. Uitspraken Raad van State
2. Rapport HanzeConnect
3. Schets Landschappelijke inpassing

Bijlage 1: Uitspraken Raad van State



Uitspraak 201403126/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 17 juni 2015

Tegen: de raad van de gemeente Terschelling

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Friesland

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:1909

201403126/1/R4.

Datum uitspraak: 17 juni 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de vennootschap onder firma V.O.F. Activiteiten Centrum Terschelling, gevestigd te Hoorn, gemeente Terschelling, waarvan de vennoten zijn [vennoot A], [vennoot B], beiden wonend te Lies, gemeente Terschelling, en [appellant B], wonend te Hoorn, gemeente Terschelling, appellante,

en

de raad van de gemeente Terschelling, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 juni 2011, kenmerk 2011/25, heeft de raad het verzoek van Activiteiten Centrum Terschelling tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008", voor zover het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie K, nummer 1039 (hierna: perceel K 1039) afgewezen.

Bij besluit van 25 februari 2014, kenmerk 2014/11, (hierna: het bestreden besluit) heeft de raad het door Activiteiten Centrum Terschelling gemaakte bezwaar tegen de afwijzing van het verzoek ongegrond verklaard.

Tegen dit besluit heeft Activiteiten Centrum Terschelling beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Activiteiten Centrum Terschelling heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak, gevoegd met zaak nr. [201311610/1/R4](#), ter zitting behandeld op 23 maart 2015, waar Activiteiten Centrum Terschelling, vertegenwoordigd door [appellant B], bijgestaan door [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door mr. E.H. Petersen en H.T. Smit, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Na de zitting zijn de zaken gesplitst.

Overwegingen

1. Activiteiten Centrum Terschelling heeft in 2009 de raad gevraagd om het destijds vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2008 voor perceel K 1039 te wijzigen, om op dat perceel verschillende manegefaciliteiten ten behoeve van de manege aan de Boddelenweg 5 te Hoorn te kunnen realiseren,

waaronder een mestplaat, een longeercirkel en een buitenrijbak. Ten tijde van het bestreden besluit was het bestemmingsplan "Buitengebied Polder" het vigerende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is aan perceel K 1039 de bestemming "Agrarisch" toegekend.

2. Ingevolge artikel 3, lid 3.2, onder e, aanhef en sub 1, van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Polder" geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde dat silo's, platen en bassins uitsluitend gebouwd worden op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel".

Ingevolge lid 3.4, onder a, aanhef en sub 9 en sub 12, wordt tot een met de bestemming "Agrarisch" strijdig gebruik in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten en het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijbakken.

3. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt dat in de loop van de procedure toezeggingen zijn gedaan door ambtenaren en wethouders over de nieuwe bestemming voor perceel K 1039. Daartoe voert zij aan dat een wethouder de uitkomst van het door HanzeConsult uitgevoerde onderzoek "Marktpotentie Manege Terschelling" van 26 oktober 2010 (hierna: het marktonderzoek) onderschrijft en heeft toegezegd dienovereenkomstig te zullen handelen. Verder blijkt volgens Activiteiten Centrum Terschelling uit het gesprekverslag van 13 oktober 2009 en uit het verslag van een bijeenkomst op 7 januari 2010 dat is toegezegd dat de planregeling voor perceel K 1039 overeenkomstig de wensen van Activiteiten Centrum Terschelling zal worden gewijzigd, indien zou blijken dat aanpassingen van de planregeling noodzakelijk zijn voor het voortbestaan van de manege. Voorts heeft de raad volgens haar in het besluit van 28 juni 2011 toegezegd dat de door Activiteiten Centrum Terschelling gewenste wijzigingen in een komend bestemmingsplan zouden worden opgenomen.

3.1. Over het betoog van Activiteiten Centrum Terschelling dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat Activiteiten Centrum Terschelling niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat de raad een nieuw bestemmingsplan zou vaststellen met de door Activiteiten Centrum Terschelling gewenste inhoud voor perceel K 1039. Daartoe wordt overwogen dat uit het stuk van het college van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2009 noch uit het verslag van de bijeenkomst op 7 januari 2010 volgt dat toezeggingen zijn gedaan over het opnemen van de door Activiteiten Centrum Terschelling gewenste mogelijkheden in een bestemmingsplan. Voorts staat in het raadsbesluit van 28 juni 2011: "de stallen kunnen binnen de aangegeven ruimte op het bestemmingsplan lastig gerealiseerd worden, daar kan rekening mee worden gehouden in het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor ruimte voor personeelsverblijven die wel bij andere vergelijkbare bestemmingen op het eiland zijn toegestaan." Hieruit volgt naar het oordeel van de Afdeling geen toezegging dat de raad een bestemmingsplan zal vaststellen dat voorziet in de door Activiteiten Centrum Terschelling gewenste mogelijkheden. De raad heeft het bestreden besluit derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Het betoog faalt.

4. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt dat de raad bij het nemen van het bestreden besluit heeft gehandeld in strijd met artikel 2:4, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Daartoe voert zij aan dat de raadsleden Doeksen en Hoeve paardenfokkers zijn en in de menings- en besluitvorming een actieve rol in de raad hebben gespeeld. Verder had Doeksen volgens Activiteiten Centrum Terschelling een groot financieel belang om geen uitbreidingsmogelijkheden voor de manege toe te staan, omdat hij in onderhandeling was met Activiteiten Centrum Terschelling om de manege aan de Boddelenweg 5 te verwerven.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de twee raadsleden weliswaar paarden houden, maar dat dit hobbymatige activiteiten betreffen en zij geen paardenfokkerij hebben. Volgens de raad zag de beraadslaging waarnaar Activiteiten Centrum Terschelling verwijst niet op het bestreden besluit.

4.2. Ingevolge artikel 2:4, eerste lid, van de Awb vervult een bestuursorgaan zijn taak zonder vooringenomenheid.

Ingevolge het tweede lid waakt het bestuursorgaan ertegen dat tot het bestuursorgaan behorende of daarvoor werkzame personen die een persoonlijk belang bij een besluit hebben, de besluitvorming beïnvloeden.

Ingevolge artikel 28, eerste lid en onder a, van de Gemeentewet neemt een lid van de raad niet deel aan de stemming over een aangelegenheid die hem rechtstreeks of middellijk persoonlijk aangaat of waarbij hij als vertegenwoordiger is betrokken.

4.3. Ten aanzien van de beweerdelijke schending van artikel 2:4, tweede lid, van de Awb overweegt de Afdeling dat deze bepaling ertoe strekt de burger een waarborg te bieden voor naleving van de in het eerste lid neergelegde norm. Daartoe wordt, niet aan de in de bepaling bedoelde personen individueel, maar aan het tot besluiten bevoegd bestuursorgaan, een zorgplicht opgelegd die in elk geval inhoudt dat door het orgaan wordt voorkomen dat de besluitvorming niet meer voldoet aan de in het eerste lid neergelegde norm. Met het begrip "persoonlijk" is blijkens de wetgeschiedenis van artikel 2:4 van de Awb (Kamerstukken II, 1988/89, 21 221, nr. 3, blz. 55) bedoeld op ieder belang dat niet behoort tot de belangen die het bestuursorgaan uit hoofde van de hem opgedragen taak behoort te behartigen. In aanmerking genomen dat het hier gaat om besluitvorming door de gemeenteraad die een belangenafweging vergt waarbij politieke inzichten een belangrijke rol spelen, ligt het in de rede voor de invulling van het begrip "persoonlijk belang" aansluiting te zoeken bij artikel 28, eerste lid, onder a, van de Gemeentewet. Deze bepaling dient strikt te worden uitgelegd, nu daarbij het fundamentele recht van een raadslid om deel te nemen aan een stemming wordt ingeperkt.

4.4. Zoals de Afdeling eerder heeft geoordeeld in haar uitspraak van 6 februari 2013, zaak nr. [201008516/1/R1](#) en [201201618/1/R1](#), volgt uit artikel 2:4 van de Awb in het algemeen niet dat een persoon die deel uitmaakt van een democratisch gekozen bestuursorgaan zoals de gemeenteraad en die bij een besluit belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, zich zou moeten onthouden van deelname aan de besluitvorming. Dit zou afbreuk doen aan de taak en de fundamentele rechten van een gekozen volksvertegenwoordiger en daarmee aan het democratisch proces.

Er kunnen zich evenwel bijkomende omstandigheden voordoen die maken dat de behartiging van het persoonlijk belang van een raadslid zodanig aan de orde is bij het onderwerp van de besluitvorming dat hij daaraan niet behoort deel te nemen. Weliswaar kan de gemeenteraad niet verhinderen dat een lid deelneemt aan de besluitvorming en aan stemmingen, maar deelname van een lid kan er bij aanwezigheid van zo'n persoonlijk belang wel toe leiden dat de bestuursrechter tot het oordeel moet komen dat het desbetreffende besluit is genomen in strijd met artikel 2:4 van de Awb. De conclusie dat het betrokken bestuursorgaan in strijd met deze bepaling een besluit heeft genomen, kan echter pas worden getrokken indien aannemelijk is dat de betrokken volksvertegenwoordiger de besluitvorming daadwerkelijk heeft beïnvloed.

4.5. In de omstandigheid dat de genoemde raadsleden Doeksen en Hoeve paardenfokkers zijn, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat een persoonlijk belang is betrokken bij het bestreden besluit, temeer niet nu is gebleken dat de activiteiten van Doeksen en Hoeve een hobbymatig karakter hebben. De omstandigheid dat beide raadsleden zich kritisch hebben uitgelaten over de bestaande manege en Activiteiten Centrum Terschelling geeft evenmin aanleiding voor het oordeel dat sprake is van een persoonlijk belang bij de besluitvorming. De vaststelling van een bestemmingsplan of de weigering om een bestemmingsplan te wijzigen vergt immers een belangenafweging, waarbij politieke inzichten, die veelal publiekelijk naar voren worden gebracht, een belangrijke rol spelen. Wat betreft de eerst ter zitting naar voren gebrachte stelling dat Doeksen de manege wilde verwerven en daarom een persoonlijk belang had, overweegt de Afdeling dat de goede procesorde zich ertegen verzet om in dit stadium van de procedure deze niet nader onderbouwde stelling naar voren te brengen.

Gelet op het vorenoverwogene bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de betrokken raadsleden hebben gehandeld in strijd met artikel 28, eerste lid, onder a, van de Gemeentewet en de raad daarmee in strijd met artikel 2:4 van de Awb.

5. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt voorts dat de raad het besluit van 28 juni 2011 heeft gebaseerd op onjuiste voorlichting van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de vraag welk bestemmingsplan ten tijde van dit besluit gold voor het perceel K 1039. Volgens Activiteiten Centrum

Terschelling heeft de raad zijn besluit en motivering ten onrechte gebaseerd op de veronderstelling dat toentertijd het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" gold, terwijl aan dat bestemmingsplan bij uitspraak van 7 juli 2010, zaak nr. 200901747/1/R3, door de Afdeling goedkeuring is onthouden.

5.1. Deze beroepsgrond heeft betrekking op een mogelijke onregelmatigheid in het besluit van 28 juni 2011. Nu in deze procedure alleen het bestreden besluit ter toetsing voorligt, kan dit betoog thans niet aan de orde komen. Overigens heeft de raad de motivering van het bestreden besluit gebaseerd op het bestemmingsplan dat ten tijde van het bestreden besluit gold, namelijk het bestemmingsplan "Buitengebied Polder" uit 2013.

6. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt dat in het bestreden besluit ten onrechte staat dat geen reden bestaat om van het bestemmingsplan "Buitengebied Polder" uit 2013 af te wijken, omdat daarin de recentste ruimtelijke inzichten zijn opgenomen. Volgens Activiteiten Centrum Terschelling wordt in het bestreden besluit ten onrechte voorbij gegaan aan de noodzaak tot uitbreiding van de manege. Daartoe voert zij aan dat de manege niet rendabel is en dat er volgens haar verschillende extra voorzieningen bij de manege nodig zijn. Dit volgt volgens Activiteiten Centrum Terschelling ook uit het marktonderzoek, maar deze onderzoeksgegevens en de gemaakte plannen zijn ten onrechte niet betrokken bij de besluitvorming.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het marktonderzoek wel in de belangenafweging is betrokken, maar dat een doorslaggevend gewicht is toegekend aan een goede ruimtelijke ordening van de Terschellinger polder. Volgens de raad is een uitbreiding van de manege op perceel K 1039 onwenselijk, omdat dit leidt tot versnippering en een precedent scheidt.

6.2. De raad heeft het bestreden besluit in de eerste plaats gemotiveerd door te verwijzen naar het destijds recent vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Polder", waarin aan perceel K 1039 de bestemming "Agrarisch" is toegekend. Bij uitspraak van heden, inzake nr. 201311610/1/R4 is dit bestemmingsplan evenwel, onder meer voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor perceel K 1039, vernietigd. Voorts heeft de raad zich in het verweerschrift op het standpunt gesteld dat het marktonderzoek, waaruit blijkt dat de bestaande manege aan de Boddelenweg 5 onvoldoende faciliteiten bezit om rendabel geëxploiteerd te kunnen worden, wel degelijk is betrokken in de besluitvorming. Dit blijkt evenwel niet uit het bestreden besluit. Aldus is niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze het marktonderzoek bij de besluitvorming is betrokken. Voorts is ter zitting gebleken dat de raad weliswaar vreest voor versnippering door het bouwvoornemen, maar dat hij daarbij niet heeft onderkend dat perceel K 1039 op beperkte afstand van de dorpskern is gelegen en de gewenste faciliteiten, onder meer gelet op het Activiteitenbesluit milieubeheer, niet op korte afstand van andere functies kunnen worden gerealiseerd. Activiteiten Centrum Terschelling heeft bovendien aan de hand van een kaart uiteengezet dat de benodigde voorzieningen door ruimtegebrek niet op het perceel Boddelenweg 5 kunnen worden gerealiseerd. Tot slot heeft de raad de stelling dat de gevraagde wijziging leidt tot precedentwerking niet onderbouwd. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de manege van Activiteiten Centrum Terschelling de enige manege op het eiland is.

Gelet op het vorenoverwogene is de Afdeling van oordeel dat het bestreden besluit niet op een deugdelijke motivering berust.

Het betoog slaagt.

7. In hetgeen Activiteiten Centrum Terschelling heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit voor vernietiging in aanmerking komt.

Ter voorlichting van partijen merkt de Afdeling het volgende op. Bij uitspraak van heden, inzake nr. 201311610/1/R4, heeft de Afdeling het bestemmingsplan "Buitengebied Polder", onder meer voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor perceel K 1039, vernietigd en daarbij de raad opgedragen om binnen 52 weken, met inachtneming van die uitspraak, een nieuwe planregeling op te stellen voor perceel K 1039. Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil acht de Afdeling het aangewezen dat de raad in dat kader ook het onderhavige verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan bij zijn besluitvorming betreft.

8. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen is niet gebleken. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat in de onderhavige zaak niet is gebleken van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand. De reiskosten voor de behandeling van het beroep zijn reeds bij de veroordeling in de proceskosten in de uitspraak van heden inzake nr. 201311610/1/R4 betrokken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Terschelling van 25 februari 2014, kenmerk 2014/11;

III. gelast dat de raad van de gemeente Terschelling aan de vennootschap onder firma V.O.F. Activiteiten Centrum Terschelling het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 328,00 (zegge: driehonderdachtentwintig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van de vennoten bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. N.S.J. Koeman, voorzitter, en mr. J.W. van de Gronden en mr. B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van mr. T.A. Oudenaarden, griffier.

w.g. Koeman w.g. Oudenaarden
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 juni 2015

568-767.



Uitspraak 201311610/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 17 juni 2015

Tegen: de raad van de gemeente Terschelling

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Friesland

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:1907

201311610/1/R4.

Datum uitspraak: 17 juni 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. De vereniging Land- en Tuinbouworganisatie Noord (hierna: LTO), gevestigd te Drachten, gemeente Smallingerland,
2. de vennootschap onder firma V.O.F. Activiteiten Centrum Terschelling, gevestigd te Hoorn, gemeente Terschelling, waarvan de vennoten zijn [vennoot sub 2A], [vennoot sub 2B], beiden wonend te Lies, gemeente Terschelling, en [appellant sub 2C], wonend te Hoorn, gemeente Terschelling,
3. de stichting Stichting Ons Schellingerland, gevestigd te Lies, gemeente Terschelling,
4. [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B], beiden wonend te Oosterend, gemeente Terschelling, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 4])
appellanten,

en

de raad van de gemeente Terschelling,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 september 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied Polder" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben LTO, Activiteiten Centrum Terschelling, de stichting en [appellant sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Activiteiten Centrum Terschelling, de stichting en [appellant sub 4] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak, gevoegd met zaak nr. [201403126/1/R4](#), ter zitting behandeld op 23 maart 2015 waar LTO, vertegenwoordigd door ir. S. Boonstra, werkzaam bij Rombou, Activiteiten Centrum Terschelling, vertegenwoordigd door [appellant sub 2C], bijgestaan door [gemachtigde], de stichting, vertegenwoordigd door [voorzitter], bijgestaan door mr. J.W. Spanjer, advocaat te Haarlem, [appellant sub 4], in de personen van [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B], bijgestaan door mr. J. de Graaf, werkzaam bij Catch Legal, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E.H. Petersen en H.T. Smit, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Na de zitting zijn de zaken gesplitst.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

2. Het plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het agrarisch gebied van de Terschellinger Polder. Het plan is overwegend conserverend van aard.

Goede procesorde

3. Behoudens in geschillen waar de wet anders bepaalt, kunnen ook na afloop van de beroepstermijn en indien die termijn is gegeven, na afloop van de termijn als bedoeld in artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), nieuwe gronden worden ingediend, zij het dat die mogelijkheid wordt begrensd door de goede procesorde. Voor het antwoord op de vraag of de goede procesorde zich daartegen verzet, is in het algemeen bepalend een afweging van de proceseconomie, de reden waarom de desbetreffende beroepsgronden pas in een laat stadium zijn aangevoerd, de mogelijkheid voor de andere partijen om adequaat op de beroepsgrond te reageren en de processuele belangen van partijen over en weer.

3.1. Ter zitting heeft de stichting nadere beroepsgronden naar voren gebracht over de landschappelijke inpassing van kampeermiddelen, de eventuele verwijdering van beplanting na de beëindiging van het kamperen bij de boer en de aan te houden afstanden tussen de agrarische opstallen en de kampeermiddelen. Niet is gebleken dat de stichting deze beroepsgronden niet eerder naar voren heeft kunnen brengen, terwijl doordat de stichting deze beroepsgronden eerst ter zitting naar voren heeft gebracht andere partijen niet op passende wijze op deze beroepsgronden hebben kunnen reageren. Gelet hierop is het eerst ter zitting aanvoeren van de genoemde beroepsgronden in dit geval in strijd met de goede procesorde, zodat de Afdeling deze beroepsgronden buiten beschouwing zal laten bij de beoordeling van het bestreden besluit.

Ontvankelijkheid

4. De raad betwist de ontvankelijkheid van het beroep van LTO, voor zover dat beroep is gericht tegen de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel", artikel 1, lid 1.85, en artikel 3, lid 3.5, onder e, aanhef en sub 3, van de planregels, omdat LTO hierover geen zienswijze bij de raad naar voren heeft gebracht.

