



Onderwerp: Vaststelling 'Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn'.

Jaar/nummer: 2016/60

In behandeling bij: Wethouder De Jong

Voorstel

1. De reactienota zienswijze (versie 25-10-2016), zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit voorstel, vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn', met de in bijlage 4a van dit voorstel beschreven wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
3. Het vastgestelde bestemmingplan ter inzage te leggen.

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan 'Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn' heeft van 1 juli t/m 11 augustus 2016 ter inzage gelegen. Op 5 augustus 2016 hebben wij een zienswijze ontvangen van het Activiteiten Centrum Terschelling (hierna: ACT). De zienswijze (zie bijlage 2) is binnen de periode ingediend en derhalve ontvankelijk. In dit gemeentebblad en bijbehorende bijlagen wordt ingegaan op de uitgebreide zienswijze en een inhoudelijke reactie gegeven op de onderwerpen die hierin beschreven staan en die betrekking hebben op de inhoud van het 'Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn'.

De zienswijze is hoofdzakelijk ingedeeld in drie hoofdonderwerpen:

1. Het Hippisch Centrum Terschelling (HCT) / Het Hoefijzerplan.
2. Ruimte voor een volwaardige manege (deze punten zijn vooral gericht tegen de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan).
3. Een alternatief plan voor een Activiteitscentrum met ecohotel waarbij de functie van een manege kan komen te vervallen.

Voorgesteld wordt om het herstelbesluit te nemen met als doel de bestaande planologische rechten weer toe te kennen, inclusief uitbreidingsmogelijkheden, zodat daarmee ook een volwaardige manege kan worden geëxploiteerd. Dit is in lijn met de besluitvorming van uw raad van 26 april 2016. Wel geeft de zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen, die voornamelijk betrekking hebben op de regels, aan te passen (zie bijlage 4a & 4b). Het door ACT ingediende alternatieve plan is vanwege een gebouw op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039 niet mogelijk en dient daarom in het kader van het herstelbesluit geweigerd te worden.

Toelichting

Zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels

Onderdelen uit de zienswijze van ACT maken dat geadviseerd wordt het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor de onderbouwing waarom de wijzigingen aangebracht moeten worden wordt verwezen naar de reactienota zienswijze in bijlage 3. De exacte wijzigingen staan in bijlage 4a van dit advies.

De voorgestelde wijzigingen zorgen voor extra mogelijkheden voor de exploitatie van een volwaardige manege ten opzichte van bestaande planologische rechten. Voor de duidelijkheid zijn de wijzigingen in het belangrijkste artikel van het herstelbesluit in bijlage 4b inzichtelijk gemaakt. Dit is het uiteindelijke artikel in het herstelbesluit na vaststelling door uw raad.

Herstelbesluit nemen om een manege en dagrecreatieve activiteiten mogelijk te maken

Wij hebben 17 juni 2015 twee opdrachten gekregen van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling):

1. Beter motiveren waarom we geen medewerking willen verlenen aan het Activiteitencentrum / Hoefijzerplan.
2. Beter motiveren waarom we planologische rechten ontnomen hebben in het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013.

Ad.1.

Op 26 april 2016 heeft uw raad het rapport 'Hoofdpijnen Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn' vastgesteld. In dit rapport is gemotiveerd waarom wij geen medewerking willen verlenen aan dit Activiteitencentrum / Hoefijzerplan. Dit plan maakt ook geen onderdeel uit van de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd. In de reactienota is nogmaals ingegaan op de zienswijze die ACT hierop geeft. ACT blijft van mening dat we hieraan medewerking kunnen verlenen. Besluitvorming van uw raad, die aangegeven heeft dat niet te willen, staat dat in de weg. Daarom is deze besluitvorming beter gemotiveerd en wordt voorgesteld in lijn daarmee geen medewerking te verlenen aan dit onderdeel van de zienswijze. De rapportage 'Hoofdpijnen Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn' zal als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting van het herstelbesluit.

Ad.2.

We hadden als gemeente planologische rechten ontnomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Deze bestaande rechten hebben we allemaal weer toegekend in dit herstelbesluit/bestemmingsplan. Daarbij hebben we aanvullend extra rechten gegeven aan ACT (een zelfstandige- of in pandige bedrijfswoning, gebruik van kadastrale perceel sectie K, nummer 1039 voor manege faciliteiten en vergroting van de bouwmogelijkheden). De zienswijze onderkent ook dat we extra rechten bieden, maar ACT blijft van mening dat we te weinig ruimte bieden. De voorgestelde aanpassingen, naar aanleiding van de zienswijze, staan beschreven in bijlage 4a bij dit advies. Wij hebben nu dus niet alleen de bestaande planologische rechten toegekend maar ook extra ruimte geboden aan ACT om te ondernemen en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt ook te benutten.

ACT heeft in zijn beroepsschrift in het kader van het niet tijdig nemen van het herstelbesluit geschreven dat hij tijdens de aankoop van het perceel met de op dat moment geldende regels een exploiteerbare manege kon realiseren (zie bijlage 6, bladzijde 9). Die mogelijkheden bieden we nu weer met aanvullende mogelijkheden voor uitbreiding. Wij zijn dan ook van mening dat daarmee een goed exploiteerbare manege te realiseren is.

Een zelfstandig hotel en Activiteitencentrum weigeren (optie 3 uit de zienswijze).

In de zienswijze wordt door ACT een alternatief geboden om de manegefunctie te verwijderen van het perceel aan de Boddelenweg 5 en het kadastrale perceel sectie K, nummer 1039. Hiervoor in de plek zou dan een Activiteitencentrum

gerealiseerd moeten worden dat in hoofdzaak bestaat uit zelfstandige logies (20 en op termijn 40 kamers), dagrecreatieve voorzieningen, en een slechtweervoorziening aan de Boddelenweg 5. Daarnaast moet kadastrale perceel sectie K, nummer 1039 ook gebruikt kunnen worden voor de dagrecreatieve activiteiten (en voor het ecohotel voor bijvoorbeeld opslag van water) en moet hierop een beheersgebouw gerealiseerd worden. Bovendien moet er aan de Boddelenweg 5 of op kadastrale perceel sectie K, nummer 1039 ook een bedrijfswoning gerealiseerd worden volgens de plannen van ACT. Dit kan op beide percelen is in de reactie van ACT aangegeven (zie bijlage 5 onder punt 5).

Indien wij medewerking verlenen aan dit plan dan is ACT bereid om afstand te doen van alle manegefuncties. Voor de exacte inhoud wordt verwezen naar hoofdstuk 5 uit de zienswijze. ACT heeft aangegeven dat het alternatief alleen als totaalplan voor hen acceptabel is (zie bijlage 5 antwoord 4). Wij zijn van mening dat, omdat het ACT gaat om een totaalplan, aan dit totaalplan geen medewerking kan worden verleend en als geheel dient te worden geweigerd.

Vanwege strijd met gemeentelijk beleid en ook Rijksbeleid wordt voorgesteld om geen medewerking te verlenen aan dit alternatief en het te weigeren. In onze reactie op dit onderdeel van de zienswijze (hoofdstuk 5 uit de reactienota) staat gemotiveerd waarom er geen medewerking verleend kan worden aan de realisatie van een zelfstandig hotel met Activiteitencentrum. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen.

Historie

Naast de procedure van het bestemmingsplan waarin de uitgebreide zienswijze is ingediend zijn er door ACT de laatste maanden een aantal andere juridische procedures ingesteld tegen de gemeente:

1. Op 28 juni 2016 heeft ACT ons aansprakelijk gesteld voor de, naar de mening van ACT, geleden schade in de afgelopen jaren door o.a. de volgens ACT ontoereikende bestemming die is toegekend aan het perceel. Dit verzoek is in handen gesteld van onze verzekeraar die er inhoudelijk mee bezig is.
2. Op 7 juli 2016 heeft ACT beroep ingesteld tegen het niet tijdig nemen van het herstelbesluit. Hierop hebben wij een verweerschrift ingediend waarin we uitleg gegeven hebben waarom het besluit nog niet genomen is. Wij hebben aangegeven dat we bij een zienswijze van gemiddelde aard en omvang in oktober een behandeling in de raad kunnen laten plaatsvinden. Vanwege de aard en omvang van de zienswijze die is ingediend hebben we later aangegeven dat behandeling in november/december meer voor de hand ligt. De Afdeling heeft hier geen rekening mee gehouden en ons opgedragen, op straffe van een dwangsom van €100.- per dag, om op 25 oktober 2016 een definitief herstelbesluit genomen te hebben en dat op de wettelijke wijze kenbaar gemaakt te hebben.

ACT heeft een WOB-verzoek ingediend om alle correspondentie die te maken heeft met onderhavig perceel boven tafel te krijgen. Ook dit verzoek loopt op dit moment.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Nadat uw raad een vaststellingsbesluit genomen heeft bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling. Verwacht mag worden dat ACT tegen uw besluit in ieder geval in beroep zal gaan.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het hebben van een goed functionerende manege is een meerwaarde op het eiland. Samen met ACT hebben we aan Hanzeconnect opdracht gegeven om te onderzoeken welke functies er nodig zijn voor een goed functionerende manege. Daarom hebben we ook het met ACT gezamenlijk opgestelde rapport van Hanzeconnect verwerkt in dit bestemmingsplan. Adviesbureau Bugel Hajema hebben wij gevraagd om de inhoud te verwerken en zij verzekeren dat dat nu op een juiste wijze is gedaan. Nu kan er ook een goed functionerende manege geëxploiteerd worden.

Wij kunnen en willen als gemeente alleen niet afdwingen dat eigenaar van het perceel ook daadwerkelijk een manege realiseert. Eigenaar van de gronden kan van alle planologische mogelijkheden gebruik maken en dient daarin zelf keuzes te maken voor zijn bedrijfsvoering. Dat hij daarbuiten nog steeds plannen heeft, voor een grotere manege / Hippisch Centrum Terschelling / Activiteitscentrum met ecohotel, wil niet zeggen dat we daar als gemeente door de uitspraak van de Afdeling verplicht aan mee moeten werken.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

De Afdeling heeft ons op 6 september 2016 opgedragen om uiterlijk 25 oktober 2016 een besluit te nemen en dat op de wettelijke wijze kenbaar te maken. De raad vergadert op 25 oktober 2016 over dit dossier maar het kenbaar maken zal na de wettelijke termijn van 6 weken plaatsvinden (art.3.8 lid 4 Wro). Dat houdt automatisch in dat we een dwangsom verbeuren van €100.- per dag. Wij ontkomen er dus niet aan dat we een gedeelte van de dwangsom gaan verbeuren ten faveure van ACT.

Communicatie/interactiviteit

Procedure bestemmingsplan

Nadat uw raad een besluit genomen heeft over de vaststelling van het bestemmingsplan moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden voor het kunnen instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het moment waarop we exact kunnen publiceren/kenbaar maken is afhankelijk hoe snel Rijk, provincie en Wetterskip na het besluit van de gemeenteraad aangegeven dat hiermee geen belangen van genoemde diensten in het geding zijn. Het streven is om deze periode zo kort mogelijk houden maar op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro hebben genoemde diensten zes weken de tijd.

Artikel 3.8

4 In afwijking van het derde lid wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat.

Communicatie met ACT

ACT is op de hoogte gesteld van de raadsbehandeling en heeft de stukken ontvangen voorafgaande aan deze vergadering.

Advies van de raadscommissie

Tijdens de commissiebehandeling zijn een aantal vragen gesteld door de inspreker. In bijlage 7 zijn deze vragen / stellingen voorzien van een reactie. De commissiebehandeling heeft geleid tot tekstuele aanpassingen aan de reactie-nota. Deze zijn beschreven in de bijlage en toegevoegd aan de definitieve lijst met wijzigingen.