4.1. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden, staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel naar voren zijn gebracht.

In de zienswijze heeft LTO bezwaar gemaakt tegen de omstandigheid dat volgens haar sommige erven wel zijn vergroot in het onderhavige plan en andere erven niet. Hiermee heeft LTO onder meer de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" bestreden. Voorts heeft LTO in de zienswijze bezwaar gemaakt tegen de beperkingen in het ontwerpplan ten aanzien van kamperen bij de boer. Hiermee heeft LTO naar het oordeel van de Afdeling ook artikel 1, lid 1.85, van de planregels bestreden, nu de in dit lid opgenomen definitiebepaling van "toeristische standplaats" beperkingen bevat ten aanzien van het kamperen bij de boer. Gelet hierop kan LTO tegen deze functieaanduiding en artikel 1, lid 1.85, beroepsgronden aanvoeren die niet in de zienswijze naar voren zijn gebracht en die eerst in het beroepschrift zijn aangevoerd.

Gelet op het voorgaande bestaat, anders dan is betoogd, geen aanleiding om het beroep van LTO in zoverre

niet-ontvankelijk te verklaren.

4.2. Het beroep van LTO, voor zover gericht tegen de vaststelling van artikel 3, lid 3.5, onder e, aanhef en sub 3, van de planregels, steunt echter niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep van LTO is in zoverre niet-ontvankelijk.

5. De raad betoogt verder dat het beroep van Activiteiten Centrum Terschelling, voor zover gericht tegen het plandeel met de bestemming "Sport - Manege" voor het perceel Boddelenweg 5 te Hoorn, het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij", artikel 1, lid 1.62 en lid 1.70, van de planregels en het ontbreken van een milieueffectrapportage niet-ontvankelijk moet worden verklaard wegens het ontbreken van een zienswijze hierover.

5.1. In haar zienswijze vraagt Activiteiten Centrum Terschelling een op herontwikkeling toegespitste bestemming toe te kennen aan het perceel Boddelenweg 5. Nu zij hiermee het plandeel met de bestemming "Sport - Manege" voor het perceel Boddelenweg 5 in de zienswijze heeft bestreden, kan zij tegen dit plandeel ook beroepsgronden aanvoeren die niet in de zienswijze naar voren zijn gebracht en die eerst in het beroepschrift naar voren zijn gebracht, waaronder het ontbreken van uitbreidingsruimte op het perceel Boddelenweg 5 en de economische uitvoerbaarheid van de bestemming "Sport - Manege".

5.2. Het beroep van Activiteiten Centrum Terschelling voor zover gericht tegen het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij", het plandeel met de bestemming "Agrarisch" en artikel 1, lid 1.62 en lid 1.70, van de planregels steunt evenwel niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

Deze omstandigheid doet zich niet voor. Geen rechtvaardiging is gelegen in de door Activiteiten Centrum Terschelling aangevoerde omstandigheid dat de raad eerst voornemens was een beheersverordening voor het plangebied op te stellen, nu de raad hierop is teruggekomen en het ontwerpplan overeenkomstig de wettelijke eisen is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen. Het beroep van Activiteiten Centrum Terschelling is in zoverre niet-ontvankelijk.

De beroepen van LTO, de stichting en [appellant sub 4]

Kamperen bij de boer (artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, van de planregels)

6. Ingevolge artikel 1, lid 1.7, van de planregels is een agrarisch bedrijf een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Ingevolge lid 1.55 is een kampeermiddel een tent, een tentwagen, een camper of een caravan dan wel enig ander voertuig of onderkomen, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Ingevolge lid 1.85 is een toeristische standplaats het terreingedeelte dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel, niet zijnde een bouwwerk, dat slechts gedurende een beperkte periode van ten hoogste enige weken (maximaal drie maanden) op het kampeerterrein aanwezig is.

Ingevolge artikel 3, lid 3.4, onder a, aanhef en sub 8, wordt onder een gebruik strijdig met de bestemming "Agrarisch" in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het hebben van recreatieappartementen en andere verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf" en "specifieke vorm van recreatie - recreatieappartement".

Ingevolge lid 3.5, aanhef en onder g, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, onder a, sub 8, en toestaan dat de gronden tevens worden gebruikt voor kamperen bij de boer, ten behoeve van toeristische standplaatsen, waarbij de omgevingsvergunning telkens voor de duur van ten hoogste 4 jaar wordt verleend, mits:

1. het kamperen bij de boer uitsluitend is toegestaan binnen de agrarische bouwpercelen dan wel op percelen direct aansluitend op de agrarische bouwpercelen;
 2. het kamperen bij de boer uitsluitend is toegestaan bij volwaardige agrarische bedrijven met een minimale omvang van 0,75 volwaardige arbeidskracht/mensjaar. Zodra de agrarische functie wordt beëindigd of de agrarische bedrijfsvoering wordt afgebouwd, dient het kamperen bij de boer te worden beëindigd;
 3. er per agrarisch bedrijf ten hoogste 1 kampeerterrein wordt toegestaan;
 4. er ten hoogste 7 kampeerterreinen zullen worden toegestaan;
 5. er ten hoogste 2 kampeerterreinen per hemrik, zoals die zijn weergegeven op de kaart in Bijlage 8 Hemrikken, zullen worden toegestaan;
 6. er niet meer dan 10 kampeermiddelen per kampeerterrein worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 7. de omvang van het kampeerterrein ten hoogste 0,5 hectare zal bedragen waarbij per standplaats een maximale omvang geldt van 500 m² bruto oppervlakte, inclusief beplanting, speeltoestellen, en dergelijke;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beginselen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en mogelijk verlies aan areaal binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur kwalitatief en/of financieel wordt gecompenseerd;
 9. deze omgevingsvergunning in ieder geval niet wordt verleend indien er onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie op nabijgelegen erven. Aangenomen wordt dat deze woonsituatie onevenredig wordt geschaad, als het perceel waar gekampeerd zal gaan worden op minder dan 50 m afstand is gelegen van de bestemmingsgrenzen van nabijgelegen woonhuizen;
 10. sanitaire voorzieningen worden uitsluitend ondergebracht binnen de bestaande gebouwen behorende bij het agrarische bedrijf. De bebouwing mag worden gebruikt voor recreatiedoeleinden uitsluitend voor de eigen kampeergasten;
 11. er een inrichtingsplan dient te worden overgelegd volgens de richtlijn opgenomen in Bijlage 3 Handreiking erfinrichting;
 12. met de kampeerplaatsen het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
 13. de activiteit geen gevolgen heeft voor de natuurwaarden. Zo nodig dient dit door aanvrager te worden aangetoond door middel van een deugdelijk ecologisch onderzoek.
7. [appellant sub 4] en LTO kunnen zich niet verenigen met de beperkingen die zijn verbonden aan het kamperen bij de boer doordat het kamperen bij de boer alleen op toeristische standplaatsen is toegestaan.

LTO voert daartoe aan dat de planregeling in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, aanhef en sub 6, gelezen in samenhang met artikel 1, lid 1.85 van de planregels, waarin is bepaald dat kampeermiddelen tussen 15 maart en 31 oktober maximaal drie maanden ter plaatse mogen zijn, onnodig beperkend is. Volgens LTO duurt het toeristisch seizoen op Terschelling langer dan drie maanden.

[appellant sub 4] voert aan dat het plan ten onrechte kamperen bij de boer alleen toestaat op toeristische standplaatsen. Nu ingevolge artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, aanhef en sub 6, ook andere kampeermiddelen dan tenten zijn toegestaan, is deze beperking ten onrechte in het plan opgenomen. Verder voert [appellant sub 4] aan dat aan toeristische standplaatsen ten onrechte de beperking is verbonden dat kampeermiddelen maximaal drie maanden ter plaatse mogen zijn. Volgens hem is er geen verschil in ruimtelijke uitstraling tussen een standplaats met een vast kampeermiddel en een standplaats met steeds wisselende kampeermiddelen.

7.1. De raad stelt dat uit de beleidsnotitie en het onderhavige plan volgt dat de opzet van het kamperen bij de boer is gericht op kleinschalig kamperen met kampeermiddelen die niet langdurig ter plaatse blijven. Gelet hierop heeft de raad in het bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de standplaatscategorie uit het kampeerbeleid die het beste aansluit bij voormelde opzet van het kamperen bij de boer, de toeristische standplaats. Dergelijke standplaatsen gelden ook voor natuur- en jeugdcampings, aldus de raad.

7.2. De Afdeling is van oordeel dat uit artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, aanhef en sub 6, gelezen in samenhang met artikel 1, lid 1.85, van de planregels volgt dat kamperen bij de boer is toegestaan in de periode tussen 15 maart en 31 oktober, waarbij een kampeermiddel maximaal drie maanden op een toeristische standplaats mag staan. Na deze periode van drie maanden kan een ander kampeermiddel, opnieuw voor maximaal drie maanden, op deze toeristische standplaats staan. Gelet hierop mist het betoog van LTO dat het kampeerseizoen in het plan wordt beperkt tot een periode van drie maanden feitelijke grondslag.

7.3. In het bestemmingsplan heeft de raad voor het kamperen bij de boer aangesloten bij de standplaatsensystematiek uit het kampeerbeleid en de kampeerverordening door het kamperen bij de boer alleen toe te staan op toeristische standplaatsen. De raad heeft hiervoor gekozen omdat het kamperen bij de boer volgens de raad moet worden beschouwd als een uitbreiding op het bestaande reguliere aanbod van kampeermogelijkheden en als een ondergeschikte nevenfunctie bij de agrarische bedrijfsvoering. Voorts heeft de raad gekozen voor toeristische standplaatsen bij het kamperen bij de boer, omdat hiermee jaarronde bezetting van het kampeerterrein wordt uitgesloten, hetgeen van belang is voor de bescherming van het open polderlandschap in het plangebied. In de door [appellant sub 4] genoemde omstandigheid dat ook andere kampeermiddelen dan tenten op een toeristische standplaats zijn toegestaan, ziet de Afdeling, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten om kamperen bij de boer uitsluitend toe te staan op toeristische standplaatsen.

7.4. Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat aan het begrip toeristische standplaats in artikel 1, lid 1.85, van de planregels ten onrechte een termijn van drie maanden voor het ter plaatse hebben van kampeermiddelen is verbonden, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft in de beleidsnotitie, in de plantoelichting noch in het verweerschrift gemotiveerd waarom voor deze termijn is gekozen. Evenmin heeft de raad zijn stelling gemotiveerd dat er een verschil in ruimtelijke uitstraling bestaat tussen een standplaats met één vast kampeermiddel in de periode 15 maart tot en met 31 oktober en een standplaats welke in de periode tussen 15 maart en 31 oktober wordt bezet met steeds wisselende kampeermiddelen die maximaal drie maanden ter plaatse zijn. Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom hij ervoor heeft gekozen om in het begrip toeristische standplaats de beperking op te nemen dat kampeermiddelen maximaal drie maanden ter plaatse mogen zijn.

Het betoog van [appellant sub 4] slaagt.

8. [appellant sub 4] en LTO betogen dat in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, van de planregels ten onrechte is opgenomen dat de omgevingsvergunning voor een periode van maximaal vier jaar wordt verleend. Daartoe voeren zij aan dat de termijn van vier jaar ruimtelijke relevantie ontbeert en dat de raad ten onrechte stelt dat de termijn nodig is om te controleren of nog sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Volgens LTO kan bij de actualisering van bestemmingsplannen worden beoordeeld of een bedrijf nog een agrarische

hoofdfunctie heeft en volgt uit artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, al dat het kamperen bij de boer moet worden beëindigd bij bedrijfsbeëindiging. [appellant sub 4] voert verder aan dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom daarbij voor een termijn van vier jaar is gekozen en niet voor een langere termijn.

8.1. De raad stelt dat de termijn van vier jaar in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, van de planregels is opgenomen om te voorkomen dat de ondergeschikte nevenactiviteit na afbouw of beëindiging van het volwaardige agrarische bedrijf blijft voortbestaan.

8.2. De Afdeling acht het in beginsel aanvaardbaar dat een bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsbevoegdheid waarmee gedurende een bepaalde periode binnen de planperiode kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat de raad dient te motiveren waarom hij vanuit ruimtelijk oogpunt een dergelijke afwijkingsbevoegdheid aanvaardbaar acht.

Uit de beleidsnotitie, de zienswijzennota en de toelichting van de raad ter zitting blijkt dat de raad de termijn van vier jaar in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, van de planregels alleen heeft opgenomen om de controle op de voorwaarden voor kamperen bij de boer en eventueel handhavend optreden te vergemakkelijken, nu een vast controlemoment bestaat aan het einde van de vergunningsperiode en door deze tijdelijke omgevingsvergunningen minder vergunningen ingetrokken hoeven te worden. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad hiermee onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd waarom hij uit ruimtelijk oogpunt heeft gekozen voor een afwijkingsbevoegdheid waarmee gedurende een periode kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Daarbij neemt de Afdeling nog in aanmerking dat ingevolge artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, sub 2, het kamperen bij de boer reeds moet worden beëindigd als geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

De betogen slagen.

9. [appellant sub 4] betoogt verder dat het bestaande gebruik van een deel van zijn gronden voor het kamperen bij de boer ten onrechte niet als zodanig in het bestemmingsplan is opgenomen. Hij voert daartoe aan dat in 2013 een omgevingsvergunning is verleend voor het kamperen bij de boer op zijn perceel, in welk kader al uitvoerig getoetst is of de kampeeractiviteiten op zijn perceel in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft niet gemotiveerd waarom dit bestaande legale gebruik niet in het bestemmingsplan is opgenomen, terwijl grote investeringen zijn gedaan om de kampeeractiviteiten op het perceel mogelijk te maken, aldus [appellant sub 4].

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestaande legale gebruik voor een periode van vier jaar voldoende gewaarborgd is. Na afloop van deze periode kan een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het kamperen bij de boer.

9.2. Blijkens de verbeelding heeft het perceel van [appellant sub 4] aan de [locatie 1] te Oosterend de bestemming "Agrarisch". Voorts is aan een deel van de gronden de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" en een bouwvlak toegekend.

9.3. Op 24 april 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders aan [appellant sub 4] een omgevingsvergunning verleend voor het kamperen bij de boer op een deel van zijn perceel voor een periode van vier jaar. Blijkens het verweerschrift en de toelichting van de raad ter zitting heeft hij dit bestaande, tijdelijk toegestane gebruik niet als zodanig in het plan opgenomen, om de controle op de voorwaarden voor kamperen bij de boer en eventueel handhavend optreden te vergemakkelijken. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad hiermee, mede gelet op hetgeen reeds onder 8.2 is overwogen, onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd waarom hij uit ruimtelijk oogpunt het kamperen bij de boer op het perceel van [appellant sub 4] niet als zodanig wil bestemmen.

Het betoog slaagt.

10. LTO betoogt dat de raad in het bestemmingsplan onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van twee agrarische bedrijven die reeds op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2008, aan welk bestemmingsplan door de Afdeling goedkeuring is onthouden bij uitspraak van 7 juli 2010, zaak nr. [200901747/1/R3](https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=84154&print...), een omgevingsvergunning voor het kamperen bij de boer hebben gekregen. Volgens LTO moeten deze twee bedrijven hun bedrijfsvoering door de onderhavige planregeling ingrijpend wijzigen.

10.1. LTO heeft haar stelling dat agrarische bedrijven in hun belangen worden getroffen niet onderbouwd. Derhalve is niet duidelijk welke bedrijven het betreft en is evenmin duidelijk in hoeverre deze bedrijven in hun belangen worden geraakt door het onderhavige plan. Gelet hierop biedt het aangevoerde geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de belangen van agrarische ondernemers met een tijdelijke omgevingsvergunning voor het kamperen bij de boer onvoldoende gewicht heeft toegekend.

Het betoog faalt.

11. De stichting betoogt dat het plan via de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, van de planregels ten onrechte voorziet in de mogelijkheid om met andere kampeermiddelen dan tenten binnen de bestemming "Agrarisch" te kamperen. Dit laatste is volgens de stichting in strijd met de in 2007 door de raad vastgestelde beleidsnotitie "Kamperen bij de boer" (hierna: de beleidsnotitie) en de zienswijzennota bij het onderhavige bestemmingsplan. De stichting betoogt verder dat het plan ten onrechte niet voorziet in een begripsbepaling van het begrip "tent", waardoor binnen de bestemming "Agrarisch" zeer grote tenten, waaronder een circustent opgezet mogen worden. De stichting pleit in dit kader voor het opnemen van het begrip "toeristische tent" in het bestemmingsplan, waarbij een tent niet groter mag zijn dan 20 m² en niet meer dan tien toeristische tenten per kampeerterrein zijn toegestaan.

11.1. De raad stelt over het begrip kampeermiddel dat hij hiervoor heeft aangesloten bij de beleidsnotitie, waarin staat dat het kamperen bij de boer wordt toegestaan in mobiele kampeermiddelen, waaronder tenten, caravans en campers. In het bestemmingsplan "Buitengebied" had de raad er wel voor gekozen om het kamperen bij de boer alleen toe te staan in tenten, maar hierop is de raad in het onderhavige bestemmingsplan teruggekomen. Volgens de raad voorzien de Beleidsregels kamperen gemeente Terschelling 2010 (hierna: het kampeerbeleid) van de gemeente verder niet in een oppervlaktemaat voor kampeermiddelen. Nu in het onderhavige plan aansluiting is gezocht bij het kampeerbeleid, is het volgens de raad niet wenselijk om in het bestemmingsplan nadere regels over de omvang van kampeermiddelen op te nemen.

11.2. Wat betreft het betoog van de stichting dat het plan ten onrechte niet voorziet in een begripsbepaling van het begrip "tent" of het door de stichting bepleite begrip "toeristische tent", wordt het volgende overwogen. Het kamperen bij de boer is alleen toegestaan in kampeermiddelen op toeristische standplaatsen. Gelet op artikel 1, lid 1.85, van de planregels betekent dit dat kamperen niet is toegestaan in bouwwerken en dat uitsluitend gekampeerd mag worden in kampeermiddelen als bedoeld in artikel 1, lid 1.55. Zeer grote tenten, waaronder een door de stichting aangehaalde circustent, zijn hierdoor naar het oordeel van de Afdeling uitgesloten, nu artikel 1, lid 1.55 bepaalt dat kampeermiddelen gebruikt moeten worden als recreatief nachtverblijf. Voorts is in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, sub 6, bepaald dat het kamperen bij de boer in maximaal tien kampeermiddelen is toegestaan. Verder zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het kamperen bij de boer een inrichtingsplan overgelegd moeten worden, waarin ook de omvang van de verwachte kampeermiddelen wordt betrokken. Gelet op het vorenstaande biedt het betoog van de stichting geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten om geen nadere definiëring van het begrip "tent" in de planregels op te nemen, dan wel niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten om niet te kiezen voor het begrip "toeristische tent".