Ter inzage liggende stukken

1. Ontwerp herstelbesluit zoals ter inzage gelegd.
2. Zienswijze ACT.
3. Reactienota zienswijzen (versie 25-10-2016).
- 4a Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
- 4b Artikel 4 van het herstelbesluit naar aanleiding van de in bijlage 4a beschreven wijzigingen.
5. Antwoorden ACT op vragen over de inhoud van de zienswijze.
6. Beroep van ACT in het kader van niet tijdig beslissen.
7. Memo naar aanleiding van de commissievergadering van 24 oktober 2016.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 25 oktober 2016

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn'.
Jaar/nummer: 2016/60

De raad van de gemeente Terschelling;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2016;

Besluit:

1. De reactienota zienswijze (versie 25-10-2016), zoals opgenomen in bijlage 3 bij het gemeenteblad, vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn', met de in bijlage 4a van het gemeenteblad beschreven wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
3. Het vastgestelde bestemmingplan ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld tijdens de openbare raadsvergadering van 25 oktober 2016.

Terschelling, 25 oktober 2016
De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

J. Hofman,
griffier

J.B. Wassink,
voorzitter

Reactienota Zienswijze : Ontwerp bestemmingsplan 2016 - Manege Boddelenweg 5

Versie: 25-10-2016.

A. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan '**Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn**' (hierna: het herstelbesluit) heeft van 1 juli t/m 11 augustus 2016 ter inzage gelegen. Op 5 augustus 2016 hebben wij een zienswijze ontvangen van het Activiteiten Centrum Terschelling (hierna: ACT). Deze is tijdig ingediend en als bijlage 1 bij deze reactienota opgenomen. In onderdeel C van deze nota hebben wij een inhoudelijke reactie gegeven op de punten die betrekking hebben op de inhoud van het herstelbesluit.

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het herstelbesluit, hebben wij op 11 juli 2016 een gesprek gehad met ACT over de mogelijke inhoud van een zienswijze. In dat gesprek gaven wij aan dat als ACT een serieus alternatief plan heeft ze dat in de zienswijze kan opnemen. Op die wijze is voor iedereen duidelijk wat ACT precies wil. Dit heeft ACT ook gedaan en in de zienswijze is dit in hoofdstuk 5 van de zienswijze als optie 3 beschreven (het Activiteitscentrum met ecohotel).

Na de periode van de ter inzage legging hadden wij op 23 augustus 2016 een overleg met ACT gepland om over de inhoud van de zienswijze te praten en dan met name over optie 3. Vlak voor het gesprek zou plaatsvinden werd aangegeven dat ACT het gesprek wilde opnemen. Omdat ACT dit heel kort voor het gesprek kenbaar maakte wilden wij als college hier in eerste instantie niet aan meewerken. Daarom heeft het gesprek op 23 augustus 2016 niet plaatsgevonden. Hierover wilden wij als college eerst duidelijke afspraken met ACT maken zodat vervolgens het gesprek opgenomen kon worden.

Nadat er in principe overeenstemming was over de voorwaarden waaronder een gesprek opgenomen kon worden is door ACT aangegeven dat wij eerst de vragen die wij hebben over deze optie 3, op papier moesten zetten. Dat hebben wij gedaan. ACT heeft hierop gereageerd (zie bijlage 2) en in de begeleidende mail aangegeven dat wij eerst een besluit moesten nemen over optie 3. Daarna kon een gesprek plaatsvinden.

In de zienswijze heeft ACT nu in hoofdzaak drie opties beschreven die volgens ACT leiden tot een goede ruimtelijke ordening en daarmee voor ACT allemaal uitvoerbaar zijn. Wij hebben ACT gevraagd welke optie zijn voorkeur heeft (zie bijlage 2 , punt 1). ACT is echter niet bereid een voorkeur uit te spreken en laat aan ons de keuze welke optie voor ons 'de ruimte het best ordent'. Als gemeente willen wij geen keuze voor een ondernemer maken. De ondernemer is verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering van zijn bedrijf en dat betekent dat hij eerst een bedrijfsplan moet hebben waarmee hij zijn bedrijf voor de toekomst op een gezonde manier kan voortzetten, dus exploitabel is. Die keuze moet hij zelf maken. Heeft hij die gemaakt dan onderzoeken wij of de gekozen optie vanuit een goede ruimtelijke ordening ook ruimtelijk inpasbaar is.

Naast de lopende procedure over het herstelbesluit waarop de ingediende zienswijze ziet, voert / voerde ACT tegelijkertijd nog een drietal andere juridische procedures tegen de gemeente:

1. Op 28 juni 2016 heeft ACT ons aansprakelijk gesteld voor de, naar de mening van ACT, beweerdelijk geleden schade in de afgelopen jaren door o.a. de ontoereikende bestemming die aan zijn perceel is toegekend. Deze schadeaansprakelijkheid wordt door onze verzekeraar behandeld.
2. Op 7 juli 2016 heeft ACT beroep ingesteld tegen het niet tijdig nemen van het herstelbesluit. Hierop hebben wij een verweerschrift ingediend waarin wij hebben uitgelegd waarom het besluit nog niet genomen is. Wij hebben aangegeven dat we bij een zienswijze van gemiddelde aard en omvang in oktober een behandeling in de raad kunnen laten plaatsvinden. Vanwege de aard en omvang van de zienswijze die is ingediend hebben we later aangegeven dat behandeling in november/december meer voor de hand ligt. De Afdeling heeft hier geen rekening mee gehouden en ons opgedragen, op straffe van een dwangsom van €100.- per dag, om op 25 oktober 2016 een definitief herstelbesluit genomen te hebben en dat op de wettelijke wijze kenbaar te hebben gemaakt.
3. ACT heeft een WOB-verzoek ingediend om alle correspondentie die te maken heeft met onderhavig perceel op te vragen.

Bovenstaande procedures lopen nog steeds waarbij er inmiddels uitspraak is gedaan over punt 2.

ACT bevestigt in beroepsschrift dat bestaande planologische rechten een manege exploiteerbaar maakt.

De gemeente wil met het voorliggende herstelbesluit mogelijk maken dat bestaande planologische rechten opnieuw worden toegekend samen met een uitbreidingsmogelijkheid zodat een rendabele manege mogelijk gemaakt wordt. In een aanvulling op het beroepsschrift dat ACT heeft ingediend vanwege het niet tijdig nemen van het herstelbesluit, wordt door ACT aangegeven dat: (...) *'onze exploitatie was prima doordacht op basis van de bestemming die wij gekocht hebben(...).'* (zie bijlage 3, blz. 9 (geel gearceerd) uit de brief van 25 juli 2016 van ACT, ingekomen bij de Rechtbank op 30 juli 2016).

Uit kadastrale informatie blijkt dat de locatie Boddelenweg 5 in 2005 is geregistreerd op naam van vertegenwoordigers van ACT. Op dat moment was het bestemmingsplan *'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)'* uit 1994 van toepassing. De bestemming die een manege mogelijk maakt (met dagrecreatieve voorzieningen) was slechts van toepassing op het perceel Boddelenweg 5. Deze planologische rechten zijn nu opnieuw in het herstelbesluit verwerkt.

Om modernisering mogelijk te maken is het rapport van HanzeConnect, dat gezamenlijk met ACT tot stand gekomen is, inhoudelijk verwerkt in het herstelbesluit. Daarmee ontstaan extra planologische rechten die volgens ons een exploiteerbare manege faciliteren. De gronden die onderdeel uitmaken van dit herstelbesluit maken een manege met dagrecreatieve voorzieningen mogelijk.

De volgende stap die wij als gemeente nu moeten zetten in de bestemmingsplanprocedure is een besluit tot vaststelling. Daarvoor is deze reactienota opgesteld.

B. Waarom een herstelbesluit?

Wij zijn verplicht gesteld tot het nemen van een herstelbesluit op grond van twee uitspraken (ABRvS 17 juni 2015 nr. 201311610/1/R4 & ABRvS 17 juni 2015 nr. 201403126/1/R4) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Beide uitspraken hebben ons inziens vooral betrekking op een motiveringsgebrek in de besluiten die wij hebben genomen op basis van een aanvraag tot wijziging van het (toenmalige) bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013 omdat daarbij aan de manege planologische rechten zouden zijn ontnomen. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Polder 2013 heeft ACT als zienswijze het Hippisch Centrum Terschelling / "Hoefijzerplan" ingebracht.

De eerste uitspraak (ABRvS 17 juni 2015 nr. 201311610/1/R4) heeft in hoofdzaak betrekking op het ontnemen van planologische rechten in het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013. Hierin is de motivering achterwege gelaten waarom de dagrecreatieve voorzieningen niet opnieuw bestemd waren. Dit is nu rechtgetrokken in het herstelbesluit. Alle bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)' uit 1994 zijn in het voorliggende herstelbesluit weer toegekend. Verder wordt in dit herstelbesluit uitbreidingsruimte op perceel sectie K, nummer 1039 aan de manege geboden (met inbegrip van de mogelijkheid van een zelfstandige of inpandige bedrijfswoning aan de Boddelenweg 5).

De tweede uitspraak (ABRvS 17 juni 2015 nr. 201403126/1/R4) had betrekking op het niet goed gemotiveerde besluit om geen medewerking te verlenen aan het door aanvrager genoemde 'Hippisch Centrum Terschelling'. Dit plan heeft al snel de werknaam "Hoefijzerplan" gekregen vanwege de vorm van het planvoornemen en de door ACT gevoerde naamgeving op de afbeelding uit de aanvraag. Waar in de stukken dan ook geschreven wordt over het Hoefijzerplan wordt gedoeld op het plan dat in de zienswijze (d.d. 28 maart 2013, ingekomen 29 maart 2013, projectnummer S120101) van ACT beschreven is. Wij wilden hier geen medewerking aan verlenen maar de Afdeling was van mening dat wij ook dit besluit niet voldoende gemotiveerd hadden.

Het ontnemen van planologische rechten had de volgende oorzaak:

In eerste instantie wilden wij een beheersverordening opstellen voor het buitengebied. Deze beheersverordening had betrekking op de bestaande feitelijke situatie (dus niet de bestaande planologische situatie). Na verloop van tijd is gebleken dat een beheersverordening niet het juiste middel was voor het (te dynamische) buitengebied van Terschelling. Daarom hebben wij een regulier bestemmingsplan "Buitengebied Polder 2013" vastgesteld. Daarin is voor de gronden van ACT abusievelijk van de bestaande situatie (een manege) uitgegaan en niet van de bestaande planologische

situatie (die ook dagrecreatieve voorzieningen mogelijk maakt). Dit hebben wij te laat ingezien. De ontnomen planologische rechten (de dagrecreatieve voorzieningen ontbraken in de regels) zijn nu wederom in het herstelbesluit opgenomen zoals dat van 1 juli t/m 11 augustus 2016 ter inzage heeft gelegen.

In het herstelbesluit zijn geen rechten ontnomen en zijn de bestaande rechten hernieuwd toegekend. Daarnaast is een vrijstaande- of in pandige bedrijfswoning mogelijk gemaakt en mag kadastraal perceel K nummer 1039 gedeeltelijk benut worden voor manege gerelateerde voorzieningen en activiteiten. Hiermee komen wij tegemoet aan de uitspraak van de Afdeling d.d. 17 juni 2015 met kenmerk (201311610/1/R4).

Naar aanleiding van ons besluit van 26 april 2016 hebben wij besloten dat op basis van de notitie 'Hoofdlijnen herstelbesluit Manege Boddelenweg 5' geen medewerking wordt verleend tot het mogelijk maken van het Activiteitencentrum / Hoefijzerplan. Dit plan maakt ook geen onderdeel uit van het herstelbesluit zoals wij dat ter inzage gelegd hebben. Daartegen is een gedeelte van de zienswijze van ACT gericht.

C. Volledige reactie op de zienswijze ACT

In de zienswijze van ACT is een systematiek gekozen van het stellen van vele vragen die betrekking hebben op de inhoud van het herstelbesluit en ook op zaken die niet geregeld worden in dat besluit. Tot slot wordt elk onderwerp / paragraaf afgesloten met de daadwerkelijke zienswijze indien wij niet voldoende antwoord geven op de gestelde vragen. Wij hebben bij onze besluitvorming een reactie gegeven op de alinea waarin de daadwerkelijke zienswijze geschreven staat van ACT. Daarbij hebben we alle vragen die gesteld zijn overwogen en nadrukkelijk betrokken.