11.3. In de zienswijzennota staat, in reactie op de zienswijzen van de stichting en van [appellant sub 4], dat het kamperen bij de boer voorheen uitsluitend was toegestaan in tenten, maar dat de raad in het onderhavige plan ervoor kiest om het kamperen bij de boer ook toe te staan in andere kampeermiddelen, waaronder caravans en campers. Artikel 1, lid 1.55, van de planregels is hiermee in overeenstemming, nu ingevolge die begripsbepaling een kampeermiddel niet per se een tent hoeft te zijn. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het vastgestelde bestemmingsplan in zoverre niet overeenkomt met de beantwoording van de zienswijzen.

11.4. In de beleidsnotitie staat dat het kamperen bij de boer wordt toegestaan in mobiele kampeermiddelen en dat kamperen bij de boer in chalets, trekkershutten of stacaravans niet is toegestaan. Naar aanleiding van opmerkingen in de commissievergadering van de raad staat voorts in de beleidsnotitie dat in de kampeerverordening of in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat kamperen bij de boer uitsluitend is toegestaan in tenten. De raad heeft bij besluit van 24 juli 2007 ingestemd met de beleidsnotitie, met

inachtneming van de overwegingen naar aanleiding van de behandeling in de commissievergadering, derhalve inclusief de bepaling dat in een bestemmingsplan of de kampeerverordening zal worden opgenomen dat het kamperen bij de boer alleen is toegestaan in tenten. De Afdeling stelt vast dat in de op 26 juli 2011 vastgestelde Kampeerverordening gemeente Terschelling 2011 (hierna: de kampeerverordening) noch in het onderhavige bestemmingsplan is bepaald dat het kamperen bij de boer uitsluitend is toegestaan in tenten. Aldus is de raad afgeweken van de beleidsnotitie, terwijl hij hiervoor geen motivering heeft gegeven. Gelet hierop moet worden geoordeeld dat het bestemmingsplan, voor zover op grond van artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, van de planregels kamperen bij de boer kamperen in andere kampeermiddelen dan tenten kan worden toegestaan, onvoldoende draagkrachtig is gemotiveerd.

Het betoog slaagt.

12. De stichting en [appellant sub 4] betogen verder dat onduidelijk is waar het kamperen bij de boer is toegestaan. Daartoe voeren zij aan dat ingevolge artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, aanhef en sub 1, van de planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het kamperen bij de boer ter plaatse van de gronden met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" dan wel percelen direct aansluitend op de percelen met deze functieaanduiding. Volgens de stichting en [appellant sub 4] ontbreekt een definitiebepaling van het begrip "direct aansluitend perceel", waardoor niet duidelijk is welke percelen gebruikt mogen worden voor het kamperen bij de boer. [appellant sub 4] stelt dat binnen de bestemming "Agrarisch" alle percelen voor het kamperen bij de boer aangewend moeten kunnen worden.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voldoende duidelijk is wat onder percelen direct aansluitend op de agrarische bouwpercelen moet worden verstaan, nu het plan voorziet in de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" en volgens de raad in het dagelijks spraakgebruik voldoende duidelijk is wat onder direct aansluitend moet worden verstaan.

12.2. Ingevolge artikel 1, lid 1.30, van de planregels is een bouwperceel een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

12.3. De planregels voorzien niet in een definitiebepaling van het begrip direct aansluitend perceel. Dit leidt echter niet tot de conclusie dat het bestemmingsplan in zoverre rechtsonzeker is, nu hieraan de betekenis die het begrip heeft in het dagelijks spraakgebruik moet worden toegekend.

Voor zover [appellant sub 4] heeft betoogd dat alle percelen met de bestemming "Agrarisch" gebruikt moeten kunnen worden voor het kamperen bij de boer, overweegt de Afdeling dat [appellant sub 4] hiervoor geen argumenten heeft aangedragen. Reeds daarom geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten om kamperen bij de boer alleen toe te staan op percelen met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" en de daarop direct aansluitende percelen.

De betogen falen.

13. De stichting betoogt dat het in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, aanhef en sub 2 en sub 6, van de planregels opgenomen begrip "volwaardig agrarisch bedrijf" niet duidelijk is. Volgens de stichting is de gehanteerde definitie voor "volwaardig agrarisch bedrijf" onvoldoende toegespitst op de situatie op Terschelling en onvoldoende controleerbaar.

13.1. De raad stelt dat uit de planregels volgt dat het kamperen bij de boer uitsluitend is toegestaan bij volwaardige agrarische bedrijven. Dit zijn volgens de raad agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 1, lid 1.7 van de planregels met een minimale omvang van 0,75 mensjaar. De bewijslast in dezen ligt bij de agrarische ondernemer.

13.2. Het kamperen bij de boer is ingevolge artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, sub 2, van de planregels uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij een agrarisch bedrijf, ingevolge artikel 1, lid 1.7, een bedrijf is dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Ingevolge artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, sub 2, dient voor het kamperen bij de boer sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf met een minimale omvang van 0,75 volwaardige arbeidskracht per mensjaar. Een mensjaar staat volgens de kengetallen van het Landbouw Economisch

Instituut (LEI) van de Wageningen University gelijk aan 1700 arbeidsuren, zodat een agrarisch bedrijf dat in aanmerking wil komen voor het kamperen bij de boer een minimale omvang van 1275 arbeidsuren moet hebben. De raad heeft verder uiteengezet dat de bewijslast bij de ondernemer ligt. Tegen deze achtergrond geeft hetgeen de stichting heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het begrip volwaardig agrarisch bedrijf onvoldoende duidelijk is, onvoldoende toegespitst is op de situatie op Terschelling, dan wel niet handhaafbaar is. De raad heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een nadere definitie van volwaardig agrarisch bedrijf achterwege kon blijven.

Het betoog faalt.

14. LTO en [appellant sub 4] betogen voorts dat in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, aanhef en sub 10, van de planregels ten onrechte is bepaald dat sanitaire voorzieningen uitsluitend mogen worden ondergebracht binnen de bestaande gebouwen behorende bij het agrarisch bedrijf. Volgens [appellant sub 4] zijn veel kampeermiddelen reeds voorzien van een sanitaire voorziening. Volgens LTO zijn er ook andere oplossingen denkbaar, bijvoorbeeld door het plaatsen van een sanitair blok uit het zicht of aansluitend aan de bestaande bebouwing. Voorts voert LTO aan dat ten onrechte wordt verondersteld dat binnen de bestaande bebouwing ruimte is voor dergelijke voorzieningen en is het om veiligheids- en hygiëneredenen niet gewenst om sanitaire voorzieningen onder te brengen in bedrijfsgebouwen.

14.1. De raad heeft ervoor gekozen om sanitaire voorzieningen uitsluitend toe te staan in bestaande bebouwing behorende bij het agrarische bedrijf, omdat hiermee nieuw ruimtebeslag wordt voorkomen en de kleinschaligheid kan worden gegarandeerd. Daarbij is het volgens de raad mogelijk om een aparte ingang voor de sanitaire voorzieningen te maken en deze af te schermen van de rest van de agrarische bebouwing. LTO heeft niet aannemelijk gemaakt dat de sanitaire voorzieningen niet op een zodanige wijze kunnen worden ingepast dat dit niet leidt tot onveilige of onhygiënische situaties voor de kampeergasten, de ondernemer en zijn dieren. Voor het overige heeft LTO geen feiten of omstandigheden aangedragen die nopen tot het onderbrengen van sanitaire voorzieningen in aparte bebouwing. Gelet op het vorenstaande geeft hetgeen LTO heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten om sanitaire voorzieningen uitsluitend in bestaande bebouwing behorende bij het agrarische bedrijf toe te staan.

Het betoog van LTO faalt.

14.2. Het plan voorziet niet in een begripsbepaling van de begrippen "sanitair" en "sanitaire voorziening". Uit artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, aanhef en sub 10, van de planregels volgt dat sanitaire voorzieningen alleen zijn toegestaan als deze zijn ondergebracht in bestaande gebouwen behorende bij het agrarische bedrijf, hetgeen naar het oordeel van de Afdeling betekent dat sanitaire voorzieningen, in welke vorm dan ook, buiten de bestaande bebouwing behorende bij het agrarische bedrijf niet zijn toegestaan. In het verweerschrift en ter zitting heeft de raad zich echter op het standpunt gesteld dat sanitaire voorzieningen in kampeermiddelen wel zijn toegestaan, mits deze niet zijn voorzien van een water- en rioolaansluiting. Sanitaire voorzieningen met dergelijke aansluitingen mogen volgens de raad alleen worden ondergebracht in bestaande bebouwing behorende bij het agrarische bedrijf. Naar het oordeel van de Afdeling vindt dit standpunt van de raad geen steun in de planregels. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan, terwijl niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog van [appellant sub 4] slaagt.

Het beroep van LTO voor het overige

15. LTO kan zich voorts niet verenigen met de in het plan opgenomen bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Volgens LTO zijn de in het bestemmingsplan met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" aangeduide bouwpercelen te klein. Daartoe voert LTO aan dat de agrarische bedrijven in het plangebied, gelet op de strengere eisen op het gebied van dierenwelzijn en de nevenactiviteiten van deze bedrijven, meer ruimte nodig hebben voor hun activiteiten dan in het onderhavige plan is voorzien. LTO wenst een bouwperceel van 1,5 hectare voor alle agrarische bedrijven, met de mogelijkheid om bij wijzigingsbevoegdheid 2,2 hectare toe te staan. Volgens LTO biedt de op 15 juni 2011 door provinciale staten vastgestelde provinciale verordening "Romte Fryslân" (hierna: de Verordening)

mogelijkheden om het bouwperceel te vergroten tot 1,5 hectare en is het ook mogelijk om, onder voorwaarden, waaronder landschappelijke inpassing, een bouwperceel van drie hectare toe te staan. Volgens LTO is het in de gehele provincie Fryslân mogelijk om agrarische bedrijven landschappelijk in te passen. Voorts voert LTO aan dat sommige agrarische bedrijven binnen het plangebied reeds een bouwperceel van de gewenste oppervlakte hebben. Dat andere agrarische bedrijven een kleiner bouwperceel hebben, is volgens LTO in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

15.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het onderhavige plan een conserverend plan is. In het bestemmingsplan heeft de raad de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2008, in het geval dat ter plaatse van deze functieaanduiding al ontwikkelingen zijn voorzien en als deze ontwikkelingen op grond van de huidige wet- en regelgeving mogelijk zijn. In andere gevallen is het bouwperceel niet overgenomen uit dit bestemmingsplan en omvat de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" het bouwperceel uit het bestemmingsplan "Buitengebied (Polder) tweede correctieve en partiële herziening" uit 1994. Daarbij is volgens de raad van belang dat uitbreiding van de functieaanduiding met name aan de overzijde van de ontsluitingswegen significante negatieve effecten kan hebben op de aanwezige natuurwaarden.

15.2. Over de door LTO gemaakte vergelijking met percelen waaraan in het plan een bouwperceel van de door LTO gewenste omvang is toegekend, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt stelt dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie, omdat in het onderhavige plan het bestaande legale gebruik en de voorziene ontwikkelingen zijn opgenomen. Het bestaande legale gebruik en de voorziene ontwikkelingen verschillen per agrarisch bedrijf. Gelet hierop ziet de Afdeling in hetgeen LTO heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door LTO genoemde situatie, waarbij bedrijven volgens haar een voldoende groot bouwperceel hebben gekregen, niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

15.3. Voorafgaand aan de vaststelling van het plan heeft de raad onderzoek gedaan naar de effecten van de uitbreiding van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" voor de natuurwaarden in en om het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het door BügelHajema opgestelde "Natuurrapport bestemmingsplannen Terschelling, Buitengebied Polder en De Duunt" van 10 januari 2013 (hierna: Natuurrapport). In het Natuurrapport staat dat een uitbreiding van de gronden met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" kan leiden tot aantasting van de aanwezige natuurwaarden en met name van de Ecologische Hoofdstructuur. LTO heeft niet aannemelijk gemaakt dat deze bevindingen onjuist zijn. Naar aanleiding van de uitkomsten van het Natuurrapport heeft de raad ervoor gekozen om geen uitbreiding van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" toe te staan, behalve in gevallen waarin op de gronden met deze functieaanduiding ontwikkelingen waren voorzien. LTO heeft geen feiten of omstandigheden aangedragen waaruit blijkt dat de raad bij deze keuze onvoldoende gewicht heeft toegekend aan de belangen van individuele bedrijven. Evenmin biedt het aangevoerde aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad onvoldoende gewicht heeft toegekend aan de bestaande nevenactiviteiten van agrarische bedrijven en eventuele uitbreidingen van opstallen in verband met dierenwelzijn.

Voor zover LTO een beroep heeft gedaan op de mogelijkheden die de Verordening volgens haar biedt voor een vergroting van het bouwperceel, overweegt de Afdeling dat de raad, ongeacht de mogelijkheden die de Verordening biedt, een eigen afweging dient te maken over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de uitbreiding van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel". Gelet op het voorgaande heeft de raad deze ruimtelijke afweging gemaakt.

De conclusie is dat de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten om de door LTO gewenste uitbreiding van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" niet in het plan op te nemen.

Het betoog faalt.

16. LTO kan zich voorts niet verenigen met artikel 3, lid 3.7, aanhef en onder e, van de planregels, voor zover deze planregel ten opzichte van het ontwerpplan is gewijzigd door het verwijderen van het woord "Bedrijf", voor zover door deze wijziging geen loonbedrijven meer kunnen worden gevestigd in vrijgekomen agrarische gebouwen. Volgens LTO wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat de oprichting van een loonbedrijf bij het

verdwijnen van een agrarisch bedrijf een aantasting van het open polderlandschap tot gevolg heeft. Volgens LTO zal deze aantasting niet optreden, omdat het economisch niet mogelijk is om meerdere loonbedrijven in de Terschellinger Polder te vestigen. Indien dit wel mogelijk zou zijn, dan zouden deze loonbedrijven dermate kleinschalig zijn dat zij gebruik kunnen maken van de vrijgekomen agrarische bebouwing. Volgens LTO is de vrees bij de raad voor het ontstaan van kleine bedrijventerreinen verder niet onderbouwd.

16.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het ruimtelijk ongewenst is dat in het geval van bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf de opstallen worden gebruikt voor een loonbedrijf, omdat dit kan leiden tot het ontstaan van kleine bedrijventerreinen in het open polderlandschap.

16.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.7, aanhef en onder e, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan, voor zover hier van belang, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat de bestemming "Agrarisch", uitsluitend voor zover voorzien van de aanduiding "bouwperceel", inclusief het daarbinnen gelegen bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij", "Bedrijf", of "Dienstverlening - Agrarisch", ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, genoemd in dat lid.

Ingevolge artikel 3.7, aanhef en onder e, van de planregels, voor zover hier van belang, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat de bestemming "Agrarisch", uitsluitend voor zover voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel", inclusief het daarbinnen gelegen bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" of "Dienstverlening - Agrarisch", ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, genoemd in dat lid.

16.3. In het verweerschrift en ter zitting heeft de raad uiteengezet dat hij de komst van loonbedrijven in vrijgekomen agrarische bedrijfsopstallen ruimtelijk ongewenst acht, omdat een loonbedrijf een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan een agrarisch bedrijf en oogt als een klein bedrijventerrein. Dit vloeit volgens de raad voort uit de omstandigheden dat een loonbedrijf gebruik maakt van zwaardere machines, meer verkeersbewegingen genereert dan een agrarisch bedrijf en een groter ruimtebeslag heeft. LTO heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is. Hetgeen is aangevoerd geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid ervoor heeft kunnen kiezen om artikel 3, lid 3.7, aanhef en onder e, van de planregels aldus vast te stellen.

Het betoog faalt.

17. LTO betoogt verder dat het bestemmingsplan ten onrechte niet voorziet in een afwijkingsbevoegdheid waarmee compostering binnen de bestemming "Agrarisch" en buiten het bouwperceel langer dan negen maanden kan worden toegestaan. Volgens LTO wordt in de plantoelichting weliswaar verwezen naar een dergelijke afwijkingsbevoegdheid in de planregels, maar is deze afwijkingsbevoegdheid niet in de planregels opgenomen.

17.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.4, onder a, aanhef en sub 1, van de planregels wordt tot een gebruik strijdig met de bestemming "Agrarisch" in ieder geval gerekend 1. het opslaan van mest, hooi- en/of kuilbalen en/of overige landbouwproducten buiten het bouwperceel, anders dan tijdelijk gedurende een periode van negen maanden per jaar en met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag".

Ingevolge artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder b, kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4, onder a, aanhef en sub 1, van de planregels en toestaan dat gronden buiten het bouwperceel worden gebruikt voor het opslaan van mest, hooi- en/of kuilbalen en/of overige landbouwproducten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

[...]

17.2. Het plan voorziet in artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder b, van de planregels in de door LTO bedoelde afwijkingsbevoegdheid voor het opslaan van mest, hooi- en/of kuilbalen en/of overige landbouwproducten, waaronder naar het oordeel van de Afdeling compost moet worden begrepen, buiten de gronden met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel". Het betoog van LTO mist dan ook feitelijke grondslag.

Het beroep van de stichting voor het overige

18. De stichting betoogt dat de mogelijkheid om gedurende negen maanden binnen de bestemming "Agrarisch", maar buiten het bouwperceel, landbouwproducten op te slaan uit artikel 3, lid 3.4, onder a, aanhef en sub 1, van de planregels, in strijd is met het gemeentelijke beleid, de Verordening en een goede ruimtelijke ordening. Daartoe voert de stichting aan dat in het door de raad in 2004 vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en in het in 2012 door de raad vastgestelde Ontwikkelplan Terschellinger Polder (hierna: het ontwikkelplan) is vastgelegd dat de Terschellinger Polder geen agrarisch productielandschap is, maar ecologische, landschappelijke en toeristische waarde heeft en wordt gekenmerkt door een open polderlandschap. Volgens de stichting leidt de opslag van agrarisch materiaal buiten de bouwpercelen tot aantasting van dit open karakter. Ook de provincie gaat in de Verordening uit van een open polder, aldus de stichting. Verder voert de stichting aan dat de in artikel 3, lid 3.4, onder a, aanhef en sub 1, van de planregels eenvoudig te omzeilen is door landbouwproducten te verplaatsen en stelt zij dat de handhaving geen prioriteit zal hebben.

18.1. De raad stelt dat met artikel 3, lid 3.4, onder a, aanhef en sub 1, van de planregels alleen tijdelijke opslag van mest, hooi- en kuilballen en landbouwproducten mogelijk heeft willen maken. Permanente opslag blijft derhalve verboden en daartegen zal handhavend worden opgetreden, aldus de raad.

18.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.4, onder a, aanhef en sub 1, van de planregels wordt tot een gebruik strijdig met de bestemming "Agrarisch" in ieder geval gerekend het opslaan van mest, hooi- en/of kuilballen en/of overige landbouwproducten buiten het bouwperceel, anders dan tijdelijk gedurende een periode van negen maanden per jaar en met uitzondering van de gronden ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1.1, aanhef en onder b, van de Verordening omvat de plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie of een landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan invulling geeft aan blijvende herkenbaarheid van de kernkwaliteiten per landschapstype zoals aangegeven op en omschreven bij de van deze Verordening deeluitmakende kaart Landschapstypen, waaronder begrepen de kernkwaliteiten in de Nationale Landschappen.