Vanwege de leesbaarheid is ervoor gekozen om in deze reactienota alle vragen die gesteld zijn door ACT weer te geven en vervolgens onze reactie op de daadwerkelijke zienswijze. Daarbij hebben wij de nummering uit de zienswijze aangehouden waardoor in dit stuk soms een onlogische nummering is ontstaan. De nummering aanhouden uit de zienswijze zorgt er echter wel voor dat snel en eenvoudig de link gelegd kan worden met de zienswijze waarop door ons is gereageerd.

Wanneer de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing aan de inhoud van het herstelbesluit hebben we dat met een kader weergegeven in de tekst. Daarnaast worden in onderdeel D alle wijzigingen beschreven. Deze wijzigingen zijn door de gemeenteraad ook vastgesteld op 25 oktober 2016.

1. Wijziging

1.1 Regeling standaarden ruimtelijke ordening

Concrete opmerkingen bij 1.1:

U hebt feitelijk met de hoofdbestemming 'Sport' de hoofdbestemming gewijzigd nu de SVBP2012 er vanuit gaat dat standaard de hoofdbestemming had moeten worden aangeduid als 'Recreatie'.

- a. Wij hebben niet verzocht om deze wijziging, waarom hebt u de bestemming gewijzigd zonder ons daarin te betrekken?**
- b. Op basis van welke wet meent u het recht te hebben de hoofdbestemming te wijzigen?**
- c. Waarom hebt u ervoor gekozen de hoofdbestemming te wijzigen?**
- d. Op welke manier hebt u onze belangen meegewogen bij de beslissing de hoofdbestemming te wijzigen?**
- e. Op welke manier is het belang van Terschelling ermee gediend dat de hoofdbestemming wordt geweigerd.**
- f. Hoe hebt u onderzocht of deze wijziging praktisch bedrijfseconomisch uitvoerbaar is?**
- g. Waarom hebt u er niet voor gekozen bijvoorbeeld de bestemming 'Recreatie – Activiteitencentrum' te noemen in lijn met onze eerdere zienswijzen uit alle vorige procedures?**
- h. Hoe is uw keuze in lijn met de uitspraak van de Raad van State die eerder al stelde dat de bestemming 'Sport – Manege' minder mogelijkheden biedt dan**

de oorspronkelijke bestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen – manegegebouw toegestaan'?

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen dan is het onze zienswijze dat u, indien u niet het concept Hippisch Centrum Terschelling positief wilt bestemmen, tenminste de bestaande rechten moet handhaven door SVBP2012 te volgen en de hoofdbestemming 'Recreatie' mee te geven met een subaanduiding die alle bestaande rechten, inclusief onze aangegeven wensen respecteert.

Onze reactie:

In de Ministeriële Regeling standdaarden ruimtelijke ordening (hierna: Rsro) is bepaald dat in de manier van bestemmen voor alle nieuwe bestemmingsplannen verplicht de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) toegepast dient te worden. Hierin zijn hoofdgroepen opgenomen van bestemmingen die verplicht toegekend moeten worden.

Paragraaf 3.3 *Naam van een bestemming* van de SVBP 2012¹ geeft uitleg over de naamgeving. [...*De naam van de gespecificeerde bestemming bestaat uit de naam van de hoofdgroep gevolgd door de naam van de specificatie. Ten behoeve van de eenduidigheid in de naamgeving en digitale verbeelding van bestemmingen is een functielijst opgesteld die als separate bijlage naast deze standaard van toepassing is. In deze lijst wordt voor een aantal functies een vaste hoofdgroep voorgeschreven....*].

In de functielijst is een manege aangegeven met de hoofdgroep 'Sport'. Voor het bestemmen van een manege is op grond van de SVBP 2012 de hoofdgroep Sport voorgeschreven. De benaming van de bestemming wordt daarmee 'Sport – Manege'.

De systematiek van de gemeente gaat uit van het bestemmen van de hoofdfunctie op het perceel. Dat is voor de Boddelenweg 5 een manege. Deze manege dient op basis van de SVBP 2012 verplicht onder de hoofdgroep 'Sport' bestemd te worden. In de bestemmingsomschrijving zijn onder deze bestemming in het herstelbesluit alle bestaande planologische rechten voor het perceel overgenomen. Het gaat dan om de regels van het bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)' uit 1994 die op dit moment van toepassing zijn. Daarnaast is uitbreidingsruimte toegekend door een deel van het kadastrale perceel K nummer 1039 te mogen gebruiken voor manege activiteiten (niet zijnde gebouwen). Aan de Boddelenweg 5 is uitbreiding van de bouwmogelijkheden geboden en de mogelijkheid van een bedrijfswoning. Ook wordt de mogelijkheid geboden tijdelijk personeel te huisvesten met een afwijkingsbevoegdheid zoals die in het hele bestemmingsplan Buitengebied Polder (2013) ook is opgenomen. Met bovenstaande aanpassingen is er weer een bestemming die ruim is qua mogelijkheden en voldoende mogelijkheden biedt om er dagrecreatieve voorzieningen te ontplooiën en een manege te ontwikkelen.

In het herstelbesluit is alleen de naam van de bestemming veranderd maar de planologische mogelijkheden zijn opnieuw toegekend en op onderdelen uitgebreid.

¹ <http://ro-standaarden.geonovum.nl/2012/SVBP/1.2/SVBP2012-v1.2.pdf>

1.2 Bestaand gebruik, gerealiseerde mogelijkheden en planologische rechten

Concrete opmerkingen bij 1.2:

- a. U stelt de bestaande planologische rechten te willen vastleggen. Waarom hebt u er dan voor gekozen toch de hoofdbestemming te veranderen?**
- b. Waarom hebt u niet gekozen voor 'Recreatie' als hoofdbestemming, maar voor 'Sport'?**
- c. Er zit een duidelijk verschil in inhoud tussen de woorden 'Recreatie' en 'Sport', anders zouden ze in SVBP ook niet gescheiden hoeven te zijn. Wat zijn de gevolgen hiervan volgens u, nu de bestemming de hoofdbestemming 'Sport' heeft gekregen en niet 'Recreatie'?**
- d. Als u later met allerlei reparaties en toevoegingen toch de hoofdbestemming "Sport" zoals u zegt in de commissievergadering een identieke lading heeft gegeven als de bestemming 'Recreatie', waarom hebt u dan niet in eerste instantie voor Recreatie gekozen waar dergelijke reparaties en toevoegingen niet noodzakelijk waren geweest?**
- e. Is bij de huidige, vigerende aanduiding 'Dagrecreatieve voorzieningen – manegegebouw toegestaan' het mogelijk eventueel het manegegebouw te verwijderen en het gehele perceel te wijden aan dagrecreatie? Zoals wij het lezen wel.**
- f. De aanduiding 'Sport – Manege' zou overduidelijk niet in overeenstemming zijn met een perceel wat geheel en alleen gewijd was aan dagrecreatie, ook niet met de toevoegingen van artikel 4.1.a hoe kunt u dan spreken van vastleggen van bestaande planologische rechten als dit in het vorige bestemmingsplan nog wel mogelijk was?**
- g. Vindt u de vrijblijvende subaanduiding 'Manegegebouw toegestaan' uit het vigerende bestemmingsplan qua aard en inhoud exact hetzelfde als de nieuwe subaanduiding 'Manege'?**

Indien u niet of onvoldoende kunt antwoorden op bovenstaande vragen is het onze zienswijze dat u onterecht de hoofdbestemming hebt gewijzigd en dat de enige juiste hoofdbestemming de bestemming 'Recreatie' is, eventueel aangevuld met toepasselijke subaanduidingen die de bestaande planologische rechten beter verwoorden. Dit is noodzakelijk om te komen tot een helder en ondubbelzinnig bestemmingsplan wat rechtszekerheid biedt en de bestaande rechten respecteert.

Onze reactie:

Het herstelbesluit zoals dat ter visie gelegen heeft respecteert alle bestaande rechten van de manege en geeft extra mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. De bestaande planologische rechten hebben we op een adequate manier in het herstelbesluit verwoord. Alleen de naamgeving is als gevolg van de Rsro gewijzigd, de inhoud echter niet. Deze is gelijk en op onderdelen uitgebreid.

Gelet op de voorgeschreven systematiek in de SVBP 2012, kunnen wij niet anders dan de twee percelen de bestemming "Sport-Manege" te geven.

1.3 Reparatie via planvoorschriften

Concrete opmerkingen bij 1.3:

- a. in artikel 4.1.b is het woordje 'uitsluitend' toegevoegd ten opzichte van de huidige bestemming. Dit vormt een beperking ten opzichte van de huidige mogelijkheden terwijl u zegt bestaande rechten vast te willen leggen. Waarom is dit woordje toegevoegd?
- b. Onderkent u dat er sprake is van een beperking van de mogelijke dagrecreatieve activiteiten? En zo ja, hoe ziet u dat dan in het licht van het gebruik in het verleden, zijn alle activiteiten die in het verleden mogelijk waren (zoals een klimmuur in de rijhal) nog steeds mogelijk?
- c. Het onder punt a genoemde artikel zorgt ervoor dat bezoekers voor dagrecreatieve activiteiten niet meer gebruik mogen maken van de faciliteiten van de manege. Waarom is dit noodzakelijk voor de goede ruimtelijke ordening?
- d. Waarom zou een bezoeker van de ponybaan bijvoorbeeld niet in de kantine mogen verblijven, maar een bezoeker aan de rijhal wel? Of idem met een bezoeker aan een eventuele midgetgolfbaan?
- e. Wij vragen ons af hoe u dit praktisch voor u ziet. Moeten wij actief gaan bijhouden of bezoekers voor dagrecreatie geen bezoek doen aan het toilet van de manege? En moeten wij er actief op toezien dat medewerkers van de dagrecreatie geen gebruik maken van de beheerdersruimtes van de manege?
- f. Hoe bent u van plan dit te gaan handhaven? Immers, als het niet handhaafbaar is dan mag het ook niet in de planvoorschriften staan?
- g. Indien de bezoekers voor de dagrecreatieve activiteiten geen gebruik meer mogen maken van de faciliteiten van het manegegebouw, in hoeverre hebt u dan onderzocht of niet elke dagrecreatieve activiteit eigen faciliteiten hoort aangewezen te krijgen?
- h. Indien u in punt 4.4.2.b stelt dat elke gerealiseerde dagrecreatieve activiteit verplicht bedrijfsmatig geëxploiteerd moet worden, in welke zin heeft u dan onderzocht of dit mogelijk is en of hier ruimte voor is? Een bestemmingsplan hoort immers uitvoerbaar te zijn.
- i. Heeft u onderzocht of met de beperkingen en verplichtingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan sprake kan zijn van planschade door de beperking van rechten?
- j. U dient een belangenafweging te maken en daarin ons belang als ondernemer zwaar mee te wegen. Hoe zien deze verplichtingen en beperkingen er in het licht van die belangenafweging uit?
- k. Doorgaand op het onder g. genoemde: is onderzocht in hoeverre dit gelijk staat aan andere dagrecreatieve bedrijven (bijvoorbeeld midgetgolfbanen en ponybanen) en de planologische mogelijkheden die daar geboden worden?
- l. In het verleden hebt u in een handhavingstraject gesteld dat indien de bestemming wordt omschreven als 'Manege' alle bestaande rechten op zaken als

buitenritten en paardrij-arrangementen komen te vervallen. Hebt u ons toen verkeerd geïnformeerd of bent u van plan dit door te zetten?

- m. Indien u dit door wilt zetten, wat betekent dit dan voor onze toeristische buitenactiviteiten op paarden?
- n. Bent u met ons eens dat deze recreatieve activiteiten al sinds jaar en dag bestaan?
- o. Bent u met ons eens dat ook al sinds jaar en dag deze recreatieve activiteiten qua omzet ver de boventoon voeren ten opzichte van de andere manegeactiviteiten zoals dressuur en lessen?
- p. Bent u met ons eens dat dit ook zo vermeld is in het rapport van HanzeConnect, wat u als onderlegger voor de uitvoerbaarheid van het herstelbesluit gebruikt? Waarbij de omzet van de traditionele manegeactiviteiten slechts 1/8 bedraagt van de totale omzet, en de overige omzet voornamelijk door recreatie wordt behaald?
- q. Waarom hebt u dan niet voor de hoofdbestemming 'Recreatie' gekozen, wat in lijn zou zijn met de richtlijn SVBP2012 nu duidelijk is dat dat de beste omschrijving voor de hoofdactiviteiten is die u zelf ook aandraagt om de uitvoerbaarheid te onderbouwen?
- r. Waarom hebt u niet voor de hoofdbestemming 'Recreatie' gekozen, nu het rapport van HanzeConnect laat zien dat dat de lading dekt van het leeuwendeel van de te verwachten activiteiten?

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op bovenstaande vragen is het onze zienswijze dat u de hoofdbestemming 'Recreatie' dient te geven in tegenstelling tot de hoofdbestemming 'Sport', inclusief een subaanduiding die alle bestaande rechten en bestaand gebruik helder en rechtszeker omschrijft.

Onze reactie:

Zie onze reactie bij 1.1 waarom we de hoofdbestemming 'Sport-Manege' hebben toegekend. Daar staat ook beschreven dat we de bestaande rechten hebben toegekend en uitbreidingsmogelijkheden geboden hebben. Uit de bestemmingsomschrijving blijkt wat wij verstaan onder de dagrecreatieve activiteiten. Het zijn de activiteiten, die gedurende een dag, zonder overnachting kunnen plaatsvinden op het perceel.

In het geldende bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)' valt in artikel 7 lid 4 te lezen 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....*. De redactie van dit sublid zorgt voor een nadrukkelijke koppeling tussen de kantine, beheers- en logiesruimten en de manege. Deze hebben we overgenomen.

Een zelfstandige logiesfunctie (b.v. een hotel) is dan ook niet toegestaan binnen de vigerende bestemming. Daarom is in de regels van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan 'Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn' een link gelegd tussen de manege en logiesfunctie door het gebruik van het woord 'uitsluitend' in artikel 4.1, onder b van het ontwerp bestemmingsplan 'herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn'.

Door de redactie van dit artikel in het ontwerp bestemmingsplan 'herstelbesluit Manege Boddelenweg 5' kan er onduidelijkheid bestaan over het toegestane gebruik van de kantine. Daarom hebben wij besloten om deze koppeling met een bedrijfsmatige exploitatie tijdens de vaststelling los te laten ten aanzien van het gebruik van de kantine. Hiervoor zijn de regels aangepast en verruimd zodat de kantine ook op grond van de regels te gebruiken is voor de dagrecreatieve activiteiten.

Ten aanzien van de logiesfunctie zullen we de koppeling handhaven maar anders omschrijven door middel van de het woordje 'uitsluitend' tussen manege en logies aan te passen in de originele schrijfwijze uit het bestemmingsplan 'Tweede Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied (Polder) uit 1994. De opsomming in artikel 4.1 sub b passen we hiervoor aan.

Tenslotte stelt het ACT op bladzijde 11 van de zienswijze dat het gebouw van de manege niet gebruikt mag worden voor de dagrecreatieve activiteiten. Dat klopt. In het vigerende bestemmingsplan is de grootschalige bebouwing alleen toegestaan ten behoeve van een manege. Daarom zijn in het vigerende bestemmingsplan in artikel 7.A sub 2 en in het herstelbesluit in artikel 4.2 sub c bouwregels opgenomen voor gebouwen ten dienste van de dagrecreatie. Wij hebben deze systematiek overgenomen omdat we aan de Boddelenweg 5 geen grootschalige indoorvoorziening mogelijk willen maken. Daarom houden we ook vast aan de bestaande planologische rechten ter plekke en mag het grote gebouw / de grootschalige bebouwing die we mogelijk maken alleen ten dienste van een manege gebruikt worden.

Door de schrijfwijze van het ontwerp bestemmingsplan van 4.1 sub a en sub b hebben wij geconstateerd dat hierdoor onduidelijkheid kan bestaan hoe groot een manege gerealiseerd mag worden in artikel 4.2 sub c en d. Artikel 4.2 sub c geeft bouwmogelijkheden voor de dagrecreatieve voorzieningen. Sub d geeft de mogelijkheden voor de manege. Hierover kan op grond van de regels van het ontwerp herstelbesluit onduidelijkheid ontstaan omdat de manege in artikel 4.1 sub a en in sub b genoemd wordt. Deze onduidelijkheid is niet wenselijk en herstellen we. Ook dit is een reden om artikel 4.1 sub a en b te herschrijven. Door deze nieuwe opsomming zal ook artikel 4.4.2 herschreven worden zodat naar de juiste artikelen verwezen wordt.

AANPASSING HERSTELBESLUIT:

De regels zullen naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast worden zodat dat het gebruik van kantine niet meer uitsluitend gekoppeld is aan de manege maar ook aan de dagrecreatieve voorzieningen. Dit zal als volgt gedaan worden:

Artikel 4.1.

- a. dagrecreatieve voorzieningen zoals een midgetgolfbaan of een ponybaan;
- b.:
 - 1. kantines
 - 2. een manege met de daarbij behorende voorzieningen zoals stallen, opslagloodsen en beheerruimten;
 - 3. bij de manege behorende logiesruimten;

Artikel 4.4.2 sub b zal verwijzen naar lid 4.1 sub b onder 1.

Artikel 4.4.2.d zal worden aangepast zodat de bedrijfsmatige exploitatie geldt voor de logiesruimte zoals benoemd in artikel 4.1 sub b onder 3.

2. Manege

2.0 Concrete vragen op dit punt:

- a. **Waarom wordt de inhoud van onze aanvraag onjuist weergegeven?**
- b. **Waarom stellen het ontwerp herstelbesluit en de notitie hoofdlijnen herstelbesluit ad nauseam dat wij alleen een mestplaat, buitenbak en longecirkel hebben aangevraagd op k1039, terwijl wij alle door HanzeConnect aangegeven noodzakelijke faciliteiten hebben aangevraagd?**
- c. **Heeft u dit aan BügelHajema zo aangegeven, of heeft BügelHajema zelf onze intenties verkeerd weergegeven?**
- d. **Waarom stelt u dat het onderzoek van HanzeConnect leidend is in het ontwerp bestemmingsplan, maar hebt u geen van de in het onderzoek genoemde noodzakelijke faciliteiten die bouwvlak vereisen bestemd?**

Het is onze zienswijze dat u onze aanvraag niet juist hebt behandeld en niet in zijn volledigheid hebt beoordeeld. Daarmee is zowel het ontwerp bestemmingsplan als de onderbouwing daarvan geen rechtmatig antwoord op onze aanvraag.

Onze reactie:

De aanvraag van ACT destijds (waarover de uitspraak van de Raad van State (van 17 juni 2015 (201403126/1/R4) gaat, is gebaseerd op het verzoek van Manege Terschelling d.d. 17 juni 2009 (ingekomen bij de gemeente op 18 juni 2009). Die aanvraag is door Bügel Hajema beoordeeld in de notitie "*Hoofdlijnen herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn*". In die notitie is gemotiveerd waarom het plan van de Manege Terschelling (dat vanwege de afbeelding uit de aanvraag waarin "Het Hoefijzer staat de werktitel 'het Hoefijzerplan' gekregen heeft) niet passend is binnen het beleid van de gemeente Terschelling.

In onze raadsvergadering van 26 april 2016 hebben wij deze notitie vastgesteld en besloten dat we geen medewerking willen verlenen aan de bouw van 20 recreatiewoningen (die onderdeel uitmaken van het Hoefijzerplan). Deze plannen maken ook geen onderdeel uit van het herstelbesluit. Het opgestelde rapport van HanzeConnect, dat in opdracht van beide partijen is opgesteld, is de basis voor de inhoud van dat herstelbesluit.

Uit het Rapport HanzeConnect "Marktpotentie Manege Terschelling", 26 oktober 2010, pagina 12 blijkt dat de faciliteiten zoals bedrijfswoning, enkele verblijven voor personeel, buitenrijbak, mestopslag, stapmolen en longecirkel ontbreken. Op het perceel aan de Boddelenweg 5 is ruimte voor de voorzieningen zoals bedrijfswoning,

personeelsverblijven, gebouw met stallen, rijhal en opslagloodsen. Er is daar geen ruimte voor de faciliteiten zoals een buitenrijbak, mestopslag, stapmolen en langeercirkel. Deze kunnen worden gerealiseerd op perceel K, 1039. Bij het herstelbesluit is een maatvast inrichtingsschets ingevoegd, waaruit blijkt dat deze laatstgenoemde faciliteiten, inclusief de landschappelijke inpassing, daar daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Met betrekking tot de opslag/stalling van voertuigen, bedrijfswoning en enkele verblijven voor personeel kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan 400 m² extra bebouwing toestaat ten opzichte van de vigerende rechten. Op dit moment heeft het bestaande gebouw reeds de beschikking over een rijhal met ontvangstruimte, stallen, logies en/of personeelsverblijven. Ze worden echter op dit moment niet meer als zodanig, ten dienste / voor een manege, gebruikt. Daarboven maken wij extra bebouwing mogelijk zodat in totaal 2.400m² benut mag worden voor gebouwen ten dienste van een manege.

Met de toegelaten bouwhoogte van 10 meter (zie de reactie onder 2.3.) betekent dit dat bijvoorbeeld twee gebouwen van 20 meter x 10 meter bijgebouwd kunnen worden. Uitgaande van een dakhelling van 15° (tanges van 15° = 0,268) is een goothoogte van circa 8,5 meter mogelijk, Dit betekent bijvoorbeeld dat bovenop een bouwlaag van 5 meter hoog op de begane grond een tweede bouwlaag van 3,5 meter hoog gerealiseerd kan worden. Het gebruiksvloeroppervlak dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is daarom substantieel. Het bestemmingsplan schrijft de manier waarop het toegestane bebouwd oppervlak bebouwd moet worden niet voor. Dit kan in één gebouw of in meerdere gebouwen. De gemeente gaat niet voorschrijven wat de meest efficiënte inrichting is. Dat heeft er ook ermee te maken dat ACT destijds een functionerende manege heeft gekocht. Dat impliceert dat veel functies reeds aanwezig zijn/waren. Het is aan de eigenaar van de grond om te beslissen welke onderdelen van de bestaande manege vernieuwd zouden moeten worden.

Om wat meer inzicht te geven in de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn de door ACT op pagina 42 van de ingediende zienswijze aangegeven oppervlakten gerelateerd aan de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Wij gaan voor de vergelijking op de volgende bladzijde uit van de door ACT genoemde maatvoering. Deze vinden wij op onderdelen ruim bemeten maar we willen toch op basis van het door ACT aangegeven ruimtebeslag aantonen dat dit bestemmingsplan dat mogelijk maakt.

Opslag van voer en strooisel kan op de verdieping plaatsvinden en vindt hier in de praktijk bij (agrarische) bedrijven ook al veelvuldig plaats. Natuurlijk zijn er voordelen aan het opslaan van alle voer en strooisel op de begane grond maar het is niet per se noodzakelijk daar de producten op te slaan. Diezelfde mening zijn wij toegedaan als het gaat om beheersruimten. Een beheersgebouw is niet grondgebonden, deze kan zich op een verdieping bevinden.

In de tabel op de volgende bladzijde geven wij inzicht hoe wij tot de maatvoering komen.

| Vaststaand | Benodigde aantal m ² volgens zienswijze ACT | Gebonden aan begane grond? | Oppervlakte tbv begane grond (m ²) |
|---|---|---|---|
| Rijhal | 865 | Ja | 865 |
| Ontvangstruimtes | 207 | Niet noodzakelijk in de praktijk komt dit wel vaak voor. | 207 |
| Beheer- en logiesruimtes | 373 | Niet noodzakelijk | |
| Noodzakelijke faciliteiten | | | |
| Stallen | 940 | Ja, nu 432 m ² | 432 |
| Opslag van voer en strooisel | 150 | Niet noodzakelijk | |
| Opslag machines, materieel | 400 | Ja | 400 |
| Opslag wagens, koetsen en dergelijke | 300 | Ja | 300 |
| Bedrijfswoning | 150 | Niet noodzakelijk | |
| Personeelsverblijven | 160 | Niet noodzakelijk | |
| Totaal | 3.545 | | 2.204 |

Het grondgebonden oppervlak van de voorzieningen die echt op de begane grond gebouwd moeten bedraagt circa 2.200 m². Hiervoor is toegelicht dat de tweede en eventueel derde bouwlaag voldoende ruimte bieden voor de functies die niet grondgebonden zijn.