Ingevolge artikel 8, lid 8.1.1, van de Verordening, voorziet een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur zoals begrensd op de van de Verordening deel uitmakende kaart Natuur in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden, met inbegrip van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en maakt een ruimtelijk plan geen ontwikkelingen mogelijk welke significant negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden.

18.3. In het LOP staat dat de Terschellinger Polder met name wordt gebruikt als agrarisch gebied, dat het gebied weinig aantrekkingskracht heeft op bezoekers van Terschelling en dat landbouw kan leiden tot enige aantasting van de landschappelijke waarden, waaronder blijkens het LOP ook de openheid van het gebied wordt verstaan. In de visie voor het gebied staat in het LOP dat wordt ingezet op een combinatie van landbouw en natuurbeheer in de Terschellinger Polder, waarbij ruimte is voor uitbreiding van de landbouwfunctie. Tegen deze achtergrond ziet de Afdeling in hetgeen de stichting heeft aangedragen geen aanleiding voor het oordeel dat de tijdelijke opslag van landbouwproducten in strijd is met het LOP. Voorts heeft de stichting geen feiten of omstandigheden aangedragen waaruit volgt dat artikel 3, lid 3.4, onder a, aanhef en sub 1, van de planregels in strijd is met het ontwikkelplan. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het ontwikkelplan uitgaat van het voortbestaan en verdere ontwikkeling van de landbouw in de Terschellinger Polder. Gelet hierop moet worden geoordeeld dat het aangevoerde geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met het gemeentelijke beleid.

18.4. Het plangebied maakt blijkens kaart 3 bij de Verordening deel uit van het gebied "Jonge Zeepolders", met als kernkwaliteiten openheid en grootschaligheid. Ter zitting heeft de raad gesteld dat de tijdelijke opslag van mest, hooi- en/of kuilballen en/of overige landbouwproducten niet leidt tot aantasting van deze kernkwaliteiten, omdat de duur van de opslag beperkt is en gezien de beperkte omvang van de landbouw op Terschelling geen opslag van grote hoeveelheden landbouwproducten te verwachten is. De stichting heeft niet

aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is. Voorts maakt het plangebied blijkens de kaart "natuur" bij de Verordening deel uit van de EHS. Dit betekent dat ingevolge artikel 8, lid 8.1.1, van de Verordening het bestemmingsplan moet voorzien in een passende bestemming en geen ontwikkelingen mogelijk mag maken die leiden tot een significant negatief effect op de aanwezige waarden. De stichting heeft naar het oordeel van de Afdeling niet aannemelijk gemaakt dat de tijdelijke opslag van landbouwproducten leidt tot een significant negatief effect op de aanwezige waarden, dan wel dat door de tijdelijke opslag geen sprake meer is van een passende bestemming. Gelet op het vorenstaande geeft het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat het bestemmingsplan in zoverre is vastgesteld in strijd met de Verordening.

18.5. Voor zover de stichting betoogt dat door het toestaan van tijdelijke opslag van mest, hooi- en/of kuilbalen en/of overige landbouwproducten ten onrechte ervan uit is gegaan dat het plangebied een agrarisch productielandschap is en de raad onvoldoende belang heeft gehecht aan de landschapswaarden, in het bijzonder de openheid, van de Terschellinger Polder, overweegt de Afdeling als volgt. Weliswaar kan de polder niet worden beschouwd als een grootschalig agrarisch productielandschap, maar blijkens de planverbeelding is aan een groot deel van de gronden de bestemming "Agrarisch" toegekend, terwijl ook het gemeentelijke beleid uitgaat van het behoud en de ontwikkeling van de landbouw. Voorts heeft de Afdeling hiervoor onder 18.4 reeds geoordeeld dat niet aannemelijk is gemaakt dat de tijdelijke opslag van landbouwproducten leidt tot een dusdanige aantasting van de landschapswaarden dat deze op significante wijze worden beïnvloed. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een groter gewicht wordt toegekend aan de belangen van de agrarische bedrijven bij tijdelijke opslag van landbouwproducten.

18.6. Wat betreft de vrees van de stichting dat niet handhavend wordt opgetreden, wordt overwogen dat de raad ter zitting heeft gesteld dat bij een overschrijding van de termijn van negen maanden voor de tijdelijke opslag van landbouwproducten handhavend opgetreden zal worden en dat ook zal worden gecontroleerd op eventuele verplaatsbewegingen. Niet is gebleken dat niet handhavend zou kunnen worden opgetreden.

Het betoog faalt.

Conclusie over de beroepen van LTO, de stichting en [appellant sub 4]

19. In hetgeen LTO, de stichting en [appellant sub 4] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, van de planregels is genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. Verder ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het bestaande gebruik van het perceel van [appellant sub 4] voor het kamperen bij de boer niet als zodanig is bestemd en voor zover het betreft artikel 1, lid 1.85, van de planregels, voor zover het betreft de zinsnede "dat slechts gedurende een beperkte periode van ten hoogste enige weken (maximaal 3 maanden) op het kampeerterrein aanwezig is", is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. De beroepen van LTO, voor zover ontvankelijk, de stichting en [appellant sub 4] zijn gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van Activiteiten Centrum Terschelling

20. Activiteiten Centrum Terschelling is eigenaar en uitbater van een manege, kantine en hostel aan de Boddelenweg 5. Het beroep is, voor zover ontvankelijk, gericht tegen het plandeel met de bestemming

"Sport - Manege" voor het perceel Boddelenweg 5 en het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel, kadastraal bekend, gemeente Terschelling, sectie K, nummer 1039 (hierna: perceel K 1039).

21. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt dat de wijze waarop de raad de naar voren gebrachte zienswijzen heeft behandeld in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken. Evenmin is gebleken dat de raad door de gemaakte samenvatting van de zienswijzen onvoldoende of onjuist is geïnformeerd over de ingediende zienswijzen.

Het betoog faalt.

22. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt verder dat de bestemmingsplanprocedure onjuist is verlopen. Daartoe voert zij aan dat de gemeente eerst voornemens was om voor het onderhavige plangebied een beheersverordening vast te stellen, maar dat vervolgens is besloten om toch een bestemmingsplan vast te stellen. Volgens Activiteiten Centrum Terschelling is dit niet goed gecommuniceerd. Daarbij wijst zij erop dat het onderhavige plan in de zienswijzennota wordt aangeduid als beheerplan.

22.1. Uit de Wro noch uit enig ander wettelijk voorschrift volgt dat de raad, nadat een nota van uitgangspunten voor een beheersverordening is vastgesteld, niet alsnog kan besluiten om een bestemmingsplan in procedure te brengen en vast te stellen. Voorts heeft Activiteiten Centrum Terschelling geen feiten of omstandigheden aangedragen waaruit volgt dat niet is voldaan aan de wettelijke voorschriften inzake de publicatie en terinzagelegging van het (ontwerp)bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande biedt het betoog geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de totstandkomingsprocedure van het bestemmingsplan onjuist is verlopen.

Het betoog faalt.

23. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt dat de raad het bouwvoornemen van Activiteiten Centrum Terschelling voor het ontwikkelen van een stal, een rijhal en twintig recreatiewoningen op perceel K 1039 ten onrechte niet in het plan heeft opgenomen. Daartoe voert zij aan dat het bouwvoornemen voldoet aan provinciaal en gemeentelijk beleid, nu het voornemen inspeelt op de hogere kwaliteitseisen van recreanten en specifiek de groep paardensporters bedient. Verder voert zij aan dat uit het door HanzeConnect uitgevoerde onderzoek "Marktpotentie Manege Terschelling" van 26 oktober 2010 (hierna: het marktonderzoek) blijkt dat er behoefte is aan de door Activiteiten Centrum Terschelling voorgestane ontwikkelingen. Volgens Activiteiten Centrum Terschelling kan door het bouwvoornemen ook de manegefunctie worden behouden voor het eiland, omdat de bestaande manege aan de Boddelenweg 5 niet meer levensvatbaar is. Zij stelt verder dat de manege goed landschappelijk kan worden ingepast, zeker omdat de bestaande manege zal worden gesloopt bij de realisering van haar bouwplan.

23.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de plannen van Activiteiten Centrum Terschelling niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Volgens de raad is het bouwvoornemen van Activiteiten Centrum Terschelling namelijk grootschalig, ongeveer twee keer zo groot als de bestaande manege, en zal het bouwplan leiden tot versnippering van bebouwing, omdat het niet aansluit bij bestaande bebouwing. Verder vreest de raad dat de bouwplannen van Activiteiten Centrum Terschelling ertoe leiden dat paardenstallingsruimte en de manegefunctie voor eilandbewoners verloren gaan, onder meer omdat in de door Activiteiten Centrum Terschelling voorgestane exploitatieopzet de rijhal wordt geschonken aan een stichting en de stallingen zullen worden verkocht aan de eigenaren van de recreatiewoningen.

23.2. In het stelsel van de Wro is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

23.3. Blijkens de verbeelding is aan perceel K 1039 de bestemming "Agrarisch" toegekend. Het perceel wordt van de bestaande manege aan de Boddelenweg 5 gescheiden door een ander perceel, kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie K, nr. 1490.

Activiteiten Centrum Terschelling heeft in 2011 bouwplannen voor een hippisch centrum, bestaande uit twintig woningen, paardenstallingen, een overdekte rijhal en bijbehorende voorzieningen op perceel K 1039 gepresenteerd. Ter zitting heeft Activiteiten Centrum Terschelling uiteengezet dat de precieze invulling nog niet vaststond, maar dat hierover overleg plaatsvond met de gemeente. In 2012 heeft dit overleg plaatsgevonden, maar dit overleg is vervolgens afgebroken. Wel heeft een landschapsarchitect een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld en is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat hier sprake is van een voldoende concreet initiatief dat tevens tijdig kenbaar is gemaakt. Bovendien heeft de raad niet aannemelijk gemaakt dat nog nader onderzoek

noodzakelijk was om het voornemen van Activiteiten Centrum Terschelling te kunnen beoordelen. De raad heeft deze beoordeling van het bouwvoornemen uiteindelijk ook gemaakt door zich op het standpunt te stellen dat het bouwvoornemen te massaal is, leidt tot versnippering en tot het verdwijnen van stallingsruimte en de manegefunctie voor eilandbewoners.

In het beroepschrift en ter zitting heeft Activiteiten Centrum Terschelling over de door de raad gevreesde grootschaligheid en landschappelijke inbreuk van de bouwplannen voor het hippisch centrum gesteld dat deze landschappelijke inbreuk beperkt blijft, nu het bouwplan uitgaat van "lage bebouwing" met een maximale goothoogte van 5 m en een nokhoogte van 9 m en een in het plangebied gebruikelijke bouwstijl. Verder zal het zicht op de voorziene bebouwing worden beperkt door beplanting om de bebouwing. De raad heeft dit niet gemotiveerd betwist. Voorts is ter zitting gebleken dat de raad weliswaar vreest voor versnippering door het bouwvoornemen, maar dat hij daarbij niet heeft onderkend dat perceel K 1039 op beperkte afstand van de dorpskern is gelegen en een manege en een paardenstalling, onder meer gelet op het Activiteitenbesluit milieubeheer, niet op korte afstand van andere functies kunnen worden gerealiseerd. Voor zover de raad vreest dat het bouwvoornemen ertoe leidt dat stallingsruimte voor de paarden van eilandbewoners verloren gaat, ziet de Afdeling in hetgeen de raad daaromtrent naar voren heeft gebracht geen grond voor die vrees. Daartoe overweegt de Afdeling dat uit het verhandelde ter zitting en de stukken van partijen blijkt dat door het ontbreken van faciliteiten al geruime tijd geen paarden meer worden gestald in de stallingsruimte bij de bestaande manege en het bouwvoornemen van Activiteiten Centrum Terschelling voorziet in voldoende stallingsruimte voor de eilandbewoners. Wat betreft de vrees dat de manegefunctie door de komst van het hippisch centrum zal verdwijnen, overweegt de Afdeling dat de raad deze vrees niet met gegevens heeft onderbouwd. Voorts heeft Activiteiten Centrum Terschelling onder verwijzing naar de exploitatie van de manege op Texel onweersproken gesteld dat het onderbrengen van de rijhal in een stichting financieel haalbaar is.

Gelet op het vorenoverwogene is de Afdeling van oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bouwplannen van Activiteiten Centrum Terschelling ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn.

Het betoog slaagt.

24. Het beroep van Activiteiten Centrum Terschelling is voorts gericht tegen het plandeel met de bestemming "Sport - Manege" voor het perceel Boddelenweg 5. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt dat de gemeente de in het gemeenteblad gedane toezegging om in een nieuw bestemmingsplan meer uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande manege op te nemen niet is nagekomen. Volgens Activiteiten Centrum Terschelling is gesteld dat de bouwmogelijkheden zouden worden vergroot en zou het mogelijk moeten worden om personeelsverblijven te realiseren bij de manege.

24.1. In het gemeenteblad van juni 2011 staat in de reactie van het college van burgemeester en wethouders op het verzoek van Activiteiten Centrum Terschelling tot wijziging van het bestemmingsplan het volgende: "Hoewel er ruimte is om de bestaande oppervlakte aan gebouwen (ca. 2000 m²) met 400 m² uit te breiden, is het lastig om binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak een aparte stal te realiseren. In een nieuw vast te stellen bestemmingsplan kan daarmee rekening gehouden worden. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid om enkele personeelsverblijven te realiseren. Deze mogelijkheid wordt namelijk wel geboden bij andere bedrijfs- en detailhandelsbestemmingen." Daargelaten dat het citaat niet kan worden toegerekend aan de raad, maar moet worden toegerekend aan het college van burgemeester en wethouders, volgt naar het oordeel van de Afdeling uit het citaat niet de toezegging dat het bestemmingsplan zal voorzien in de door Activiteiten Centrum Terschelling gewenste mogelijkheden voor de bestaande manege aan de Boddelenweg 5. De raad heeft het bestreden besluit derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld.

Het betoog faalt.

25. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt verder dat het bestemmingsplan in strijd met het gelijkheidsbeginsel is vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" meer bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt dan de bestemming "Sport - Manege". Volgens Activiteiten Centrum Terschelling volgt uit het bestemmingsplan dat binnen de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" een groter bouwvlak wordt toegestaan, voorzien de planregels in wijzigingsbevoegdheden voor de

bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" en is het, in tegenstelling tot de bestemming "Sport - Manege", mogelijk om een zelfstandige bedrijfswoning te bouwen. Verder voert Activiteiten Centrum Terschelling aan dat aan de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij", onder andere ten aanzien van hinder ten gevolge van de bestemming, minder verplichtingen zijn verbonden dan aan de bestemming "Sport - Manege", hetgeen volgens haar evenzeer in strijd met het gelijkheidsbeginsel is.

25.1. Ingevolge artikel 1, lid 1.62, van de planregels wordt onder manegeactiviteiten verstaan bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en/of pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen).

Ingevolge lid 1.70 wordt onder een paardenhouderij verstaan een agrarisch aanverwant bedrijf dat is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen, stallen en verhuren, waaronder huifkarverhuur van paarden, pony's en/of ezels.

25.2. Over de door Activiteiten Centrum Terschelling gemaakte vergelijking met de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie, omdat een paardenhouderij een normaal agrarisch bedrijf, met overeenkomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden, betreft, terwijl een manege een recreatief karakter heeft en een publieksaantrekkende functie betreft. In hetgeen Activiteiten Centrum Terschelling heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Activiteiten Centrum Terschelling aangehaalde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

Het betoog faalt.

26. Activiteiten Centrum Terschelling betoogt voorts dat de raad ten onrechte de bestemming "Sport - Manege" aan het perceel Boddelenweg 5 heeft toegekend. Daartoe voert zij aan dat het perceel in het vorige bestemmingsplan "Buitengebied (Polder) tweede correctieve en partiële herziening" uit 1994 de bestemming "Dagrecreatieve voorzieningen" had, welke bestemming meer mogelijkheden bood dan de bestemming "Sport - Manege". Verder voert Activiteiten Centrum Terschelling aan dat de bestemming "Sport - Manege" niet uitvoerbaar is, omdat het bouwvlak onvoldoende groot is om de voor de manege benodigde voorzieningen, waaronder een mestplaat, een longecirkel en een buitenrijbak te kunnen realiseren.

26.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Sport - Manege" uitvoerbaar is, omdat op het perceel al twintig jaar een manege staat en deze ook als zodanig wordt geëxploiteerd, waarmee volgens de raad, die in dit verband verwijst naar de uitspraken van de Afdeling van 29 januari 2013 en 19 maart 2014, zaken nrs. [201211713/1/A1](#) en [201306069/1/A1](#) vaststaat dat het perceel objectief gezien overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt. Verder volgt volgens de raad uit het marktonderzoek niet dat de manege niet rendabel kan worden geëxploiteerd, nu dit onderzoek is gebaseerd op aannames en geen inzicht biedt in de bedrijfsvoering van de bestaande manege.

26.2. Blijkens de verbeelding is aan het perceel Boddelenweg 5 de bestemming "Sport - Manege" toegekend. Op het perceel staat een manegegebouw van ongeveer 2000 m², met daarin een rijhal, stallingsboxen, een kantine en logiesruimten. Voor deze manege is in het bestemmingsplan een bouwvlak toegekend. Aan het perceel was in het vorige bestemmingsplan "Buitengebied (Polder) tweede correctieve en partiële herziening" de bestemming "Dagrecreatieve voorzieningen" toegekend met de functieaanduiding "manegegebouw toegestaan".

26.3. Ingevolge artikel 16, lid 16.1, van de planregels zijn de voor "Sport - Manege" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een manege annex paardenpension met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine, logiesruimten en beheerruimten;
- b. een bedrijfswoning;

[...]

Ingevolge lid 16.4, aanhef en onder b en e, wordt tot een gebruik strijdig met de bestemming "Sport - Manege" in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, anders dan in de vorm van een kantine, inclusief sanitair en kantoor, en logiesverstrekking ten behoeve waarvan de gezamenlijke oppervlakte respectievelijk ten hoogste 265 m² en 283 m² mag bedragen en het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie van de in artikel 16, lid 16.1, onder a, bedoelde manegeactiviteiten.

Ingevolge artikel 7, onder A, aanhef en sub 4, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied (Polder) tweede correctieve en partiële herziening" mogen de voor "Dagrecreatieve voorzieningen" bestemde gronden uitsluitend worden gebruikt voor dagrecreatieve voorzieningen, zoals een midgetgolfbaan, ponybaan of een manege, met dien verstande dat op of in de gronden voorzien van de aanduiding "manegegebouw toegestaan" een gebouw mag worden gebouwd ten behoeve van een manege met daarbij behorende voorzieningen, zoals kantines en beheers- en logiesruimten met inachtneming het volgende:

- a. de oppervlakte van dit gebouw zal ten hoogste 2000 m² bedragen;
- b. de (nok-)hoogte van dit gebouw zal ten hoogste 8 m bedragen;
- c. dit gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de helling ten minste 15°.

26.4. De Afdeling stelt vast dat de bestemming "Sport - Manege" minder gebruiksmogelijkheden biedt voor het perceel Boddelenweg 5 dan de vorige bestemming "Dagrecreatieve voorzieningen". De raad heeft deze beperking van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vorige plan niet gemotiveerd.