Het getal van 432 m² bij de stallen heeft daarbij nadere toelichting. Dat is het bestaande oppervlak. Het getal van 940 m² dat door ACT is aangehaald is onder de beantwoording van zienswijze 2.3.1 gemotiveerd waarom dit getal niet redelijk is. Een gedeelte van de stallen is omgebouwd tot logiesverblijf. Een activiteit die toegestaan is op basis van het bestemmingsplan. Het gaat echter ten koste van de mogelijkheid van het hebben van stallen. Dit is ons inziens een (bewuste) keus die ondernemer gemaakt heeft voor zijn bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan biedt, uitgaande van de getallen uit bovenstaande tabel, voor uitbreiding van de stallen overigens nog circa 200 m² extra bebouwd oppervlak omdat wij gebouwen met een oppervlakte van 2.400m² mogelijk maken bij recht. Wanneer de ontvangstruimte niet op de begane grond wordt gerealiseerd, dan is dat totaal nog circa 400 m² extra. Uitgaande hiervan is er voor de stallen nog ruimte van 632 m² respectievelijk 832 m². Dit komt niet overeen met de gewenste maatvoering van ACT maar is voldoende voor een rendabele manege.

Het bestemmingsplan biedt derhalve ons inziens voldoende ruimte voor de exploitatie van een manege.

2.1 Definitie en juridisch kader

Concrete vragen bij punt 2.1:

- a. In de handhavingsaanzeggingen uit 2007 en 2008 hanteert u een andere definitie van 'manege' dan in dit bestemmingsplan. Bij de handhavingsbrieven noemt u recreatief gebruik van paarden strijdig met de manegebestemming. Hier ziet u het echter als onderdeel van de manegebestemming. Betekent dit dat u een foutieve definitie van de term 'manege' in uw handhaving hebt gebruikt?**
- b. Waarom hanteert u niet de landelijk gebruikelijke omschrijvingen 'gebruiksgerichte paardenhouderijen' en 'productiegerichte paardenhouderijen'?**
- c. Waarom wijkt u hiermee af van de Verordening Romte, en kunt u hier wel van afwijken?**
- d. Aangezien de definities gebruiksgericht en productiegericht wel de landelijke maatstaf vormen: klopt het dat alle overige paardenhouderijen op Terschelling moeten worden gezien als productiegericht?**
- e. Onder d, zo nee... hoe kan het dan dat u dit wel voor de Raad van State hebt betoogd?**
- f. Onder d, zo ja... bent u dan ook van plan handhavend op te treden tegen de uitgesproken gebruiksgerichte activiteiten die in de praktijk de hoofdfunctie vormen van de overige paardenhouderijen op Terschelling?**
- g. In welke zin is de manege op Terschelling een onderscheidende bestemming op Terschelling die het verschil in rechten, plichten en mogelijkheden met de andere paardenhouderijen rechtvaardigt?**
- h. Indien u bij g. antwoordt dat de onderscheidende functie het instructie geven is aan paardrijders, menners, hippische evenementen, wedstrijden en dergelijke, hoe kan het dan dat er een andere bestemming 'ruitersportterrein' is die deze activiteiten als hoofdfunctie uitoefent en in hoeverre is hier dan sprake van een buitenmanege. En bent u van plan handhavend op te treden hiertegen?**
- i. Indien u bij g. antwoordt dat de onderscheidende functie de mogelijkheid is tot het aanleggen van een binnenbak, hoe kan het dan dat u onlangs hebt toegezegd medewerking te verlenen aan de aanleg van een rijhal bij Huifkarbedrijf Terpstra?**
- j. Overigens hebben deze paardenhouderijen volgens de plantoelichting van bestemmingsplan Polder 2013 ook de mogelijkheid om instructie te geven bij hun paardenhouderij. Bij de Raad van State hebt u (succesvol) betoogd dat de plantoelichting niet rechtsgeldig was. Echter, betekent dat dat de plantoelichting onjuist was en dat instructie in werkelijkheid niet mogelijk is bij overige paardenhouderijen en gaat u dan werkelijk handhavend optreden hiertegen in de toekomst, aangezien deze activiteiten wel plaatsvinden?**
- k. Kunt u dan vervolgens aangeven welke paardenhouderijen, ponybanen, ruitersportterreinen en agrarische paardenhouderijen op Terschelling u aanmerkt als productiegericht en welke u aanmerkt als gebruiksgericht?**
- l. Kunt u aangeven van de gebruiksgerichte paardenhouderijen in hoeverre hun rechten en plichten verschillen van de gebruiksgerichte bestemming 'Sport – Manege' en waarom daarbij geen sprake is van precedentwerking, noch van rechtsongelijkheid?**
- m. Kunt u aangeven waarom de overige gebruiksgerichte paardenhouderijen geen verplichte bedrijfsmatige exploitatie opgelegd krijgen?**

- n. Kunt u aangeven of bij de manege ook 'Kamperen bij de boer' wordt toegestaan, net zoals bij de andere paardenhouderijen en uitleggen waarom dit (niet) zo is?**
- o. Kunt u aangeven waarom de gebouwen ten behoeve van de hoofdfunctie van overige gebruiksgerichte paardenhouderijen wel mogen worden gebruikt voor bezoekers van nevenfuncties en bij de bestemming 'Sport – Manege' niet?**
- p. Kunt u aangeven waarom u in 1998 onze vennoten hebben gesteld dat hun activiteiten alleen bij de manege plaats mochten hebben, maar in 2007 hebt gesteld dat deze activiteiten ineens niet meer bij de manege plaats mochten vinden?**
- q. Kunt u aangeven waarom u in 1998 onze vennoten hebt verboden deze activiteiten te ontplooiën omdat het niet binnen hun agrarische bestemming zou vallen, terwijl deze activiteiten ook plaatsvonden bij overige agrarische bestemmingen en u hiertegen weigerde te handhaven?**
- r. Kunt u verklaren waar de constante verandering van definitie 'manege' vandaan komt en hoe het mogelijk is dat deze verandering van definitie steeds exact nadelig uitpakt voor de familie Bonne, maar op wonderlijke wijze precies positief uitpakt voor een selecte groep bedrijven en verenigingen?**
- s. Op welke manier hebt u ervoor gewaakt dat binnen een kleine gemeenschap als Terschelling ambtenaren die direct of indirect bij deze verenigingen en bedrijven zijn betrokken voldoende gecontroleerd werden op professionaliteit?**

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u niet onvoldoende hebt nagedacht over uw planvoornemen en dat er sprake is van verregaande rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid. Hierbij is alleen nog een integrale herijking van het gehele beleid op het gebied van paardenhouderijen zinvol, waarbij paardenhouderijen worden ingedeeld in productiegericht en gebruiksgericht naar werkelijk gebruik van die paardenhouderijen. Het ontwerpbestemmingsplan is strijdig met de goede ruimtelijke ordening nu er geen enkel duidelijk onderscheid is tussen functies en ruimtelijke impact.

Onze reactie:

Wij zien niet in dat het bestemmingsplan zoals dat ter inzage gelegen heeft zorgt voor rechtsonzekerheid of rechtsongelijkheid ten aanzien van de mogelijkheden die op betreffend perceel van oudsher mogelijk waren en nu mogelijk gemaakt worden. De rechten die in het voormalige bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)' toegekend waren aan de Boddelenweg 5 zijn overgenomen. Daarnaast zijn voor de manege extra mogelijkheden geboden in de vorm van een vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning (die in het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan) en het gebruik van kadastraal perceel sectie K, nummer 1039, ten behoeve van voorzieningen voor de manege. Dit alles is voorzien van uniforme regels en verbeelding.

Daarnaast is de basis voor de inhoud van het bestemmingsplan het rapport van HanzeConnect. De inhoud van het rapport is door ACT en de gemeente geaccepteerd als basis voor de inhoud van het bestemmingsplan en de mogelijkheden die wij bieden als het gaat om het realiseren van een (volwaardige) manege.

Een onderzoek naar het gehele beleid op Terschelling ten aanzien van bedrijven die met paarden werken is in het kader van dit herstelbesluit niet aan de orde. Dit herstelbesluit heeft betrekking op het perceel aan de Boddelenweg 5 en kadastraal perceel K, nummer 1039 en niet op andere percelen op Terschelling. Op dit moment stellen we het herstelbesluit vast en zorgen daarmee voor een actueel planologisch kader voor de gronden van ACT zoals ons ook door de Raad van State opgedragen is.

Extra opmerking van ACT:

De door ons voorgestelde oplossing van een Hippisch Centrum Terschelling (HCT) maakt alle kunstgrepen om een kunstmatig onderscheid in vrijwel identieke gebruiksgerichte bedrijven te maken overbodig. Met het Hippisch Centrum zou iedere paardenhouderij een gebruiksgerichte paardenhouderij kunnen zijn in de volste zin (inclusief instructie) zonder dat dit ten koste gaat van een manegebestemming. Het HCT drijft immers op de vaste inkomsten van de manegeactiviteiten vanuit de hippische vakantiewoningen. Hiermee vist het HCT ook niet in dezelfde vijver als de overige gebruiksgerichte bestemmingen en is er sprake van een betere balans in mogelijkheden van concurrenten. Dit is in het belang van heel paardrijdend Terschelling.

Mocht de gemeenteraad toch willen doorgaan op de huidige koers, dan moeten ook alle bestemmingen worden doorgelicht op activiteiten, gewenste activiteiten in de toekomst en mogelijkheden om zichzelf te onderscheiden. Daarbij zal minimaal moeten worden gekeken naar welke bedrijven gebruiksgericht zijn (vrijwel alle paardenhouderijen op Terschelling) en daarbij zou een gelijk speelveld moeten worden gecreëerd, met heldere omschrijvingen die rechtszekerheid bieden. Dit moet nog binnen de procedure van het hier voorliggende bestemmingsplan gebeuren.

Onze reactie:

Er is in dit bestemmingsplan geen sprake van kunstgrepen. De bestemming in dit herstelbesluit is gericht op de bestaande planologische rechten uit het bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)'. Bovendien is de hoofdfunctie op het perceel voorzien van de juiste bestemming 'Sport-Manege'. De manege van ACT is het enige bedrijf dat deze functie heeft en mag voeren op Terschelling.

De overige soortgelijke bedrijven betreffen paardenverhuurbedrijven, paardenhouderijen met stalling of huifkarbedrijven of de lokale rijvereniging. Deze beschikken niet over een binnenrijhal. Ze beschikken eventueel over een buitenbak met kantine. Wij bestemmen de bestaande functie voor zover deze bestaand/vergund is. In het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013 zijn daarvoor begripsbepalingen opgenomen.

- manege-activiteiten: 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);

- paardenhouderij: 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;

Om ook in dit bestemmingsplan geen onduidelijkheid te creëren over deze bovenstaande begrippen zal het begrip paardenhouderij zoals dat ook in het buitengebied van toepassing is worden toegevoegd aan de begripsbepalingen. De manege activiteiten zijn in de begrippen reeds opgenomen.