In het marktonderzoek staat dat bij de bestaande manege essentiële voorzieningen, zoals een mestplaat, een opslagloods, een buitenrijbak en een langeercirkel, ontbreken en dat de manege hierdoor niet bedrijfsmatig kan worden geëxploiteerd. Uit de stukken volgt ook dat door de ontbrekende faciliteiten typische manegeactiviteiten, waaronder het lesgeven en het trainen van paarden, niet kunnen plaatsvinden. Uit de door Activiteiten Centrum Terschelling overgelegde kaarten volgt verder dat de benodigde voorzieningen niet binnen de bestemming "Sport - Manege" kunnen worden gerealiseerd. De raad heeft geen gegevens overgelegd waaruit volgt dat het vorenstaande onjuist is. Gelet op het voorgaande is het aannemelijk dat de in de planregels voorgeschreven bedrijfsmatige exploitatie van de manege niet mogelijk is en de bestemming "Sport - Manege" diengevolge economisch niet uitvoerbaar is. Voor zover de raad heeft gewezen op de uitspraken van 29 januari 2013 en 19 maart 2014, overweegt de Afdeling dat de vergelijking met de aldaar besliste situaties niet opgaat, omdat die uitspraken handhavingzaken betreffen, waarin de vraag aan de orde was of het bevoegd gezag, met toepassing van de toverformule, had mogen afzien van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan waardoor een concreet zicht op legalisatie zou bestaan. In het onderhavige geval gaat het echter om een bestemmingsplanzaak en de economische uitvoerbaarheid van de bestemming.

De conclusie is dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de gebruiksmogelijkheden voor de bestaande manege aan de Boddelenweg 5 ten opzichte van het vorige plan zijn beperkt en dat de raad ten onrechte niet heeft onderzocht en onderbouwd of de bestemming "Sport - Manege" uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt.

27. In hetgeen Activiteiten Centrum Terschelling heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor perceel K 1039 en het plandeel met de bestemming "Sport - Manege" is genomen in strijd met artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. Het beroep van Activiteiten Centrum Terschelling is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Conclusie en proceskosten

28. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb de raad op te dragen om voor de vernietigde plandelen een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen.

29. De raad dient ten aanzien van LTO, Activiteiten Centrum Terschelling en [appellant sub 4] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van de stichting is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de vereniging Land- en Tuinbouworganisatie Noord, voor zover gericht tegen artikel 3, lid 3.5, onder e, aanhef en sub 3, van de planregels en het beroep van de vennootschap onder firma V.O.F. Activiteiten Centrum Terschelling, voor zover gericht tegen het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij", het plandeel met de bestemming "Agrarisch" en artikel 1, lid 1.62 en lid 1.70, van de planregels, niet-ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van de vereniging Land- en Tuinbouworganisatie Noord, voor het overige, de vennootschap onder firma V.O.F. Activiteiten Centrum Terschelling, voor het overige, de stichting Stichting Ons Schellingerland en [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B] gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Terschelling van 24 september 2013, kenmerk 2013/40, waarbij het bestemmingsplan "Buitengebied Polder" is vastgesteld, voor zover

a. het betreft artikel 1, lid 1.85, van de planregels, voor zover het betreft de zinsnede "dat slechts gedurende een beperkte periode van ten hoogste enige weken (maximaal 3 maanden) op het kampeerterrein aanwezig is";

b. het betreft artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder g, van de planregels;

c. daarin het gebruik van de gronden van [appellant sub 4A] en

[appellant sub 4B] voor het kamperen bij de boer niet als zodanig is bestemd;

d. het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor zover betrekking hebbend op het perceel, kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie K, nummer 1039;

e. het betreft het plandeel met de bestemming "Sport - Manege";

IV. draagt de raad van de gemeente Terschelling op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak, met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen, ten aanzien van het onder III.a., III.b. en III.c. bedoelde planonderdelen, en binnen 52 weken na de verzending van deze uitspraak, met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen, ten aanzien van de onder III.d. en III.e. genoemde planonderdelen, een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Terschelling tot vergoeding van bij appellanten in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten tot een bedrag van:

a. € 490,00 (zegge: vierhonderdnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand aan de vereniging Land- en Tuinbouworganisatie Noord;

b. € 606,48 (zegge: zeshonderdzes euro en achtenveertig cent), waarvan een bedrag van € 490,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand aan de vennootschap onder firma V.O.F. Activiteiten Centrum Terschelling, met dien verstande dat betaling aan een van de vennoten bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

c. € 1035,54 (zegge: duizendvijfendertig euro en vierenvijftig cent), waarvan een bedrag van € 980,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, aan [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Terschelling aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt, ten bedrage van:

- a. € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de vereniging Land- en Tuinbouworganisatie Noord;
- b. € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) voor de vennootschap onder firma V.O.F. Activiteiten Centrum Terschelling, met dien verstande dat betaling aan een van de vennoten bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
- c. € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de stichting Stichting Ons Schellingerland;
- d. € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) voor [appellant sub 4A] en [appellant sub 4B], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. N.S.J. Koeman, voorzitter, en mr. J.W. van de Gronden en mr. B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van mr. T.A. Oudenaarden, griffier.

w.g. Koeman w.g. Oudenaarden
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 juni 2015

568-767.

Bijlage 2: Rapport HanzeConnect

HanzeConnect

Laan Corpus den Hoorn 300

9728 JT Groningen

Telefoon (050) 595 73 00

Telefax (050) 595 74 00

Markt voor Manege Terschelling?

Concept

Groningen, 26 oktober 2010

HanzeConnect

drs. H. Haan

S.E.M Jansen-Jobse

W. Roose, MSc

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van het in de zomer van 2010 gehouden onderzoek naar het marktpotentieel van de Manege Terschelling.

Wij bedanken op deze plek Jelte Arntzen van Manege Terschelling en Edwin Zijlstra van de Gemeente Terschelling voor de plezierige wijze van samenwerken. Natuurlijk danken wij ook alle mensen die hun medewerking aan dit onderzoek hebben verleend.

Groningen, 26 oktober 2010

HanzeConnect

drs. H. Haan

S.E.M Jansen-Jobse

W. Roose, MSc

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Resultaten Deskresearch	3
3. Resultaten Interviews	15
4. Berekening Marktpotentieel	24
5. Conclusies en aanbevelingen.....	32
Bijlagen.....	36

1. Inleiding

Situatieschets

Jelte Arntzen is, samen met zijn ouders, sinds enkele jaren eigenaar van Manege Terschelling. De ondernemers hebben het op het moment erg moeilijk omdat er onvoldoende omzet en rendement uit de activiteiten wordt gerealiseerd.

De activiteiten van Manege Terschelling kunnen op dit moment bestaan uit:

- hotel; verhuur van 9 kamers/ 18 bedden aan hippische toeristen
- horeca; verzorging van bovengenoemde hotelgasten en manegeklanten
- losse verhuur van de overdekte rijbak
- verhuren van paardenboxen / stalling
- geven van rijlessen
- verzorgen van buitenritten
- paardrij-arrangementen

De manege vervult een manegefunctie voor de 'eilanders' (verhuur bak/ boxen, geven van lessen, verzorgen van buitenritten en de horeca). Daarnaast is er de mogelijkheid voor omzet uit (hippische) toeristen (arrangementen, lessen, buitenritten, hotelkamers, horeca). Manege Terschelling heeft HanzeConnect gevraagd onderzoek te doen naar het marktpotentieel van de manege op Terschelling op basis van de huidige situatie en aanvullend welke voorzieningen van belang kunnen zijn voor het benutten van het marktpotentieel. HanzeConnect benadrukt hierbij dat het onderzoek geen haalbaarheidsstudie betreft, de interne bedrijfsvoering is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Doel van het onderzoek

Het hoofddoel van het onderzoek is het bepalen of er markt (in termen van aantallen bezoekers) is voor een manege met overdekte rijbak op Terschelling. Op basis hiervan ontstaan de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe groot is de markt voor recreatieve paardensport op Terschelling (zowel 'eilanders' als toeristen)?
- Welke concurrenten bevinden zich in de directe omgeving en hoe onderscheiden deze zich?
- Wat is het verzorgingsgebied (hoever wil men reizen)?
- Wat voor publiek komt er voornamelijk naar een manege?
- Welke voorzieningen wenst het manegepubliek minimaal?
- Hoeveel wordt er door de recreanten en toeristen gemiddeld besteed aan paardensport, horeca en verblijf?

Onderzoeksopzet

De antwoorden op de onderzoeksvragen zijn verkregen via een combinatie van deskresearch gevolgd door kwalitatief onderzoek. Via deskresearch is zoveel mogelijk informatie verzameld om de onderzoeksvragen te beantwoorden. Dit is opgevolgd door een kwalitatief onderzoek door middel van 6 telefonische expert-interviews. Dit zijn gesprekken geweest van maximaal 1 uur (telefonisch) met experts in de managerwereld en op het gebied van hippisch toerisme. In overleg met de opdrachtgever is bepaald welke personen geïnterviewd konden worden. Er zijn ook nog aanvullende mailcontacten en kleinere telefoontjes gepleegd. Tevens is er een vergelijkingsanalyse gemaakt van min of meer vergelijkbare bedrijven elders in het land.

Opzet van het rapport

Hoofdstuk 2 bevat de resultaten van de deskresearch, hoofdstuk 3 die van de interviews. In hoofdstuk 4 wordt het marktpotentieel berekend en tenslotte staan in hoofdstuk 5 de samenvatting en aanbevelingen.

2. Resultaten Deskresearch

2.1. Hoe groot is de markt voor recreatieve paardensport op Terschelling (zowel 'eilanders' als toeristen)?

Algemeen

In de afgelopen tien jaar is er een aanzienlijke stijging geweest in het aantal buitenritten in Nederland. Volgens de "Toeristische Toekomstvisie Terschelling" is er een bijzondere markt voor deze doelgroep, alleen wordt deze niet benut door ondernemend Terschelling. Dit zou gedaan kunnen worden door betere samenwerkingsverbanden. Ook volgens het "onderzoek ruiterecreatie en ruitertoerisme" is er een grote doelgroep die belangstelling hebben voor ruitertoerisme. (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit).

"De paarden zijn in opmars in het Nederlandse landschap. Tachtig procent van de actieve paardensporters maakt buitenritten; 17 miljoen keer per jaar wordt in Nederland een buitenrit gemaakt op één van de ca. 400.000 paarden die ons land thans rijk is. Dat is aanzienlijk meer dan een jaar of tien geleden. De paardensector heeft de afgelopen jaren een stormachtige ontwikkeling doorgemaakt." (uit: Visie Paard en Landschap - Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit; juli 2006)

De stichting Hippisch Toerisme - volgens voorzitter J. Norde de VVV voor paardrijdend Nederland - merkt dagelijks dat de animo voor ontspanning te paard toeneemt. Van de routemappen voor Salland en het Vechtdal bijvoorbeeld werden in de eerste twee jaar al 600 exemplaren verkocht. De website van de stichting wordt per dag door zo'n 300 bezoekers geraadpleegd. "Het hele paardrijden zit in de lift, en de recreatieve tak groeit navenant", aldus Norde. "Je ziet zelfs bij beginners dat ze vaker belangstelling hebben voor het rustige van de recreatie dan voor de hectiek van de sport."

Eilanders

Volgens opgave van de FNRS kunnen minimaal 0,9% en maximaal 1,8% van de inwoners binnen een straal van twintig kilometer rondom een manegebedrijf tot potentiële klanten worden gerekend, verminderd met het marktaandeel van de concurrentie.

Voor een rendabele bedrijfsvoering hebben maneges naast reguliere klanten ook 'pensionklanten'. Dit zijn mensen die hun paard of pony bij de manege laten stallen. Bij een gemiddelde manege is de verhouding pensionklant-manegeklant 1 op 6.

(Bron: Rapportage Haalbaarheidsstudie Hippisch Centrum Noordoost Twente)

Uit een recent (20-09-2010) artikel in de Telegraaf blijkt dat door de economische crisis momenteel veel mensen hun paard niet meer kunnen bekostigen. De handel in hobbypaarden is ingestort, wat er toe leidt dat veel paarden naar de slacht moeten. Dit betekent dat bijvoorbeeld de markt voor het verhuren van boxen op dit moment minder is dan in voorgaande jaren.

Toeristen

Ruitertoerisme betreft het ondernemen van ruitervakanties, met een eigen paard of met het huren van een paard op de plaats van bestemming. Ruiterecreatie betreft alle vormen van paardensport in de vrije tijd. In cijfers:

Tabel 2.1 Aantal actieve paardensporters in Nederland	Aantal wedstrijd sporters	Aantal recreatieve sporters	Totaal aantal actieve paardensporters
2001	59.700	340.000	392.700
2006	81.100	431.500	456.000

Bron: ZKA Consultants & Planners, 2006

De totale groep actieve paardensporters bedroeg in 2006 456.000. Recentere cijfers zijn niet bekend. De groep die rijdt op een paard van een manege of een andere eigenaar is omvangrijk in Nederland: 80% van alle paardensporters bezit geen eigen paard, dit zijn dus ruim 365.000 mensen.

Juist voor deze groep blijkt een ruitervakantie erg aantrekkelijk. Volgens het KNHS paardensportonderzoek 2006 zegt 93% van de respondenten zonder eigen paard interesse te hebben in het huren van een paard tijdens de vakantie. Ervan uitgaande dat de wens van deze respondenten geldt voor alle paardensporters zonder eigen paard in Nederland, betekent dit dat 93% van 365.000 paardensporters = 340.000 paardensporters belangstelling hebben voor een vakantie waarbij zij één of meer dagen een paard huren.

In het onderzoek is niet gevraagd naar de lengte van de huurperiode, wel is gevraagd naar andere gewenste kenmerken van een ruitervakantie. Tijdens een ruitervakantie verblijft deze groep het liefst in een bungalow of particuliere vakantiewoning (30%). Ook de (mini)camping en het pension/bed & breakfast zijn populair, zij worden ieder door 27% gekozen. Over de duur van de ruitervakantie heeft deze groep een meer uitgesproken mening: de voorkeur gaat vooral uit naar een week (33%), 14% kiest voor een langer verblijf en nog 14% kiest voor een vakantie van 5 dagen/4 nachten (midweek). De respondenten zonder eigen paard ondernemen een ruitervakantie liefst met hun familie/gezin (39%) of vrienden (34%). Zo'n 15% kiest voor een ruitervakantie met de partner. Ook blijkt uit dit paardensportonderzoek dat 14% van de paardensporters in het afgelopen jaar daadwerkelijk een ruitervakantie heeft ondernomen. (Bron: De paarden op, de lanen in; Recreatief paardrijden in het buitengebied)

De mogelijkheden voor routegebonden paardensport zijn in ruime mate op het eiland Terschelling aanwezig. In de jaren negentig heeft SBB ingespeeld op de vraag naar menpaden. De momenteel aanwezige structuur biedt de paardensporter een uitstekende basis. In het rapport "Toeristische Toekomstvisie Terschelling" wordt geconstateerd dat, ondanks de bijzondere mogelijkheden die Terschelling aan deze doelgroep biedt, maar weinig specifiek bezoek (arrangementen) van de grond komt. De economische potentie van ruitertoerisme is volgens dit rapport niet groot, maar wel aantrekkelijk. Deze potentie kan worden benut (en wellicht vergroot) door slimme samenwerkingsvormen tussen

toeristische en hippische ondernemers, het beter benutten en combineren van bestaande ruitermogelijkheden en een goede promotie.

2.2. Welke concurrenten bevinden zich in de directe omgeving en hoe onderscheiden deze zich?

Hieronder treft u een overzicht van een aantal directe concurrenten, waarbij we onderscheid maken naar de twee verschillende doelgroepen; eilanders en toeristen. Voor de toeristen is tevens onderscheid gemaakt naar concurrentie op Terschelling en buiten Terschelling.

Eilanders

Pensionstal Jaap Haan

Faciliteiten:

- 20 paardenboxen
- Buitenbak
- Weidegang
- Zelf uitmesten

Rijvereniging Terschellinger Ruiters

Faciliteiten:

- Buitenbak
- Kantine

Conclusies

Op het eiland is Manege Terschelling de enige aanbieder met een binnenbak. Dit is een grote pre t.o.v. andere paardenstallingen. Ook de kantine biedt onderscheidend vermogen. Het ontbreken van een buitenbak is hier wel een minpunt. Als de manege zowel een binnen- als buitenbak had gehad had dit een grotere meerwaarde opgeleverd. Pensionstal Jaap Haan heeft het weiland aangrenzend aan het terrein, wat door hemzelf als voordeel t.o.v. Manege Terschelling werd genoemd.

De Rijvereniging is toch een grote concurrent van de manege. Doordat zij zelf instructeurs hebben en de binnenbak huren van de manege kunnen zij hun klanten dezelfde faciliteiten bieden als Manege Terschelling dat kan. Dit geldt echter alleen voor de mensen met een eigen paard. Ruiters zonder eigen paard zijn voor lessen afhankelijk van de manege omdat ze daar een paard bij de les huren.

Toeristen

Concurrentie op Terschelling

Puur Terschelling (<http://puur-terchelling.nl>)

Aanbod paardrijden:

- Verschillende tochten met een duur vanaf 2 uur t/m dag- of avondtocht.
- Individueel, in groepsverband of in combinatie met een huifkar.
- Tochten in kleine groepjes (maximaal 6 paarden)
- Arrangement 4 dagen, 12 uur paardrijden (vanaf 4 personen te boeken.)
- Een appartement (in dorp), verder geen eigen accommodatie voor overnachten

- Geen mogelijkheden om eigen paard mee te nemen

Prijzen:

2 uur paardrijden € 37,50 per paard

3 uur paardrijden € 55,00 per paard

4 uur paardrijden € 75,00 per paard

Arrangement € 250,00 (excl overnachting en maaltijden)

Terpstra (<http://www.huifkarbedrijf-terpstra.nl/index.html>)

Aanbod paardrijden:

- voor beginners, (1,5 uur) halfgevoerde (1,5 uur) of gevorderd (2 uur of dagtocht).
- Arrangement 4 dagen, 11 uur paardrijden.
- Twee zes persoons appartementen gelegen op terrein bij paarden
- Mogelijkheden om eigen paard mee te nemen

Prijzen:

tocht 1,5 uur € 26,00

tocht 2 uur € 31,00

tocht 3 uur € 45,00

dagtocht (10:00 -17:00 uur) € 75,00

Arrangement € 170,00 (incl overnachting) / Arrangement € 210,00 (incl overnachting, ontbijt en lunch)

Lok (<http://rijpaardenverhuurlok.nl/>)

Aanbod paardrijden:

- Voor beginners, (1- 1,5 uur) of gevorderd (2 uur, 3 uur of langer in overleg).
- Arrangementen voor groepen of ritten langer dan 3 uur op maat
- Geen eigen accommodatie voor overnachten
- Geen mogelijkheden om eigen paard mee te nemen

Prijzen:

1 uur € 19,00

1,5 uur € 26,00

2 uur € 31,00

3 uur € 45,00

Conclusies

Het aanbod van de drie belangrijkste concurrenten op het eiland verschilt niet zoveel met elkaar. Het aanbod van de drie bedrijven is vooral gericht op de verblijfstoeristen die vaak pas ter plaatse besluiten een paardrijtocht te maken.