AANPASSING HERSTELBESLUIT:

Het volgende begrip wordt toegevoegd aan de regels van het herstelbesluit:

- paardenhouderij: 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;

2.2 Verplichte bedrijfsmatige exploitatie

Concrete vragen:

- Wat is uw definitie van een bedrijfsmatige exploitatie zoals aangegeven in punt 4.4.2.d?**
- Wat is uw motivatie om deze verplichting op te leggen?**
- Indien de motivatie nog steeds, zoals bij bestemmingsplan 2008, is dat dat deze verplichte bedrijfsmatige exploitatie nodig is om manegeactiviteiten af te dwingen, waarom is deze verplichting dan niet ook opgelegd aan andere bedrijven met de bestemmingen 'Sport – ponybaan' en 'Sport – ruitersportterrein' waarbij duidelijk staat omschreven dat die ook het recht hebben om manegeactiviteiten te ontplooiën. Waarom dan ook geen verplichting daarop?**
- Een dergelijke verplichting gaat buiten het doel en de machtiging die de Wro de gemeente geeft, u hebt in werkelijkheid het recht niet deze verplichting op te leggen. Op welke wettelijke basis baseert u deze verplichting?**
- Indien u deze verplichting toch wenst op te nemen, hoe heeft u dan onderzocht of deze verplichting planologisch haalbaar is? Immers, er staat geen enkele studie in uw herstelbesluit van het minimale ruimtebeslag van een manege, noch een onderbouwing van hoe de noodzakelijke faciliteiten binnen het perceel kunnen worden gerealiseerd?**
- Indien u deze verplichting toch wenst op te nemen heeft u daarbij dan onderzocht of de verplichte bedrijfsmatige exploitatie financieel realistisch is en welke cijfers zijn daar dan uitgekomen?**
- U hebt onze alternatieve bedrijfsmodellen (o.a. het concept Hippisch Centrum Terschelling, maar ook de vanaf 2006 volgehouden voorstellen voor een manege in combinatie met met dagrecreatie en logiesverstrekking) onvoldoende naast uw**

gewenste bedrijfsmodel gelegd (waarbij deze nevenfuncties veel minder ruimte krijgen) en u hebt verzuimd de voor- en nadelen van ieder model af te wegen en daarin ook een belangenafweging te maken van onze belangen als eigenaren. Waarom hebt u dit niet gedaan?

h. Kunt u anders aangeven wat uw belangenafweging was?

i. U hebt onvoldoende onderzocht wat de gevolgen van uw wijzigingen aan het vigerende bestemmingsplan (1994) zijn voor andere belanghebbenden. Immers: u moet kunnen aangeven op welke manier alle belangen van het eiland zijn meegewogen. Nu u niet kunt zeggen of de bestemming die u geeft wel economisch uitvoerbaar is, maar tegelijkertijd stelt dat de manege een belangrijke faciliteit is voor het eiland, hebt u onvoldoende daarbij de belangen van het eiland meegewogen volgens ons. Kunt u uw bedrijfseconomische onderbouwing overleggen en anders aangeven hoe de belangen van het eiland zijn gebaat bij het veranderen van de bestemming van de manege waarbij u geen idee heeft of dit economisch uitvoerbaar is?

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat uw verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie automatisch een onrechtmatig besluit inhoudt.

Onze reactie:

Gemeenten mogen een bedrijfsmatige exploitatie verplicht stellen indien er sprake is van ruimtelijke relevantie. Vanuit ruimtelijke oogpunt vinden wij het daadwerkelijk verhuren van logiesaccommodatie van belang op Terschelling. In de praktijk blijkt vaak bij individueel eigendom en daarbijbehorende individuele verhuur van logiesaccommodaties dat betreffende eenheden vaak gedurende grotere perioden buiten het hoogseizoen leegstaan. Een beeld van leegstaande eenheden gedurende langere periode op het eiland vinden wij niet in het belang van Terschelling. Wij willen niet bouwen voor de leegstand.

Er is sprake van bedrijfsmatige exploitatie van een logiesaccommodatie als via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon een zodanig beheer of exploitatie wordt gevoerd dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief nachtverblijf wordt geboden en plaatsvindt. Het recreatieve gebruik moet zijn verzekerd. Er is géén sprake van bedrijfsmatige exploitatie als het complex is verkaveld en de eigenaren van de recreatiewoningen zonder belemmeringen (bijvoorbeeld vanwege verhuurverplichtingen) over hun verblijf kunnen beschikken. Bij permanente bewoning is eveneens geen sprake van bedrijfsmatige exploitatie. In artikel 1 onder 1.8 van de regels staat precies beschreven wat wij verstaan onder bedrijfsmatige exploitatie:

1.8 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

Op dit moment is er aan de Boddelenweg sprake van een bedrijfsmatige exploitatie. Alle logiesfaciliteiten zijn ruimtelijk gezien ook nog eens in het hoofdgebouw gerealiseerd en

het is in de huidige vorm niet reëel te veronderstellen dat er individuele verkoop zal plaatsvinden van de kamers. Het herstelbesluit sluit dit echter niet uit (en kan dat ook niet). Bovendien maakt het herstelbesluit ook de bouw van zelfstandige (losse) logieskamers mogelijk. Deze zelfstandige eenheden zijn zonder de eis van bedrijfsmatige exploitatie individueel verkoopbaar. Het verkopen per eenheid willen we niet tegengaan maar wel de individuele verhuur met gevaar van langere periode van leegstand. Daarom is de bedrijfsmatige exploitatie verplicht gesteld in artikel 4.4.2 onder d. Wij willen deze koppeling ook handhaven.

Bij alle initiatieven die betrekking hebben om plannen waarbij mogelijk sprake kan zijn van zelfstandige eenheden stellen wij deze verplichting. Zo kunnen kampeerterreinen omgezet worden naar recreatiewoningen mits er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie (zie bijvoorbeeld www.ruimtelijkeplannen.nl, bestemmingsplan Midsland Noord, artikel 8.6 onder c.9). Ook bij nieuwe /recente hotelontwikkelingen stellen wij deze verplichting (zie bijvoorbeeld www.ruimtelijkeplannen.nl, bestemmingsplan West aan Zee, artikel 3.4 onder c).

2.3 Noodzakelijke faciliteiten

Concrete vragen bij punt 2.3:

- a. heeft u per faciliteit daadwerkelijk onderzocht hoeveel ruimtebeslag en welke randvoorwaarden deze faciliteit kennen en of die dan binnen het ontwerp bestemmingsplan realiseerbaar is?**
- b. Heeft u daadwerkelijk onderzocht welke faciliteiten in de categorie gebouwen vallen en hoe de noodzakelijkheid van deze faciliteiten plus hun respectievelijke te bebouwen oppervlak in verhouding staan met uw toegestane maximale bebouwde oppervlakte?**
- c. Tot welke hoeveelheid ruimtebeslag kwam u dan, waar is deze tabel, waar is de onderbouwing?**
- d. Het maximaal te bebouwen oppervlak is identiek aan het vernietigde planonderdeel uit bestemmingsplan 2013. De Raad van State gaf aan in de uitspraak dat voldoende aangetoond was dat ook extra gebouwen (zoals bijvoorbeeld een opslagloods) niet binnen die maximaal te bebouwen oppervlak realiseerbaar was. U geeft in het ontwerp bestemmingsplan geen extra oppervlak voor het bouwen van gebouwen, hoe is dit te verenigen met de uitspraak van de Raad van State? Hoe heeft u dit uitgezocht en waar is deze onderbouwing?**
- e. Het maximale bouwvolume wat bij recht is toegestaan is door het verlagen van de maximale nokhoogte van 10 naar 8 meter juist afgenomen ten opzichte van het vernietigde besluit. Aangezien de Raad van State al had aangegeven dat de bebouwingsmogelijkheden aantoonbaar tekort schoten om van goede ruimtelijke ordening en een exploitabele manege te spreken, en u het juist vindt daar blijkbaar nog wat extra vanaf te halen, welke onderbouwing hebt u daar dan bij?**
- f. Op welke manier compenseert u de verlaging van de nokhoogte en daarmee de verlaging van het bij rechte toegestane maximale bouwvolume ten opzichte van het oorspronkelijke BP2013 voor wat betreft ons hoofdgebouw?**

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen antwoord kunt geven is het onze zienswijze dat u wederom onvoldoende aandacht hebt besteed aan de haalbaarheid van de door u voorgestelde nieuwe bestemming voor ons bedrijf en stellen wij dat u tenminste de haalbaarheid beter zult moeten onderzoeken.

Onze reactie:

De inhoud van het ontwerp bestemmingsplan 'Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn is gebaseerd op de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)'. Daarnaast is de basis het rapport van HanzeConnect waarin de faciliteiten beschreven staan die een exploitierbare manege nodig heeft. Wij zijn van mening dat daarmee een bestemming is gecreëerd op basis waarvan een volwaardige manege geëxploiteerd zou kunnen worden. Ook ACT bevestigt in één van haar stukken dat daarop een exploitierbare manege te realiseren is (zie bijlage 3, blz. 9 (geel gearceerd)).

Als gemeente hoeven we niet de complete plannen van de manege, zoals die in verschillende varianten ingediend zijn, verplicht mogelijk te maken. Wij bieden de randvoorwaarden en daarbinnen dient ACT een plan te ontwikkelen dat realiseerbaar is. Daarbij zullen keuzes gemaakt moeten worden. Zo zijn er nu 10 logieskamers gerealiseerd in het gebouw.

Dat mag maar dat houdt dan automatisch in dat er voor de manege minder ruimte is. Dat is een keus van ondernemer.

Het geldende bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)' voor het perceel Boddelenweg 5 laat een (nok-) hoogte van 8 meter toe. In die zin is geen sprake van een afname van bouwhoogte zoals ACT stelt maar voortzetting van een bestaande mogelijkheid qua hoogte. In het buitengebied laten wij bouwhoogtes toe van 10 meter voor (agrarische) bedrijfsgebouwen. Het vernietigde deel van het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013 voor zover het Boddelenweg 5 betref, liet ook een hogere bouwhoogte toe, namelijk 10 meter bouwhoogte. Wij hebben besloten deze bouwhoogte wederom op te nemen in het definitieve herstelbesluit. Daarmee wordt weer aangesloten bij de bouwmogelijkheden die ook agrarische bedrijven op het eiland hebben. Omdat het geldende bestemmingsplan voor de Boddelenweg 5 geen goothoogte geeft zullen we dat ook achterwege laten zodat ACT extra mogelijkheden krijgt. Met betrekking tot het onderdeel van de zienswijze over de toegelaten oppervlakte van gebouwen wordt opgemerkt dat hierop in de voorgaande beantwoording onder punt 2 uitgebreid is ingegaan.

AANPASSING HERSTELBESLUIT:

Artikel 4.2 sub d wordt aangevuld met onderstaande maatvoering voor een bedrijfswoning. Daarbij wordt aangegeven dat de bedrijfswoning vrijstaand of inpandig gerealiseerd mag worden:

| Functie van een gebouw | Maximale oppervlakte in m ² | | Goothoogte in meters | Dakhelling in graden (°) | | Bouwhoogte in meters |
|--|--|-------------|----------------------|--------------------------|----------|----------------------|
| | Per gebouw | gezamenlijk | Maximaal | Minimaal | Maximaal | Maximaal |
| Bedrijfsgebouwen en overkappingen | - | 2.400 | - | 15 | - | 10 |
| Vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning | - | 150 | 3,50 | 30 | 60 | 10 |
| Aan/ en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning | - | 40 | 3,00 | - | 60 | - |

Daarnaast is er geen sprake van een opsomming zodat de opsomming die in het ontwerp herstelbesluit was opgenomen verwijderd is.

2.3.1 Stalling

Concrete vragen:

- Heeft u onderzocht hoeveel vierkante meters ruimte een manege nodig heeft voor stalling om bedrijfsmatig te kunnen worden geëxploiteerd?
- Op welke cijfers kwam u?
- Hoe past dat binnen de planvoorschriften van het ontwerp bestemmingsplan?
- Heeft u er rekening mee gehouden dat bij vernieuwing van de stalling, ook een nieuwe beoordeling op basis van het Activiteitenbesluit moet plaatsvinden?
- U stelde dat de 20 stallen / 640 vierkante meter van het Hippisch Centrum onvoldoende was om van een manege te kunnen spreken. Waaraan leidt u dit af?
- Hoe kunt u gezien het bovenstaande stellen dat er voldoende ruimte is in uw ontwerp bestemmingsplan voor een manege nu daarbinnen geen ruimte is te vinden voor de door u noodzakelijk geachte stallen?
- U stelt daarbij liever een bestemming vast die met bedrijfseigen paarden bedrijfsmatig moet worden geëxploiteerd, hoe komt u daartoe?
- Daarnaast wilt u uitgebreide stallingsmogelijkheden voor zowel toeristen als eilander ruiters. Waaraan leidt u af dat daar voldoende vraag naar is?
- Op welke hoeveelheid stallen komt u dan na optelling van de bovenstaande antwoorden?