Er worden ook arrangementen aangeboden voor mensen die speciaal naar het eiland komen om paard te rijden. Echter hebben de concurrenten zelf geen of beperkte overnachtingcapaciteit.

De meeste concurrenten zijn er eigenlijk niet op ingericht mensen met eigen paarden te ontvangen.

Alle drie de concurrenten bieden het paardrijden aan naast huifkartochten en enkele andere activiteiten (ponykampen, ponywandelen, kinderfeestjes, etc). Puur Terschelling biedt ook activiteiten die niet met paarden te maken hebben.

De prijzen van Lok en Terpstra liggen voor de paardrijtochten vrijwel gelijk. Puur Terschelling is duurder. Dit heeft waarschijnlijk vooral te maken met de kleine groepjes waarin wordt gereden.

Het onderscheidend vermogen van Manege Terschelling zit vooral in de combinatie manege en hotel. Ook heeft de manege de mogelijkheid om paarden van toeristen te huisvesten. Dit hebben de meeste andere aanbieders niet.

Ten opzichte van Lok en Terpstra onderscheidt de manege zich ook door de kleine groepen waarin de tochten gemaakt worden.

Concurrentie op naastgelegen eilanden

Vlieland

Manege de Seeruyter (<http://www.manegedeseeruyter.nl>)

Aanbod paardrijden:

- Buitenritten voor beginners t/m gevorderden
- Rijlessen voor toeristen (vnl kinderen)
- Geen arrangementen of eigen overnachtingsmogelijkheden (wel samenwerking met nabij gelegen Strandhotel)
- Er kan geen eigen paard worden meegenomen

Prijzen:

1 uur: 23,00

5 rittenkaart 110,00

10 rittenkaart 207,00

2 uur 44,00

3 uur 66,00

Ameland

Manege Seelon

Aanbod paardrijden:

- Verhuren zomers paardenboxen aan toeristen voor € 12,00 pd (incl weide, gebruik bak en voer).
- Een appartement te huur dat direct naast de manege ligt en grenst aan het weiland. Tevens ligt er een bungalowpark naast de manege.
- Willen in de toekomst wel weer arrangementen voor gevorderde ruiters gaan bieden omdat hier veel vraag naar is. Kleine groepjes!

Manege 't Jutterspad (<http://www.jutterspad.nl/>)

Aanbod paardrijden:

- Buitenritten voor beginners t/m gevorderden
- Pensionstalling met weide gang voor toeristen (€ 13,50 per dag)
- Geen arrangementen of eigen overnachtingsmogelijkheden (wel samenwerking met nabij gelegen bungalows / hotel)

Prijzen:

1 uur: 16,50

2 uur 31,50

10-ritten 148,50

Rijstal Le Cheval (<http://www.rijstallecheval.nl/>)

Aanbod paardrijden:

- Strandritten in kleine groepjes
- Rijlessen voor toeristen (vnl kinderen)
- Boxenverhuur inclusief weidegang (€ 12,00 p.d.)
- Geen arrangementen of eigen overnachtingsmogelijkheden (wel samenwerking met nabij gelegen bungalows / hotel)

Prijzen:

1 uur: 14,00

2 uur 25,00

10-ritten 130,00

Rijles Kind: 11,00

Rijles volwassenen 13,00

Conclusies

De maneges en rijstallen op de naastgelegen eilanden Vlieland en Ameland richten zich voornamelijk op verblijfstoeristen die vaak pas ter plaatse besluiten een paardrijtocht te maken. Kinderen blijken hierbij ook een belangrijke doelgroep.

Op Ameland richten de bedrijven zich duidelijk ook op toeristen die met hun eigen paard willen komen. Op Vlieland is het meenemen van een eigen paard heel moeilijk en kostbaar, omdat je eigen auto niet voor de trailer mag blijven omdat er geen auto's worden toegelaten op Vlieland.

De onderzochte bedrijven bieden ook allemaal meer-rittenkaarten aan voor buitenritten. Dit wordt volgens de ondernemers vooral interessant gevonden door de Duitse gasten. De prijzen lopen erg uiteen van € 25,00 (Ameland) tot € 44,00 (Vlieland) voor een strandrit van 2 uur. Vlieland is duidelijk duurder, maar ook kleiner en met minder aanbod. Hier zou dit verschil door verklaard kunnen worden.

Het huren van een box varieert op Ameland in prijs tussen € 12,00-13,50.

Het onderscheidend vermogen van Manege Terschelling ligt ook hier vooral in de combinatie manege-hotel.

Voor wat betreft het meenemen van een eigen paard is Ameland in het voordeel. Het is nl. goedkoper om met eigen paard naar Ameland te gaan daar naar Terschelling. T.o.v. Vlieland is Terschelling wat dat betreft wel weer in het voordeel.

Je ziet bij de maneges weinig tot geen activiteiten voor de eilanders. Bij manege Seelon is dit tot een aantal jaar geleden wel zo geweest en dit wordt in de komende jaren door de dochter van de ondernemer waarschijnlijk wel weer opgebouwd. De paardrijtochten worden veelal gecombineerd met huifkartochten, wandelpony's en rijlessen voor toeristen.

2.3. Wat is het verzorgingsgebied (hoever wil men reizen)?

Eilanders

Volgens opgave van de FNRS kunnen minimaal 0,9% en maximaal 1,8% van de inwoners binnen een straal van twintig kilometer rondom een manegebedrijf tot potentiële klanten worden gerekend, verminderd met het marktaandeel van de concurrentie. Aangezien het eiland een lengte van 30km heeft en Manege Terschelling redelijk in het midden ligt, behoort het gehele eiland tot het verzorgingsgebied. Zeker aangezien Manege Terschelling de enige manege op het eiland is.

Toeristen

Volgens de gegevens van rederij Doeksen komen de meeste toeristen uit Nederland, slechts 3,5 % komt uit het buitenland: 2,5% Duitsland, 0,5% België en 0,5% overig.

2.4. Welke voorzieningen wenst het manegepubliek minimaal?

Algemeen

De klant wordt veeleisender. Er is een algemene trend in de Engelse paardenbranche dat het service level omhoog gaat door met name een uitgebreide selectie aan faciliteiten te bieden. Waar 15 jaar terug een klant nog tevreden was met goede uitrij mogelijkheden om zijn paard te trainen, wordt de overdekte rijhal nu al als een gewone faciliteit ervaren. In de concurrerende omgeving is het voor Engelse hippische bedrijven steeds belangrijker om vele faciliteiten te bieden. Klanten verwachten goede weidegang met nette afrastering, voldoende opslag voor eigen voer, tuigage en poetsspullen. Ook in Nederland zien we deze ontwikkeling. Qua bedrijfsvoering functioneert de professionele manegehouder meer als manager dan als "hobbyist" die zelf nog lesgeeft. (Bron: Waar de manegehouder stopt en de hippisch ondernemer verder gaat).

Eilanders

Voor het goed functioneren van een paardenhouderij zijn de navolgende bouwwerken noodzakelijk:

- een bedrijfswoning;
- enkele verblijven voor personeel;
- een gebouw met stallen;
- een buitenrijbak;
- een rijhal met ontvangstruimte;
- een mestopslag;
- een loods voor opslag en stalling;
- een stapmolen; en
- een longercirkel.

(Bron: Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening)

De mogelijkheden voor routegebonden paardensport zijn in ruime mate op het eiland aanwezig. In de jaren negentig heeft SBB ingespeeld op de vraag naar menpaden. De momenteel aanwezige structuur biedt de paardensporter een uitstekende basis. Wij constateren dat, ondanks de bijzondere mogelijkheden die ons eiland aan deze doelgroep biedt, maar weinig specifiek bezoek (arrangementen) van de grond komt.

(Bron: Toeristische Toekomstvisie Terschelling)

Toeristen

De omgeving en de aanwezigheid van goede stallingsmogelijkheden zijn bepalend in de keuze van een bestemming voor een ruitervakantie. Ook de prijs/kwaliteitverhouding is van doorslaggevend belang.

(Bron: Onderzoek ruitertoeerisme en ruitertoeerisme)

Paardenbezitters kiezen ook om praktische redenen vaker voor een hippische vakantie, is de ervaring van een Haaksbergse ondernemster. "Mensen hoeven dan geen onderdak en verzorging voor de dieren te regelen. Laatst belde er een mevrouw, die met het hele gezin én de drie paarden weg wilde. Dan weet ik zeker dat ze in goede handen zijn, zei ze." Maar de slimmerik die met een weijtje en een gammele stal een graantje van deze markt wil meepikken zal bedrogen uitkomen.

De paardentoeurist stelt hoge eisen. Weides zonder prikkeldraad, royale en veilige stallen, een goede watervoorziening, enzovoorts. (Routes voor ruiters Door Ingrid Bosman, de Gelderlander)

Als toeristen hun eigen paard meenemen naar een Waddeneiland willen zij graag een goede verzorging van hun paard. De stalling is het belangrijkste, deze willen zij graag op hetzelfde terrein hebben als waar zij zelf overnachten. Het belangrijkste is de weidegang en het soort voer.

De verzorging van het paard, de mogelijkheid om het paard te weiden en het soort voer zijn de aspecten waaraan paardenbezitters het meest belang hechten.

87% van de paardenbezitters wil bovendien dat de stalling van het paard zich op hetzelfde bedrijf/terrein bevindt als waar men zelf overnacht. (bron: OnderzoekRuitersRecreatieToerisme)

2.5. Hoeveel wordt er door de recreanten en toeristen gemiddeld besteed aan paardensport, horeca en verblijf?

Eilanders

De meeste maneges hebben bedrijfsactiviteiten in pensionstalling, manege lessen, privé lessen, training en horeca, waarbij de meeste inkomsten binnenkomen door de manege lessen en de pensionstalling. Het is opvallend dat er een hoog percentage inkomsten is door overige activiteiten en nevenactiviteiten van respectievelijk 26% en 12%. Het zal hier dan met name gaan om wedstrijden, clinics, kinderfeestjes e.d. Zo'n 9% van de inkomsten komt gemiddeld uit de horeca.

De tarieven van de lessen en pensionstalling verschillen niet veel van elkaar, met een aantal uitschieters erbij. Gemiddeld:

- groepsles € 11
- privé les € 21 (topruiters vragen aanzienlijk meer)
- buitenrit € 12,50
- zadelmak maken/ rijden moeilijk paard = fixed price € 475
- pensionstalling € 250 (aanbod is wisselend qua stalservice en faciliteiten)

(Bron: Waar de manegehouder stopt en de hippisch ondernemer verdergaat)

Toeristen

Voor een overnachting per persoon inclusief ontbijt, maar exclusief stalling van het paard, is men bereid om tussen € 20 en € 40 te betalen (55% van de respondenten); 31% wil maximaal € 20 besteden, slechts 11% is bereid meer dan € 40 uit te geven. De gemiddelde bestedingen per ruitervakantie zijn lastig te bepalen, gezien de uiteenlopende wensen ten aanzien van de vakantie duur en de verschillen in betalingsbereidheid per nacht. Bovendien lopen de bestedingen van paardenbezitters en paardensporters zonder eigen paard sterk uiteen. Om toch een indicatie te geven van de economische betekenis, is een gemiddelde besteding per ruitervakantie berekend, zijnde € 250. Dit bedrag kent grote marges, vanwege de bovenstaande factoren. De bestedingen tijdens een buitenrit liggen in lijn met het aantal onderbrekingen; gemiddeld laag. Ongeveer 55% geeft tijdens de buitenrit niets uit, deze groep komt globaal overeen met de groep die buitenritten niet onderbreekt. Wanneer men de buitenrit wel onderbreekt, dan geeft 36% maximaal 5 euro uit, nog eens 35% besteedt maximaal 10 euro.

Paardenbezitters willen gemiddeld zo'n € 40 per nacht besteden aan de eigen accommodatie en de stalling van het paard. De gemiddeld gewenste vakantie duur is 4 nachten. De bestedingen aan accommodatie en stalling kunnen dan worden geraamd op $4 \times € 40 = € 160$. Paardensporters zonder eigen paard zijn bereid gemiddeld € 50 te besteden voor één overnachting met de huur van een paard voor één dag. De gemiddeld gewenste vakantie duur is 5,5 nachten. De bestedingen aan accommodatie en huurpaard kunnen dan worden geraamd op $5,5 \times € 50 = € 275$. Eerder in dit rapport werd berekend dat 76.500 paardenbezitters en 340.000 paardensporters zonder eigen paard belangstelling hebben voor ruitervakanties. Deze cijfers zijn gebruikt om de verschillende bestedingen per ruitervakantie te wegen naar één totaal gemiddelde, zijnde € 250 per ruitervakantie. Let op: dit is exclusief uitgaven aan eten & drinken en overige vakantie-activiteiten. (Bron: Onderzoek ruiterecreatie en ruitertoerisme)

3. Resultaten interviews

In totaal hebben er zes interviews plaatsgevonden met concurrenten, experts en klanten. Er zijn ook nog mailcontacten en kleinere telefonische contacten geweest (zie verder de bijlage voor namen en organisaties). Hieronder treft u een overzicht van de resultaten per onderzoeksvraag.

3.1. Hoe groot is de markt voor recreatieve paardensport op Terschelling (zowel 'eilanders' als toeristen)?

Eilanders

Verschillende respondenten geven aan dat er op het eiland vooral in de periode oktober -april onder de eilanders interesse zou zijn voor manege Terschelling met betrekking tot pensionstalling, lessen en gebruik binnenbak. In de periode mei-september gaan veel de wei in en worden er voornamelijk buitenritten gemaakt. Je behoudt dan nog wel de mogelijkheden voor lesklanten zonder eigen paard.

Geen van de respondenten durft een uitspraak over aantallen te doen. Uit de interviews blijkt echter wel dat paardensport erg populair is op het eiland. Op het eiland zijn 700-800 paarden (incl. bedrijfsmatig) op 4500 inwoners (om precies te zijn: 4732 inwoners op 1 januari 2010).

De rijvereniging telt ca. 80 volwassen leden (met eigen paard, waarvan ca. helft actief) en 45 kinderen.

Een manege op Ameland gaf enkele jaren geleden wekelijks gemiddeld 16 lessen per week met 5-6 ruiters (volwassenen en kinderen) per les. Dit waren dus ca. 88 klanten/lessen per week. Zij zijn dit op eigen initiatief af gaan bouwen (ivm ouder worden).

Uit de interviews blijkt dat de markt voor pensionstalling wel eens makkelijker is geweest. Ook op het eiland is er momenteel weinig vraag naar boxen. Op dit moment hebben alle paarden op het eiland wel een plekje en het lijkt dat er weinig nieuwe paarden bijkomen. Er blijven natuurlijk wel altijd mensen die hun paard willen verhuizen naar een andere stal.

Toeristen

Weekenden, schoolvakanties en de zomerperiode (mei tot september) worden door de respondenten benoemd als vooral interessant voor toeristen mbt buitenritten, ponykampen en arrangementen (gepland bezoek met of zonder eigen paarden). Ook deze groep wordt door verschillende experts voor Manege Terschelling als kansrijk benoemd. Geen van de respondenten durft een uitspraak over aantallen te doen. Door verschillende respondenten wordt wel opgemerkt, dat actief ondernemerschap altijd een belangrijke voorwaarde is voor het aantrekken van klanten (=benutten van marktpotentieel). Zaken als strategie, marketing, positionering en kerncompetenties werden door een enkeling in dit kader zelfs als doorslaggevend genoemd. Op zich niet verrassend, want een rapport als "Waar de manegehouder stopt en de hippisch ondernemer verder gaat" positioneert in de aanbevelingen de manege bij voorkeur als recreatiebedrijf dat -vanuit een overall visie- meerdere klantgroepen benaderd op verschillende momenten en seizoenen en op verschillende interessegebieden.

De manege op Ameland ontvangt veel toeristen uit Duitsland, meer dan Nederlanders.

Ook een expert op het gebied van ruitervakanties ("Reiterreisen") geeft aan dat Nederland behoorlijk populair is bij hun Duitse, Zwitserse en zelfs Oostenrijkse klanten. Vooral als er op het strand gereden kan worden.

Afgelopen jaar hebben zij ca 25 personen geboekt naar een accommodatie in Zeeland (NL) met mogelijkheden voor strandritten, en dit hadden er veel meer kunnen zijn als deze locatie meer dan 2 kamers beschikbaar had gehad. Er was vooral veel interesse in de weekendarrangementen (€195,00) en 10 personen voor midweek- (€ 305,00) en weekarrangementen (€ 485,00).

Indien er mogelijkheden worden geboden voor gezinnen en groepen zou dit de mogelijkheden helemaal vergroten.

De ruitervakantieorganisatie geeft direct aan wel interesse te hebben in een samenwerking. Zij hebben dus wel vertrouwen in de mogelijkheden van arrangementen op Terschelling voor de Duitse en Zwitserse markt.

Een andere respondent wees op de organisatie "Pferd und Reiter" als distributiekanaal voor ruitervakanties.

3.2 Welke concurrenten bevinden zich in de directe omgeving en hoe onderscheiden deze zich?

Eilanders

Voor de lessen is de rijvereniging op het eiland de belangrijkste concurrent. Zij hebben 5 instructeurs die hun leden lesgeven. Vooral het aantal jeugdleden van de vereniging is gegroeid doordat de manege momenteel geen activiteiten voor hen biedt.

Qua pensionstalling is er veel concurrentie op het eiland. Net als op de andere eilanden zijn er veel boerenbedrijven etc. die ook paardenstallen verhuren. Volgens de respondenten onderscheidt Manege Terschelling zich positief met de binnenbak en de kantine van de concurrenten. De ligging van het weiland wordt echter genoemd als ongunstiger dan op de meeste andere pensionstallen.

Toeristen

Terpstra is op het eiland een belangrijke concurrent op het gebied van aanbod voor toeristen. Toeristen kunnen hier terecht met eigen paarden, of in groepsverband buitenritten maken en weekendarrangementen boeken. Terpstra heeft 1 appartement voor 6 personen op het terrein in de verhuur. Volgens een expert uit het interview is Terpstra in de markt een bekende naam en een andere respondent geeft aan dat Terpstra nu meer klanten heeft omdat Manege Terschelling geen buitenritten meer doet.

3.3 Wat is het verzorgingsgebied (hoever wil men reizen)?

Eilanders

De respondenten geven unaniem aan dat het hele eiland behoort tot het verzorgingsgebied van de manege voor lessen en de pensionstalling.

Toeristen

Uit de interviews met de experts blijkt dat Nederland, België, Duitsland, Zwitserland en zelfs Oostenrijk tot het verzorgingsgebied kunnen behoren. De manege op Ameland heeft regelmatig klanten uit Duitsland die met hun eigen paard komen.

Ook uit het interview met een klant blijkt dat mensen met een paard en trailer best bereid zijn grotere afstanden af te leggen.

De overtocht met eigen paard(en) naar Terschelling is prijzig. Zoals een van de respondenten aangeeft is het huren van twee paarden voor een week bij Terpstra echter duurder dan de overtocht met twee paarden in een trailer.....

3.4 Wat voor publiek komt er voornamelijk naar een manege?

Voor zowel toeristen als eilanders geldt dat het een heel breed publiek is; heel verschillende mensen, in opleiding, inkomen etc. Zowel volwassenen als kinderen kunnen klant zijn van een manege.

Door verschillende respondenten worden families en activiteiten voor kinderen als kansrijk benoemd: partytjes, ponykampen, ponymiddagen. Toeristen hebben een middagje 'opvang en vermaak' voor kinderen, zijn ook bereid hier goed voor te betalen.

3.5 Welke voorzieningen wenst het manegepubliek minimaal?

Algemeen

Een aantal van de respondenten die Manege Terschelling ook kennen geven aan dat landelijk gezien het manegepubliek meer zal wensen dan zij nu kunnen bieden. Dit strookt wederom met het rapport “Waar de manegehouder stopt en de hippisch ondernemer verder gaat”. Er is op het eiland echter geen vergelijkingsmateriaal of alternatief voor handen.

Hotel

Verskillende respondenten geven aan dat toeristen graag bij hun paarden verblijven, hebben ze thuis vaak niet en dan vinden ze dat in de vakantie extra leuk. Is dus een pré.

De ruitervakantieorganisatie geeft aan dat een eigen badkamer erg belangrijk is. Kamers kunnen eenvoudig zijn, als ze maar goed schoon zijn en het in verhouding is met de prijs. Duitsers hebben vaak wat hogere eisen aan kwaliteit.

Horeca

Meerdere respondenten benoemen de horeca uit eigen ervaring als belangrijk. Het levert eenvoudig extra omzet. Als de kantine open is trekt dit mensen. Mensen komen graag even binnen voor kopje koffie of een snack.

Overdekte bak

Veel pensionklanten hebben voor de manege op Ameland gekozen en niet voor een van vele concurrenten omdat ze hier in binnenbak kunnen rijden. Zijn aantal klanten die alleen 's winters klant zijn; zomers hebben ze eigen weide en 's winters zetten ze paarden op manege (ivm bak).

Rijlessen

Worden door meerdere respondenten als kernactiviteit genoemd voor een manege. Een van de respondenten geeft aan dat een instructeur met een goede of bekende naam op zichzelf al klanten kan trekken.

Buitenritten

Uit de deskresearch blijkt al dat de omgeving van een manege belangrijk is. Dit blijkt ook uit de interviews. Meerdere respondenten noemen de ligging en de uitrijmogelijkheden als heel belangrijk. De ligging van een manege tov ruiterroutes is belangrijk. Ruiters rijden niet graag langs drukke wegen en door dorpen.

De manege op Ameland geeft aan dat een goede naam (vooral onder gevorderde ruiters) en promotie op het eiland belangrijk is. Zij onderscheiden zich tov de andere aanbieders door het aanbieden van buitenritten in kleine groepjes voor gevorderde ruiters. Er wordt tijdens de ritten ‘echt gereden’ ipv achter elkaar aan gesjokt. Dit zorgt bij hen ook voor veel vaste gasten.

Arrangementen

De ruitervakantieorganisatie geeft aan dat individuele gasten bij voorkeur 4-5 uur per dag rijden. Families en groepen vinden 2 uur per dag vaak voldoende.

Een bedrijfswoning

Wordt door respondenten als wenselijk benoemd in verband met veiligheid en toezicht.

Een buitenrijbak

Wordt volgens een aantal respondenten door klanten gewaardeerd omdat het extra mogelijkheden biedt; in buitenbak rijden als binnen druk is, buitenrijden bij mooi weer, maar ook voor het losgooien van de paarden.

Een rijhal met ontvangstruimte

De binnenbak wordt unaniem door de respondenten genoemd als pré van manege Terschelling. Gebruik van een bak is volgens de respondenten wel wisselend. Bij minder goed weer en vorst en vlak voor een wedstrijd neemt gebruik toe.

Een mestopslag

Is normaal en bij het houden van meer dan 4 paarden zelfs verplicht. Een aantal respondenten verbaast zich dan ook over deze vraag.

Een stapmolen

Meerdere respondenten geven aan dat hier wel vraag naar is.

Een longercirkel

Meerdere respondenten geven aan dat hier wel vraag naar is.

Gewenste openingstijden

Over dit onderwerp zijn de respondenten het eens: een manege die de markt optimaal wil bedienen moet alle dagen in de week geopend zijn. Zeker in het weekend, omdat er dan relatief veel potentiële klanten op een eiland zijn.

Ook flexibiliteit wordt door meerdere respondenten genoemd. Klanten vinden het belangrijk altijd even bij hun paarden te kunnen kijken.

aangrenzend weiland

Wordt door meerdere respondenten als een pré benoemd. Gasten vinden het belangrijk als paarden overdag in de wei kunnen, niet aangrenzend kan zeker een beperking zijn.

Over de volgende zaken hebben de respondenten geen mening of geen uitspraken gedaan:

- enkele verblijven voor personeel;
- een gebouw met stallen;
- een loods voor opslag en stalling;
- prijzen.

3.6 Hoeveel wordt er door de recreanten en toeristen gemiddeld besteed aan paardensport, horeca en verblijf?

De respondenten wilden of konden vaak geen uitspraken doen over bestedingen. Hieronder de cijfers die wel in de interviews naar voren zijn gekomen.

Eilanders

De rijvereniging brengt aan huur voor de rijbak € 2400,00 voor 6 maanden (€ 400,00 per maand) in het laatje.

De manege op Ameland verhuurt 's winters boxen (€ 180,00 per maand) en rijbakken (gebruik € 2,50, afhuur € 12,50 p.u.) aan eilanders. 's Zomers gaan deze paarden de wei op (zelfde bedrag per maand).

De pensionstalhouder op Terschelling rekent € 1000,00 per jaar (wel zelf uitmesten).

Toeristen

De manege op Ameland verhuurt zomers boxen aan toeristen voor € 12,00 pd (incl. weide, gebruik bak en voer).

De manege op Ameland geeft aan dat Duitsers meer geld uitgeven dan Nederlanders, kopen meteen 10-rittenkaart terwijl Nederlanders één keertje komen rijden.

4. Berekening marktpotentieel

Eerst wordt een kort overzicht gegeven van de cijfers die niet eerder in het rapport staan genoemd. Daarna wordt overgegaan op de daadwerkelijke berekening van het marktpotentieel, klantpotentieel en vervolgens het omzetspotentieel. In paragraaf 4.1 becijferen wij het maximale marktpotentieel en in paragraaf 4.2 het gezien de aanwezige concurrentie reële “klantpotentieel”.

Aanvullende cijfers t.b.v de berekeningen:

410.206 mensen bezochten Terschelling via rederij Doeksen afgelopen jaar. Hiervan is 8% zakelijk, dus 92% toeristisch. $92\% \times 410.206 = 377.390$ toeristen.
14% is dagbezoeker, dus 86% verblijfstoerist.

De rijbak is afgelopen jaar door de rijvereniging en particulieren 176 uur gehuurd. Uit de door de opdrachtgever geleverde gegevens blijkt dat dit heeft gezorgd voor een omzet van €3.080,-.

Het bevolkingsaantal van Terschelling is 4.732 inwoners (1 januari 2010)

4.1 Berekening (maximaal) marktpotentieel

Bij het berekenen van het (maximale) marktpotentieel is wel rekening gehouden met de periodes waarin de verschillende doelgroepen van de diensten van de manege gebruik zullen maken.

Voor de eilanders zal dit voornamelijk in de periode september t/m mei zijn.

Voor de toeristen zal dit jaarlijks voornamelijk in de periode mei-september zijn en de weekenden en schoolvakanties.

Er is in eerste aanleg nog geen rekening gehouden met de concurrentie op het eiland. Aangezien er 3 andere bedrijven hippische diensten aanbieden wordt er verderop in paragraaf 4.2 uitgegaan van een marktaandeel van 25%, waardoor we uiteindelijk beter zicht krijgen op het voor Manege Terschelling haalbare “klantpotentieel”.

Eilanders

Een manege op Ameland gaf enkele jaren gelden wekelijks gemiddeld 16 lessen per week met 5-6 ruiters (volwassenen en kinderen) per les. Dit waren dus ca. 88 klanten/lessen per week. Zij zijn dit op eigen initiatief af gaan bouwen (ivm ouder worden). Op Ameland woonden op 1 januari 2010 3503 inwoners (dit aantal was een paar jaar geleden trouwens iets lager). Dan heb je het dus over ca. 2,5% van de populatie die van deze manege gebruik maakten. Dit duidt er op dat op Terschelling ten minste de bovengrens van de door de FNRS genoemde 0,9 tot 1,8 procent kan worden gebruikt.

$4732 \times 1,8 = 85$ personen.

Op basis van het grote aantal paarden en de gewenste 1 op 6 verhouding pensionklant-manegeklant zou Manege Terschelling theoretisch $85/6 = 14$ boxen moeten kunnen verhuren aan eilanders.

Als er voor de leden van de manege elke maand buiten het hoogseizoen een buitenrit wordt georganiseerd voor 6 ruiters, komen we uit op ongeveer (10 maal 6 =) 60 deelnemers voor buitenritten.

Toeristen

Er waren in 2006 456.000 recreatieve paardensporters in Nederland, op 16,3 miljoen mensen komt dit neer op 2,8%.

410.206 mensen bezochten Terschelling via rederij Doeksen afgelopen jaar. Hiervan is 8% zakelijk, dus 92% toeristisch. $92\% \times 410.206 = 377.390$ toeristen.

Van deze 377390 is dus 2,8% ruiter/geïnteresseerd in paardrijden = $2,8\% * 377390 = 10567$

14% is dagbezoeker, dus 86% verblijfstoerist.

$$14\% \times 10567 = 1480$$

$$86\% \times 10567 = 9088$$

Uit het KNHS paardensportonderzoek uit 2006 blijkt dat 14% van de paardensporters het voorgaande jaar daadwerkelijk een ruitervakantie heeft ondernomen.

$$14\% \times 1480 = 207$$

$$14\% \times 9088 = 1272$$

Zo'n 20% van de paardensporters bezit een eigen paard, en 85% zou het paard graag meenemen op vakantie. We schatten in dat ongeveer een derde dit ook daadwerkelijk doet. We komen dan uit op $1272 \times 20\% \times 85\% \times 33,3\% =$ ongeveer 72 mensen die de box/stalling zullen gebruiken.

$9088 - 1272 = 7816$ toeristen verblijven langere tijd op het eiland en zijn geïnteresseerd in paardrijden (maar doen geen geplande ruitervakantie). Het grootste gedeelte (80%) van deze mensen heeft geen eigen paard, maar heeft wel interesse in het huren van een paard op vakantie (93%). Dit gedeelte ($7816 \times 80\% \times 93\%$) staat dus los van de mensen die een geplande ruitervakantie doen. We nemen aan, dat minimaal een kwart van de mensen ook daadwerkelijk overgaat tot het huren van een paard, want ze zijn al geïnteresseerd in paardrijden en Terschelling wordt als aantrekkelijk paardrijeiland beschouwd (dit is dus een vrij conservatieve geschatte conversie van intentie naar actie). Dit resulteert in maximaal:

$$7816 \times 80\% \times 93\% \times 25\% = 1452 \text{ klanten voor buitenritten.}$$

Zoals reeds berekend zijn er mogelijk 207 dagtoeristen die willen paardrijden

De voorgaande becijferingen leiden tot de volgende matrix, conform het "denkmodel" ter bepaling van doelgroepen en activiteiten.

Doelgroep/ Activiteit	Rijbak (aantal uren)	Box/stalling (aantal klanten)	Rijles (aantal klanten)	Buitenrit (aantal klanten)	Arrangement (hippisch + hostel) (aantal klanten)
Eilanders	176 uur	14	85	60	X
Dagtoeristen	X	X	X	207	X
Verblijfstoeristen elders	X	X	X	1452	X
Verblijfstoeristen manege	X	72	X	X	1272

De cellen die gevuld zijn met een kruisje zullen naar onze inschatting weinig tot geen omzet leveren. De getallen zijn structurele aantallen op jaarbasis. De 85 klanten per week blijven het hele jaar door dezelfde klanten, dus dit zijn ook op jaarbasis 85 verschillende klanten. Bij verblijfstoeristen kan mogelijk een ophoging wegens gebruiksfrequentie nodig zijn. Bij de omzetberekening hierna nemen wij zaken als effectieve weken en gebruiksfrequentie verder mee.

Berekening (maximale) Omzet

De rijbak is afgelopen jaar door de rijvereniging en particulieren 176 uur gehuurd. Uit de door de opdrachtgever geleverde gegevens blijkt dat dit heeft gezorgd voor een omzet van € 3.080,-.

Uit ervaring van de manege Terschelling blijkt dat mensen bereid zijn maximaal €1000,- per jaar te betalen voor een stalling. We gaan voor de berekening niet uit van de potentiële 20 boxen, maar van de 2 boxen die in de huidige situatie beschikbaar zijn voor verhuur. Voor 2 stallingen komt de omzet per jaar neer op: $2 \times 1000 = € 2.000,-$.

85 deelnemers aan rijles per week voor een periode van 32 weken en een prijs per les van € 11 komt uit op: $85 \times 32 \times 11 = €29.920,-$.

60 eilanders die een buitenrit doen in een jaar, met een gemiddelde duur van een buitenrit van 2 uur en een prijs van €15 per uur komt neer op: $60 \times 2 \times 15 = €1800,-$.

207 mensen die gepland 1 dagje naar Terschelling komen om paard te rijden: $207 \times 2 \times 15 = € 6210,-$.

1452 toeristen verblijven op Terschelling in een andere accommodatie dan Manege Terschelling maar besluiten wel paard te gaan rijden. Uit de interviews blijkt dat Nederlanders meestal maar 1 keer komen rijden, dus we hoeven dit getal niet met een grote factor te vermenigvuldigen.

Er zijn echter geen getallen te vinden om deze schatting op te baseren. Daarom gaan we uit van een wat behoudende schatting, een factor 1,25 ritten per klant. We komen dan uit op een bedrag van : $1452 \times 2 \times 15 \times 1,25 = \text{€ } 54450,-$.

1272 toeristen die op de manege willen verblijven specifiek voor een arrangement. De prijs voor een arrangement bij de manege/hostel is € 280,-. $1272 \times 280 = \text{€ } 356.160,-$.

Als 72 van deze mensen een eigen paard meenemen en 5 dagen lang een stalling huren á 12,50 per dag levert dit aanvullend het volgende op: $72 \times 5 \times 12,50 = \text{€ } 4.500,-$.

Resumerend:

Doelgroep/ Activiteit	Rijbak	Box/stalling	Rijles	Buitenrit	Arrangement (hippisch + hostel)
Eilanders	€3.080,-	€2.000,-	€29.920,-	€ 1.800,-	X
Dagtoeristen	X	X	X	€6.210,-	X
Verblijfstoeristen elders	X	X	X	€54.450,-	X
Verblijfstoeristen Manege	X	€4.500,-	X	X	€356.160

Dit levert een totale omzet op van €458.120,-. Dit is echter nog exclusief omzet van de horeca. Het landelijk gemiddelde bij maneges is (zie deskresearch) dat 9% van de omzet wordt gehaald uit horeca. De 458.120 euro is dus 91% van de omzet. Dit houdt in dat er $(458.120 / 91) \times 9 = \text{€ } 45.308,57$ aan omzet uit de horeca gehaald zou moeten kunnen worden.

We komen dan uit op een totale (maximale) potentiële omzet van **503.428,57** euro.

Eventuele inkomsten uit overige activiteiten en nevenactiviteiten (wedstrijden, clinics en kinderfeestjes bijvoorbeeld) zijn niet meegerekend, maar kunnen gezien onze deskresearch (26% + 12%) oplopen tot wel 38% extra omzet! Als de berekende 503.428,57 inderdaad 62% zou kunnen zijn van de totale omzet, dan komen wij op een maximaal potentieel van $503.428,57 \times 100/62 = \text{€ } 811.982$ euro.

Uiteraard zal het maximale markt- en omzetspotentieel niet ten volle kunnen worden benut door Manege Terschelling: er is sprake van concurrentie, waardoor de markt verdeeld zal worden. In de volgende paragraaf corrigeren wij voor deze omstandigheid.

4.2 Berekening markt/klantpotentieel

Er is bij de marktpotentieelberekeningen nog geen rekening gehouden met de concurrentie op het eiland. Aangezien er 3 andere bedrijven hippische diensten aanbieden wordt er hiernavolgend uitgegaan van een marktaandeel van 25%. Wanneer een van de concurrenten wegvalt of Manege Terschelling een erg sterke concurrentiepositie bewerkstelligt, kan dit dus wel hoger uitvallen.

Al met al hebben wij waar zinvol dus correcties toegepast op de “theoretische” marktpotentiëlen en daarmee op een aantal punten “klantpotentiëlen” becijferd. Tekstueel volgen wij het betoog uit paragraaf 4.1.

Eilanders

Een manege op Ameland gaf enkele jaren gelden wekelijks gemiddeld 16 lessen per week met 5-6 ruiters (volwassenen en kinderen) per les. Dit waren dus ca. 88 klanten/lessen per week. Zij zijn dit op eigen initiatief af gaan bouwen (ivm ouder worden). Op Ameland woonden op 1 januari 2010 3503 inwoners (dit aantal was een paar jaar geleden trouwens iets lager). Dan heb je het dus over ca. 2,5% van de populatie die van deze manege gebruik maakten. Dit duidt er op dat op Terschelling ten minste de bovengrens van de door de FNRS genoemde 0,9 tot 1,8 procent kan worden gebruikt.

$4732 \times 1,8\% = 85$ personen. Hier moet dan nog het marktaandeel van de rijvereniging van af. Aangezien de rijvereniging alleen voor meer gevorderde ruiters is met een eigen paard of desnoods een leenpaard verwachten we dat de manege een groter aandeel kan hebben dan de rijvereniging. Laten we uitgaan van 2:1. Dat komt voor de manege Terschelling dan neer op $85 \times 66,7\% = 57$ mensen

Op basis van het grote aantal paarden en de gewenste 1 op 6 verhouding pensionklant-manegeklant zou Manege Terschelling theoretisch $57/6 = 10$ boxen moeten kunnen verhuren aan eilanders.

Als er voor de leden van de manege elke maand buiten het hoogseizoen een buitenrit wordt georganiseerd voor 6 ruiters, komen we uit op ongeveer (10 maal 6 =) 60 deelnemers voor buitenritten.

Toeristen

Er waren in 2006 456.000 recreatieve paardensporters in Nederland, op 16,3 miljoen mensen komt dit neer op 2,8%.

410.206 mensen bezochten Terschelling via rederij Doeksen afgelopen jaar. Hiervan is 8% zakelijk, dus 92% toeristisch. $92\% \times 410.206 = 377.390$ toeristen.