- j. Op welk perceel en op welke plek kan die hoeveelheid stallen, het Activiteitenbesluit in aanmerking genomen, gerealiseerd worden volgens u?**
- k. Waaraan hebt u dit getoetst, welke instantie met kennis van zaken op het gebied van professionele maneges heeft u hierbij terzijde gestaan?**

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat u niet kunt spreken van een bedrijfsmatig exploitabele manege wanneer u niet tenminste op perceel k1039 ruimte biedt voor 56 stallen, oftewel bouw mogelijkheden voor stalling van tenminste 940 vierkante meter.

Onze reactie:

Wij hebben adviesbureau Bügel Hajema opdracht gegeven het herstelbesluit op te stellen en om naast het toekennen van de bestaande rechten de bevindingen uit het rapport van HanzeConnect in dat herstelbesluit te verwerken.

Bij een manege mogen in de stallen toeristen en eilanders ook hun paard stallen. Of zij dat ook daadwerkelijk gaan doen is aan initiatiefnemer zelf en de betreffende paardeneigenaren/ruiters. Er staat in het bestemmingsplan nergens dat er sprake moet zijn van bedrijfseigen paarden.

Met betrekking tot het aantal te stallen paarden en daarmee het aantal stallen verwijst ACT naar de gemiddelde omzet per voltijd werknemer (1 FTE) van een manege. Daarmee teruggerekend dat er 2,16 FTE en daaraan gerelateerd het aantal stallen dat noodzakelijk zou zijn om die omzet te behalen. Deze berekening gaat echter voorbij aan het feit dat ACT een manege mét logiesfunctie is. Een 'gemiddelde' manege heeft deze functie niet. Een vergelijking is derhalve niet één-op-één te maken.

2.3.2 Overdekte opslag

Concrete vragen:

- a. **Hebt u onderzoek gedaan naar waar de voor het functioneren van de manege noodzakelijke faciliteiten precies ondergebracht worden?**
- b. **Op welke oppervlaktes per faciliteit bent u dan gekomen?– Hoe past dat binnen het perceel Boddelenweg 5?**
- c. **Hoe hebt u daarbij het Activiteitenbesluit toegepast– Hoe hebt u daarbij de erfindelingsrichtlijn toegepast?**
- d. **Hebt u rekening gehouden met de grootte van de machines en de trekkers die die machines dragen als het gaat om doorrijhoogte en plafondhoogte?**
- e. **Hoe verhoudt dit zich dan tot de verlaagde goothoogte ten opzichte van het eerder bestemmingsplan?**

Indien u niet of niet voldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat om te komen tot een bedrijfsmatig rendabel exploitabele manege op perceel k1039 naast de eerder genoemde stalling ook minimaal nog 850 vierkante meter stalling nodig is voor de opslag van voer, strooisel, machines, koetsen en karren.

Onze reactie:

Door ACT wordt gesteld dat op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 50 meter gehanteerd dient te worden ten opzichte van gevoelige functies (woningen). Het Activiteitenbesluit geeft geen richtafstanden voor een manege. Wel voor het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen en het houden van dieren. Wat betreft de agrarische bedrijfsstoffen geldt een afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen, maar dat kan op voldoende afstand plaatsvinden (op het verderop gelegen kadastrale perceel sectie K, nummer 1039). Overigens biedt het Activiteitenbesluit door middel van technische maatregelen mogelijkheden om van deze afstand af te wijken. Bijvoorbeeld door de bedrijfsstoffen in verpakte vorm te bewaren en op te slaan of in kisten die afsluitbaar zijn.

Wat betreft het houden van paarden (dieren zonder geuremissiefactor) Op grond van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit geldt dat de afstand van 50 meter niet van toepassing is als bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een dierenverblijf het aantal dieren per diercategorie zonder geuremissiefactor binnen de inrichting niet toeneemt en de afstand van het dierenverblijf tot een geurgevoelig object niet afneemt, wanneer die afstand kleiner is dan 50 meter.

ACT stelt dat bij wijziging van de inrichting het Activiteitenbesluit opnieuw van toepassing is. Die redenering wordt niet gevolgd. Het Activiteitenbesluit is altijd van toepassing, dus ook nu. Wel dient een melding te worden ingediend omtrent een wijziging van de inrichting. Die zal op dat moment worden beoordeeld. Zoals hiervoor is aangegeven is er geen aanleiding om te veronderstellen dat niet aan het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Vanuit de brochure bedrijven en milieuzonering gelden richtlijnafstanden voor een manege ten opzichte van omliggende gevoelige functies. De grootste afstand geldt voor geur en is 50 meter (voor stof en geluid geldt een afstand van 30 meter). De afstand van het bouwvlak van de naastgelegen woning, gelegen aan de Boddelenweg 3, tot het bouwvlak van de manege is circa 30 meter.

Deze afstanden zijn van toepassing op nieuwe situaties en daarvan is hier geen sprake. Het kan echter wel zo zijn dat ACT een nieuwe manege wil gaan bouwen in de toekomst. Daarbij is het mogelijk om het gehele perceel aan de Boddelenweg 5 te gebruiken voor nieuwe gebouwen en kan daardoor ook tegemoet gekomen worden aan de afstanden uit de VNG richtlijn. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan eveneens mogelijk gemaakt dat de opslag van mest en landbouwproducten op perceel sectie K, nummer 1039 kan plaatsvinden. Dit perceel ligt ruim buiten de richtlijnafstanden zoals genoemd in de brochure.

Ten aanzien van de maatvoering is in onze eerste reactie van dit hoofdstuk ingegaan op de noodzakelijkheid daarvan.

2.3.3 Opslag in open lucht

Concrete vragen:

- a. **Hebben andere bedrijven op Terschelling die voor de bedrijfsvoering van de opslag van kuilbalen en andere landbouwproducten afhankelijk zijn voldoende ruimte gekregen qua bouwperceel om zonder vergunning en extra ruimtelijke, historische of archeologische onderbouwing een paar kuilbalen bij hun bedrijf op te slaan?**
- b. **Waarom is dit voor deze bestemming 'Sport – Manege' dan niet gedaan?**
- c. **Heeft u onderzocht of er voldoende ruimte is op het bouwperceel om daar kuilbalen op te slaan?– Kunt u onderbouwen hoe een manege die 12 maanden per jaar draait maar 9 maanden kuilbalen nodig heeft?**
- d. **Bent u dus met ons eens dat blijkbaar nu al duidelijk is dat met het nieuwe bestemmingsplan meteen een vergunning zal moeten worden aangevraagd om de kuilbalen 12 maanden per jaar op te mogen slaan?**
- e. **Is de uitgifte van die vergunning verzekerd? Zo ja, waarom dan niet bij rechte toegestaan binnen het bestemmingsplan?**
- f. **Wat gebeurt er als de vergunning om één of andere reden niet uitgegeven wordt? Hoe moet het bedrijf dan functioneren?**

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat perceel k1039 geheel als bouwperceel van de bestemming moet worden aangeduid teneinde voldoende bij rechte toegestane ruimte te geven om zulke doorsnee zaken als kuilbalen op te kunnen slaan.

Onze reactie

Op grond van artikel 3.3 sub a mogen op grond met de bestemming 'Agrarisch' gedurende maximaal 9 maanden per jaar tijdelijk mest, hooi- en/of kuilbalen en/of overige landbouwproducten worden opgeslagen buiten het bouwperceel in het gehele buitengebied. In het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013 is voor alle agrarische percelen een vergelijkbare regeling opgenomen, hier sluit het herstelbesluit op aan (zie artikel 3.4 sub a van het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013).

Op grond van het bestemmingsplan is een vergunningaanvraag hiervoor niet nodig. Het opslaan van kuilbalen is bij recht mogelijk gedurende negen maanden per jaar. Alleen als ondernemer gedurende het hele jaar de kuilbalen wil opslaan op dezelfde locatie binnen de bestemming 'Agrarisch' is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Deze regeling geldt voor alle percelen met de bestemming 'Agrarisch' op Terschelling. Wij willen deze regeling ook handhaven voor de gronden die deze bestemming hebben in onderhavig herstelbesluit en direct grenzen aan de agrarische gronden die geen onderdeel uitmaken van dit herstelbesluit. Een uitzondering maken voor dit agrarische perceel vinden wij niet wenselijk en schept een precedent.

Daarnaast kan gevraagd worden om het gehele jaar opslag mogelijk te maken. Indien voldaan wordt aan de bepalingen uit artikel 3.4 sub a dan kan een vergunning verleend worden. Het is per specifieke locatie een afweging of medewerking verleend kan worden voor met name punt 3.4. sub a onder 4 uit dit artikel. Vandaar dat we de mogelijkheid niet bij recht opgenomen hebben maar het per situatie willen afwegen. Voor de leefbaarheid van omliggende gronden willen we een afweging kunnen maken.

Ten aanzien van de opslag van mest, hooi- en/of kuilbalen en/of overige landbouwproducten biedt de bestemming 'Sport-Manege' ook voldoende mogelijkheden. Bij deze bestemming is de opslag van kuilbalen niet als strijdig gebruik aangemerkt en derhalve op grond van de bestemming toegestaan. Binnen deze bestemming kan ACT dus op grond van dit bestemmingsplan de gevraagde opslag mogelijk maken.

2.3.4 Bedrijfswoning

Concrete vragen:

- a. **Waarom hebt u toch weer besloten om een in pandige bedrijfswoning te bestemmen?**
- b. **Hoe verhoudt dit zich tot de rechten die de andere gebruiksgerichte paardenhouderijen op Terschelling hebben?**
- c. **Waarom hebt u niet simpelweg een normale bedrijfswoning bestemd zoals die ook bij andere bestemmingen wordt omschreven?**
- d. **Waarom hebt u de Raad van State de verkeerde voorstelling van zaken gegeven tijdens ons vorige beroep als het gaat om de recreatieve en publieksaantrekkelijke functie van onze concurrenten?**
- e. **Waarom hebt u het woon- en werkgedeelte niet van elkaar gescheiden zoals uw erfinrichtingsrichtlijn stelt?**
- f. **Hoe hebt u ons belang meegewogen bij uw keuze tot een verplichte in pandigheid van de bedrijfswoning?**

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u alsnog een uitpandige bedrijfswoning moet bestemmen, vergelijkbaar met de overige agrarische bedrijfswoningen en in lijn met de juridisch bindende erfinrichtingsrichtlijn.

Onze reactie:

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)' is een bedrijfswoning niet mogelijk. Wij willen een bedrijfswoning mogelijk maken en ondernemer hiervoor extra rechten geven ten opzichte van de vigerende bestemming dagrecreatieve voorzieningen uit het bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)'.

De erfinrichtingslijn is een beleidsdocument dat we gebruiken om sturing te geven aan de eventuele komst van nieuwe agrarische bedrijven en bijbehorende grootschalige bebouwing. Het is in die zin niet juridisch bindend, want het is niet gekoppeld aan de regels in dit herstelbesluit.

Ondernemer wil de mogelijkheid hebben voor een vrijstaande bedrijfswoning. Wij zijn bereid dit mogelijk te maken. We zullen hiervoor extra regels opnemen in het bestemmingsplan die vergelijkbaar zijn met de regels die ook van toepassing zijn bij agrarische paardenhouderijen elders in het buitengebied die genoemd zijn in dit onderdeel van de zienswijze. We zullen de regels als volgt aanvullen:

- 4.1 sub e: een vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning
- 4.2 onder d: Aan de tabel wordt een extra rij toegevoegd met de bouwregels ten aanzien van een vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning hiervoor gelden de volgende maatvoeringseisen:
 - Maximale oppervlakte: 150m²
 - Goothoogte: 3,50 meter
 - Dakhelling in ⁰ : minimaal 30⁰ & maximaal 60⁰
 - Bouwhoogte: 10 meter

Hierdoor is ook een vrijstaande bedrijfswoning binnen het bouwperceel mogelijk en wordt tegemoet gekomen aan de wens van ondernemer om ook een vrijstaande bedrijfswoning te kunnen bouwen. Ondernemer kan dan ook hiervoor een keus maken hoe het bouwvlak ingevuld wordt.

AANPASSING HERSTELBESLUIT:

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd in de regels van het herstelbesluit:
 Artikel 4.1 onder e: een vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning

Artikel 4.2 onder d: Aan de tabel wordt een extra rij toegevoegd met de bouwregels ten aanzien van een vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning hiervoor gelden de volgende maatvoeringseisen: De maximale oppervlakte 150m²
 De maximale goothoogte: 3,50 meter
 De dakhelling in ⁰ : minimaal 30⁰ & maximaal 60⁰
 De Bouwhoogte: 10 meter

| Functie van een gebouw | Maximale oppervlakte in m ² | | Goothoogte in meters | Dakhelling in graden (⁰) | | Bouwhoogte in meters |
|--|--|--------------|----------------------|---------------------------------------|----------|----------------------|
| | Per gebouw | gezaamenlijk | | Minimaal | Maximaal | |
| Bedrijfsgebouwen en overkappingen | - | 2.400 | - | 15 | - | 10 |
| Vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning | - | 150 | 3,50 | 30 | 60 | 10 |
| Aan/ en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning | - | 40 | 3,00 | - | 60 | - |

2.3.5 Daadwerkelijke realisatie mestplaat, longecirkel en buitenbak

Concrete vragen:

- Waarom hebt u geen overleg met ons gevoerd over hoe deze faciliteiten het beste ingepast kunnen worden?**
- Waarom is nergens te vinden hoe ons belang hierin is meegewogen?**

- c. Op basis van welke ter zake van de paardenhouderij kundige bronnen hebt u dit uitvoerbaar geacht nu u geen contact met ons hebt opgenomen?
- d. Waar is het deskundigenrapport of verslag wat deze experts hierover opgesteld hebben, wat zegt dat deze uitwerking praktisch uitvoerbaar is?
- e. Nu u stelt dat met de aanleg van een aarden wal de faciliteiten onzichtbaar zullen zijn vanaf de hoofdweg, is de noodzaak weg om een specifiek gedeelte van k1039 hiervoor te bestemmen in plaats van de ondernemer de vrijheid te geven binnen k1039 zelf voor een geschikte lokatie te kiezen. Dit is hiermee onnodig beperkend.
- f. Als bovenstaand hebt u de drie faciliteiten voor het grootste gedeelte ingetekend op een gebied wat u ook de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch' wenst mee te geven. Waarom dan daar en niet op een plek op perceel k1039 waar de faciliteiten geen kans op bodemverstoring geven?
- g. Aan twee kanten wordt het perceel k1039 begrensd door twee percelen met vergelijkbare faciliteiten, mestplaten en een buitenbak. Deze buitenbak op perceel k1490 wordt zelfs regelmatig gebruikt voor manegeactiviteiten. Deze faciliteiten zijn vrij vanaf de weg te zien en niet omgeven door een aarden wal. Idem met het direct grenzende perceel aan het oosten van k1039, de faciliteiten, mestplaat en opslag aldaar zijn niet aan het zicht onttrokken voor de openbare weg. Waarom wordt dan juist het ene perceel er tussenin daar wel toe verplicht?
- h. Hoe kunt u planologisch verdedigen dat u in de planvoorschriften een artikel uit de toelichting bindend maakt terwijl normaal gesproken de toelichting geen wettelijke kracht heeft?
- i. Bent u zich ervan bewust dat uw beperkende planregels voor wat betreft de aanleg van een buitenrijbaan en longeercirkel en met name de hoogte van de keringen voor een onveiligere situatie gaan zorgen?
- j. Wat was uw afweging toen u besloot dat de landschappelijke inpasbaarheid belangrijker was dan de gebruiksveiligheid van de faciliteiten?
- k. Hebt u dit planvoorschrift getoetst aan de belangen van het bedrijf en de gebruikers bij een veilig rijbaan?
- l. Hoe bent u op een hoogte van 1 meter gekomen en welke afweging hebt u daarbij gedaan?
- m. Bent u van plan ook artikel 4.3 van de plantoelichting bindend te verklaren?
- n. Zo ja: Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van perceel k1490, zullen dan de al aangelegde faciliteiten op perceel k1039 moeten verdwijnen?
- o. Zo nee: waarom staat het dan in de plantoelichting?
- p. Hoe stelt u zich voor dat de rijbaan in het duister kan worden gebruikt nu u geen stallen naast de buitenrijbaan toestaat, zoals wel onderdeel was van de aanvraag?
- q. Bent u van plan verlichting en verharding op de Eesweg aan te brengen nu overduidelijk er bewegingen met paarden in het donker moeten worden uitgevoerd?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden, is het onze zienswijze dat het redelijk is dat u, in lijn met de eerder genoemde punten, geheel perceel k1039 bestemd als bouwperceel met bijbehorende mogelijkheden om een buitenbak, mestplaat, longeercirkel en stallingsmogelijkheden aan te leggen.

Onze reactie:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening hebben wij een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om het bieden van mogelijkheden in een bestemmingsplan. Gezien de uitgebreide correspondentie over dit onderwerp die in de afgelopen jaren is ontstaan is het standpunt van de ondernemer ten aanzien van de gewenste invulling van onderhavige percelen genoegzaam bekend. Deze standpunten hebben wij meegenomen in onze afweging hoe we beide percelen bestemd hebben. Extra overleg hierover in het kader van het herstelbesluit, waarin onze doelstelling is om de bestaande planologische rechten toe te kennen, vonden wij niet nodig. Wij hebben een extern adviesbureau opdracht gegeven de inhoud van het herstelbesluit vorm te geven.

Wij hebben altijd aangegeven dat kadastraal perceel K, nummer 1039 niet gebruikt mag worden voor gebouwen. Het perceel heeft in de verschillende bestemmingsplannen altijd een agrarische bestemming gehad zonder bouwmogelijkheden.

De uitspraak van De Afdeling heeft mede er toe geleid dat wij extra mogelijkheden geboden hebben aan de manege op dit perceel kadastraal perceel K, nummer 1039. Dit hebben we gedaan door een gedeelte van het perceel te bestemmen voor functies ten behoeve van de manege. Rondom dit gedeelte willen wij vanuit landschappelijk oogpunt een afscherpende wal zodat de faciliteiten zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.

Wij vinden het belangrijk om verdere verdichting van het buitengebied met gebouwen en voorzieningen zoveel mogelijk tegen te gaan en hebben er dan ook voor gekozen om de extra mogelijkheden zo dicht mogelijk tegen de bestaande bebouwde percelen mogelijk te maken. De reden voor het zoveel mogelijk openhouden staat gemotiveerd in de bijlage 'Hoofdlijnen herstelbesluit manege Boddelenweg 5 te Hoorn' dat na de vaststelling als toelichting is opgenomen bij het herstelbesluit. In zijn algemeenheid willen wij bij nieuwe voorzieningen op het eiland die niet passen in het geldende bestemmingsplan een goede landschappelijke inpassing borgen, ook in de regels. Dat geldt niet alleen voor de percelen van ACT maar voor alle nieuwe ontwikkelingen.

Ten aanzien van de inpasbaarheid van de gebouwen wordt verwezen naar onze eerste reactie onder 2.0 in dit hoofdstuk.

2.3.6 Personeelsverblijven

Concrete vragen:

- a. **Personeelsverblijven behoren tot de noodzakelijke faciliteiten van de manege. Echter deze zijn niet bestemd. Waarom niet?**
- b. **Op welke manier hebt u ons belang hierbij meegewogen?**
- c. **Op welke manier is er geen sprake van rechtsongelijkheid nu deze verblijven bij andere vergelijkbare bestemmingen wel worden toegestaan?**
- d. **In 2011 zei u nog tegen de gemeenteraad dat bij een nieuw bestemmingsplan rekening gehouden zou worden met de noodzaak van het toestaan van personeelsverblijven. Waarom hebt u zich hier niet aan gehouden?**

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat het bestemmingsplan ruimte moet bieden voor de realisatie van enkele personeelsverblijven. Wij gaan hierbij uit van 4 personeelsverblijven voor seizoenswerkers, waarbij 40m² per personeelsverblijf wordt gerekend.

Onze reactie:

Als gemeente hebben wij beleid voor personeelsverblijven bij o.a. horeca-, toeristische en agrarische bedrijven. Dit beleid is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013. Bij de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch-Paardenhouderij' is bepaald dat personeelsverblijven mogelijk zijn met een maximum oppervlak van 50m². Het vigerende bestemmingsplan biedt deze mogelijkheden niet.

Wij zullen de mogelijkheid om personeelsverblijven te realiseren alsnog opnemen in het herstelbesluit. In dit herstelbesluit hebben we als uitgangspunt genomen dat we de bestaande rechten willen toekennen, wij vinden bij nader inzien dat ook de verruiming die we elders mogelijk gemaakt hebben ook toegepast kan worden bij de manege. Wij vinden het niet wenselijk om een grotere maatvoering mogelijk te maken van 40m² per verblijf vanwege de precedentwerking die daarvan uitgaat naar andere bedrijven waar we de mogelijkheid bieden voor personeelsverblijven.

Om te voorkomen dat de bedrijfswoning gesplitst wordt in meerdere eenheden zullen we dit net als in het Buitengebied Polder als strijdig gebruik aanmerken. Daardoor wordt een nieuw lid e toegevoegd. Wij zullen aan de gebruiksbepalingen van artikel 4 de volgende bepaling toevoegen en/of aanpassen:

AANPASSING HERSTELBESLUIT:

Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende artikelen aangepast en als volgt herschreven:

Artikel 4.4.2 sub c: het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

Artikel 4.4.2 sub e : het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;

Artikel 4.5: Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2 sub c en toestaan dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten ten behoeve van de huisvesting van personeel ten hoogste 50 m² zal bedragen;
- b. de personeelsverblijven uitsluiten worden ingericht ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2.3.7 Overig perceel k1039

Concrete vragen:

- a. **Waarom is het perceel k1039 in tegenstelling tot bestemmingsplan 2013 qua extensief dagrecreatief medegebruik nu opeens qua mogelijkheden gelijkgetrokken met percelen met agrarische middelhoge tot zeer hoge waarde?**
- b. **Waarop wordt dit gebaseerd en waarom was dit in bestemmingsplan 2013 nog niet zo?**
- c. **Hoe kan het dat van alle percelen in de buurt van de manege, het perceel van de manege het enige perceel in de wijde omtrek is waarop een vergunning nodig is om extensief paard te rijden?**
- d. **Hoe hebt u daarbij de belangen van de de eigenaar van de manegefunctie meegewogen?**
- e. **Hoe voorkomt u daarbij willekeur en rechtsongelijkheid?**

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat hier sprake is van een onnodige beperking van gebruik die gerepareerd dient te worden, waarbij het onze zienswijze is dat geheel perceel k1039 aan moet worden geduid als bij de manege horend bouwperceel, inclusief de mogelijkheid tot dagrecreatie op het perceel.

Onze reactie:

Op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039 zijn dagrecreatieve voorzieningen nooit mogelijk geweest. Wij willen dit perceel ook bij voorkeur agrarisch houden maar zien ook in dat er functies gerealiseerd moeten worden voor een rendabele manege. Daarom is een gedeelte van het perceel geschikt gemaakt voor manegefaciliteiten. Gebouwen zijn hier nooit toegestaan en dat willen we ook nu niet om zodoende de openheid van het landschap zoveel mogelijk te handhaven. De notitie 'Hoofdlijnen Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn, die als bijlage aan de toelichting wordt toegevoegd, geeft onze motivering waarom we hier geen medewerking aan verlenen.

Wat wij tenslotte nogmaals willen benadrukken is dat er door dit herstelbesluit absoluut geen sprake is van een beperking van gebruiksmogelijkheden zoals door ACT gesuggereerd wordt. Wij bieden de planologische rechten uit het geldende bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)' met een aantal aanvullende mogelijkheden aan de Boddelenweg 5 en het kadastraal perceel sectie K, nummer 1039