Van deze 377390 is dus 2,8% ruiter/geïnteresseerd in paardrijden = $2,8\% * 377390 = 10567$

14% is dagbezoeker, dus 86% verblijfstoerist.

$$14\% \times 10567 = 1480$$

$$86\% \times 10567 = 9088$$

Uit het KNHS paardensportonderzoek uit 2006 blijkt dat 14% van de paardensporters het voorgaande jaar daadwerkelijk een ruitervakantie heeft ondernomen.

$$14\% \times 1480 = 207$$

$$14\% \times 9088 = 1272$$

Aangezien er 3 concurrenten zijn op Terschelling kan Manege Terschelling rekenen op 25% van de 1272 personen. Dit komt neer op ongeveer 318 personen.

Zo'n 20% van de paardensporters bezit een eigen paard, en 85% zou het paard graag meenemen op vakantie. We schatten in dat ongeveer een derde dit ook daadwerkelijk doet. We komen dan uit op $318 \times 20\% \times 85\% \times 33,3\% =$ ongeveer 18 mensen die de box/stalling zullen gebruiken.

$9088 - 1272 = 7816$ toeristen verblijven langere tijd op het eiland en zijn geïnteresseerd in paardrijden (maar doen geen geplande ruitervakantie). Het grootste gedeelte van deze mensen (80%) heeft geen eigen paard, maar heeft wel interesse in het huren van een paard op vakantie (93%). Dit gedeelte ($7816 \times 80\% \times 93\%$) staat dus los van de mensen die een geplande ruitervakantie doen. We nemen aan, dat minimaal een kwart van de mensen ook daadwerkelijk overgaat tot het huren van een paard, want ze zijn al geïnteresseerd in paardrijden en Terschelling wordt als aantrekkelijk paardrijeland beschouwd (dit is dus een vrij conservatieve geschatte conversie van intentie naar actie). Het marktaandeel wordt wederom op 25% gesteld en zo resulteert de volgende berekening:

$7816 \times 80\% \times 93\% \times 25\% \times 25\% = 363$ klanten voor buitenritten.

Van de 207 dagtoeristen die willen paardrijden gaan we voor MT weer uit van een marktaandeel van 25%. Dit komt neer op $207 \times 25\% = 52$ dagtoeristen.

De voorgaande becijferingen leiden tot de volgende matrix, conform het "denkmodel" ter bepaling van doelgroepen en activiteiten.

Doelgroep/ Activiteit	Rijbak (aantal uren)	Box/stalling (aantal klanten)	Rijles (aantal klanten)	Buitenrit (aantal klanten)	Arrangement (hippisch + hostel) (aantal klanten)
Eilanders	176 uur	10	57	60	X
Dagtoeristen	X	X	X	52	X
Verblijfstoeristen elders	X	X	X	363	X
Verblijfstoeristen manege	X	18	X	X	318

De cellen die gevuld zijn met een kruisje zullen naar onze inschatting weinig tot geen omzet leveren. De getallen zijn structurele aantallen op jaarbasis. De 57 klanten per week blijven het hele jaar door dezelfde klanten, dus dit zijn ook op jaarbasis 57 verschillende klanten. Bij verblijfstoeristen kan mogelijk een ophoging wegens gebruiksfrequentie nodig zijn. Bij de omzetberekening hierna nemen wij zaken als effectieve weken en gebruiksfrequentie verder mee.

Berekening Omzet

De rijbak is afgelopen jaar door de rijvereniging en particulieren 176 uur gehuurd. Uit de door de opdrachtgever geleverde gegevens blijkt dat dit heeft gezorgd voor een omzet van € 3080,-.

Uit ervaring van de manege Terschelling blijkt dat mensen bereid zijn maximaal €1000,- per jaar te betalen voor een stalling. We gaan voor de berekening niet uit van de potentiële 20 boxen, maar van de 2 boxen die in de huidige situatie beschikbaar zijn voor verhuur. Voor 2 stallingen komt de omzet per jaar neer op: $2 \times 1000 = € 2.000,-$.

57 deelnemers aan rijles per week voor een periode van (ca. 8 maanden=) 32 weken en een prijs per les van € 11 komt uit op: $57 \times 32 \times 11 = €20.064,-$.

60 eilanders die een buitenrit doen in een jaar, met een gemiddelde duur van een buitenrit van 2 uur en een prijs van €15 per uur komt neer op: $60 \times 2 \times 15 = €1800,-$.

52 mensen die gepland 1 dagje naar Terschelling komen om paard te rijden: $52 \times 2 \times 15 = € 1560,-$.

363 toeristen verblijven op Terschelling in een andere accommodatie dan Manege Terschelling maar besluiten wel paard te gaan rijden. Uit de interviews blijkt dat Nederlanders meestal maar 1 keer komen rijden, dus we hoeven dit getal niet met een grote factor te vermenigvuldigen.

Er zijn echter geen getallen te vinden om deze schatting op te baseren. Daarom gaan we uit van een wat behoudende schatting, een factor 1,25 ritten per klant. We komen dan uit op een bedrag van : $363 \times 2 \times 15 \times 1,25 = € 13.612,50$.

318 toeristen die op de manege verblijven specifiek voor een arrangement. De prijs voor een arrangement bij de manege/hostel is € 280,-. $318 \times 280 = € 89.040,-$.

Als 18 van deze mensen een eigen paard meenemen en 5 dagen lang een stalling huren á 12,50 per dag levert dit aanvullend het volgende op: $18 \times 5 \times 12,50 = € 1.125,-$.

Resumerend:

Doelgroep/ Activiteit	Rijbak	Box/stalling	Rijles	Buitenrit	Arrangement (hippisch + hostel)
Eilanders	€3.080,-	€2.000,-	€20.064,-	€ 1.800,-	X
Dagtoeristen	X	X	X	€1.560,-	X
Verblijfstoeristen elders	X	X	X	€13.612,50	X
Verblijftoeristen Manege	X	€1.125,-	X	X	€89.040,-

Dit levert een totale omzet op van € 132.281,50. Dit is echter nog exclusief omzet van de horeca. Het landelijk gemiddelde bij maneges is (zie deskresearch) dat 9% van de omzet wordt gehaald uit horeca. De 132.281,50 euro is dus 91% van de omzet. Dit houdt in dat er $(132.281,50 / 91) \times 9 = € 13.082,79$ aan omzet uit de horeca gehaald zou moeten kunnen worden.

We komen dan uit op een totale potentiële klantomzet van **145.364,29** euro.

Eventuele inkomsten uit overige activiteiten en nevenactiviteiten (wedstrijden, clinics en kinderfeestjes bijvoorbeeld) zijn niet meegerekend, maar kunnen gezien onze deskresearch (26% + 12%) oplopen tot 38% extra omzet! Voor Manege Terschelling zou de berekende 145.364,29 -indien we extra activiteiten veronderstellen zoals wedstrijden, clinics en kinderfeestjes en met inachtneming van 3 andere concurrenten- 90% kunnen zijn van het totale omzetspotentieel. Aldus is een klantpotentieel mogelijk van $145.859,79 \times 100/90 = 161.516$ euro.

5. Conclusies en aanbevelingen

Door middel van deskresearch en interviews zijn de benodigde data voor het berekenen van het marktpotentieel van Manege Terschelling verzameld.

Het potentieel is uitgesplitst naar de twee verschillende doelgroepen van de manege:

- Eilanders voor lessen, buitenritten, bakhuur en pensionstalling.
- Toeristen voor arrangementen (paardrijden in combinatie met overnachting bij Manege Terschelling), buitenritten en het huren van een paardenstal voor de duur van hun verblijf.

Markt/klantpotentieel (waarbij tevens rekening is gehouden met concurrentie op het eiland):

Doelgroep/ Activiteit	Rijbak (aantal uren)	Box/stalling (aantal klanten)	Rijles (aantal klanten)	Buitenrit (aantal klanten)	Arrangement (hippisch + hostel) (aantal klanten)
Eilanders	176 uur	10	57	60	X
Dagtoeristen	X	X	X	52	X
Verblijfstoeristen elders	X	X	X	363	X
Verblijftoeristen manege	X	18	X	X	318

Omzetpotentieel:

Doelgroep/ Activiteit	Rijbak	Box/stalling	Rijles	Buitenrit	Arrangement (hippisch + hostel)
Eilanders	€3.080,-	€2.000,-	€20.064,-	€ 1.800,-	X
Dagtoeristen	X	X	X	€1.560,-	X
Verblijfstoeristen elders	X	X	X	€13.612,50	X
Verblijftoeristen Manege	X	€1.125,-	X	X	€89.040,-

Omzetpotentieel Eilanders: €26.944,-

Omzetpotentieel Toeristen: € 105.337,50

Aanvullende omzet Horeca: € 13.082,79

Aanvullende omzet Nevenactiviteiten: € 16.151,71

Totaal omzetpotentieel: **161.516** euro.

Aanvullende opmerkingen:

Algemeen

Voor het goed functioneren van een paardenhouderij zijn volgens de deskresearch de navolgende bouwwerken noodzakelijk:

- een bedrijfswoning;
- enkele verblijven voor personeel;
- een gebouw met stallen;
- een buitenrijbak;
- een rijhal met ontvangstruimte;
- een mestopslag;
- een loods voor opslag en stalling;
- een stapmolen; en
- een langeercirkel.

Het ontbreken van dergelijke zaken doet dus afbreuk aan het functioneren van een professionele manege.

Eilanders

Zowel uit de deskresearch als uit de interviews blijkt dat het hele eiland tot het verzorgingsgebied van de manege behoort.

Er is conform de berekening marktpotentieel voor 12 (57 klanten / gem. 5,5 klanten per les) lessen per week. De ruitervereniging geeft ook lessen, maar de manege is de enige locatie waar lessen aan mensen zonder eigen paard gegeven worden.

Zowel uit deskresearch als uit de interviews blijkt dat de markt voor pensionstalling wel eens makkelijker is geweest. Doordat Manege Terschelling t.o.v. de concurrentie op het eiland een duidelijk meerwaarde heeft door de binnenbak en kantine is het echter aannemelijk dat zij hun beschikbare boxen toch goed kunnen verhuren (wij verwachten dat mensen bereid zijn hun paard te verhuizen om hier gebruik van te kunnen maken).

Manege Terschelling is het enige bedrijf met een overdekte bak, dit is een groot voordeel. Veel eilanders willen in de winterseizoen ook kunnen rijden en zijn dan vooral bij winterse omstandigheden op een binnenbak aangewezen.

Voor de 'eilanders met eigen paard' ligt het onderscheidend vermogen t.o.v. de concurrentie vooral bij de binnenbak en de kantine.

Toeristen

Jaarlijks komen er bijna een half miljoen mensen naar Terschelling en 2,8% van hen is ruiter / geïnteresseerd in paardrijden. Toeristen kunnen dan ook een belangrijke bron van inkomsten zijn voor Manege Terschelling.

Helemaal omdat Terschelling een zeer geschikt gebied is voor ruitertoerisme. Er zijn veel men- en ruitersporen, en verreweg de meeste ruiters houden van paardrijden op het strand.

De toeristen die naar Terschelling komen, komen voor het grootste gedeelte uit het noorden van Nederland. De rest komt voornamelijk uit de rest van Nederland en een erg klein gedeelte uit het buitenland (en dan met name Duitsland). Voor geplande ruitervakanties is er vanuit een vrij groot gebied interesse: Nederland, België, Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk worden genoemd.

Toeristen hebben vooral in de periode mei-september en daarbuiten in de weekenden en tijdens de schoolvakantie interesse in paardrijden op Terschelling. In deze periode is er conform de berekeningen marktpotentieel voor 318 arrangementen en 363 buitenritten.

Uit het onderzoek blijkt dat in deze periode een marktpotentieel is van 18 paarden die mee naar het eiland worden genomen en tijdens het verblijf op manege Terschelling gestald worden.

Vooraf het feit dat het hostel en de paarden op hetzelfde terrein gesitueerd zijn (wat mensen vaak thuis niet hebben dus op vakantie extra leuk vinden) en de mogelijkheid ook het eigen paard mee te nemen en te stallen zijn punten die Manege Terschelling positief onderscheiden van de concurrentie op het eiland.

De maneges op de andere eilanden zijn ook concurrent voor toeristen. De overtocht met eigen paard(en) naar Ameland is behoorlijk goedkoper dan de overtocht naar Terschelling. Toeristen die geen specifieke voorkeur hebben voor een van de eilanden zouden hierdoor sneller in het voordeel van Ameland kunnen beslissen.

Wat betreft het hotel zijn de meeste ruitertoeristen niet erg veeleisend, de kamers mogen eenvoudig zijn, mits ze schoon en netjes zijn en de prijs/kwaliteit verhouding goed is. Wel geeft de bevestigde ruitervakantieorganisatie aan dat een eigen badkamer erg belangrijk is, en dat Duitsers vaak wat hogere eisen stellen.

Aanbevelingen

Tijdens het onderzoek zijn al met al een aantal zaken naar voren gekomen die noodzakelijk zijn of het makkelijker kunnen maken het marktpotentieel ook daadwerkelijk te benutten:

Manege Terschelling beschikt nu slechts over 2 boxen die verhuurd kunnen worden. In de markt zien wij echter gemiddeld een verhouding van 1 pensionklant t.o.v. 6 manegeklanten. Dit zou betekenen dat manege Terschelling 8 boxen zou moeten kunnen verhuren (en daar ook wat betreft andere faciliteiten op berekend moet zijn). 8 boxen extra zouden de manege ca. € 8.000,- extra omzet op jaarbasis kunnen leveren.

Een buitenrijbak wordt volgens de deskresearch nodig geacht en bovendien door klanten gewaardeerd omdat het extra mogelijkheden biedt; in de buitenbak rijden als binnen druk is, buitenrijden bij mooi weer, maar ook voor het losgooien van de paarden, etc. De manege beschikt nu niet over een buitenbak.

Zaken als bedrijfswoning, mestopslag, opslagloods, stapmolen en longecirkel zijn ook nodig om het marktpotentieel optimaal te kunnen benutten. Hetzelfde geldt voor een aangrenzend weiland.

Probeer speciale prijsafspraken te maken met de rederij voor het reizen met trailer door klanten, dit kan Manege Terschelling voordeel bieden bij het aangaan van de concurrentie met Ameland.

De manege dient alle dagen van de week open te zijn. Met name het weekend is in commercieel opzicht belangrijk.

De horeca is een mooie aanvulling op het hippische gedeelte. Veel klanten zullen het fijn vinden dat er ter plekke wat gegeten en gedronken kan worden. Maar de horeca is vooral een eenvoudige manier om de gemiddelde omzet per klant te verhogen.

Clinics en kinderfeestjes zorgen eveneens voor benutting van het marktpotentieel.

Een van de ondervraagde ruitervakantieorganisaties geeft direct aan interesse te hebben in een samenwerking. Dit kan een interessante wederverkoper zijn van arrangementen.

Bijlage: Lijst contactpersonen

Geïnterviewden (telefonisch; afwerking gehele gespreksleidraad)

- Mevrouw De Boer, eigenaar Manege Seelon Ameland
- Marieke Hellevoort, voorzitter Rijvereniging Terschelling
- Jaap Haan, eigenaar Pensionstalling Terschelling
- Tonny van den Berg, klant Manege Terschelling
- Emiel Voest, klant + paardenhouder + manege-eigenaar

Aanvullend telefonisch contact (gericht op info over markt en bedrijf)

- Huifkarbedrijf Terpstra (Terschelling)
- Rijpaardenverhuur Lok (Terschelling)
- Manege de Seeruyter (Vlieland)
- Manege 't Jutterspad (Ameland)
- Rijstal Le Cheval (Ameland)

Mailcontact (gericht op marktmogelijkheden):

- Jessica Kiefer, medewerkster Ruiterreisbureau Reiterreisen

Bijlage: Gespreksleidraad

Achtergrond

Jelte Arntzen is, samen met zijn ouders, sinds enkele jaren eigenaar van Manege Terschelling. De ondernemers hebben het op het moment erg moeilijk omdat er onvoldoende omzet en rendement uit de activiteiten wordt gerealiseerd.

De activiteiten van Manege Terschelling kunnen op dit moment bestaan uit:

- hotel; verhuur van 9 kamers/ 18 bedden aan hippische toeristen
- horeca; verzorging van bovengenoemde hotelgasten en manegeklanten
- losse verhuur van de overdekte rijbak
- verhuren van paardenboxen / stalling
- geven van rijlessen
- verzorgen van buitenritten
- paardrij-arrangementen

De manege vervult een manegefunctie voor de 'eilanders' (verhuur bak/ boxen, geven van lessen, verzorgen van buitenritten en de horeca). Daarnaast is er de mogelijkheid voor omzet uit (hippische) toeristen (arrangementen, lessen, buitenritten, hotelkamers, horeca).

Manege Terschelling heeft HanzeConnect gevraagd een voorstel te doen voor een onderzoek naar het marktpotentieel van de manege op Terschelling op basis van de huidige situatie en aanvullend welke voorzieningen van belang kunnen zijn voor het benutten van het marktpotentieel.

Gespreksonderwerpen

1. Hoe groot is de markt voor recreatieve paardensport op Terschelling (zowel 'eilanders' als toeristen)? En welke activiteiten zijn op beide groepen voornamelijk van toepassing? Hoe groot is de verdeling tussen "spontaan" en "gepland".
2. Welke concurrenten bevinden zich in de directe omgeving en hoe onderscheiden deze zich?
3. Wat is het verzorgingsgebied (hoever wil men reizen, met name van toepassing op de eilanders)?
4. Wat voor publiek komt er voornamelijk naar een manege?
5. Welke voorzieningen wenst het manegepubliek minimaal?

Hierbij eventueel ook actief navragen activiteiten als:

- Hotel
- Horeca
- Overdekte bak
- Paardenboxen(verhuur)
- Rijlessen
- Buitenritten
- Arrangementen

Alsmede gemeentelijke voorschriften als:

- een bedrijfswoning;
- enkele verblijven voor personeel;
- een gebouw met stallen;
- een buitenrijbak;
- een rijhal met ontvangstruimte;
- een mestopslag;
- een loods voor opslag en stalling;
- een stapmolen; en
- een langeercirkel

En aanvullende zaken als:

- gewenste openingstijden
- prijzen
- aangrenzend weiland

6. Hoeveel wordt er door de recreanten en toeristen gemiddeld besteed aan paardensport, horeca en verblijf? En hoe veel door de plaatselijke bevolking?
7. (indien bekend met MT:) Wat zijn sterke en zwakke punten van MT?

Bijlage 3: Schets landschappelijke inpassing



Gemeente Terschelling

**Uitbreiding Manege Terschelling Boddelenweg 5 / Eesweg te Hoorn
Schets landschappelijke inpassing**

datum: 26-02-2016
schaal: 1 : 1.000
status: Concept
projectnr.: 554.00.00.06.00

 **BügelHajema**
Plek voor ideeën

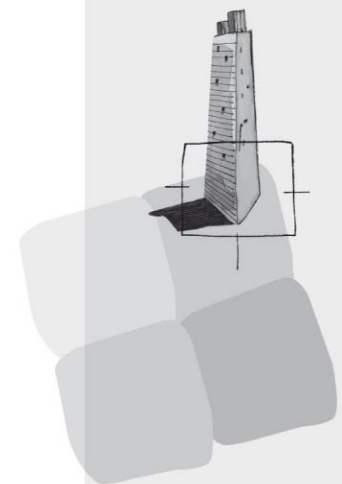
BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Terschelling

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
554.00.00.06.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort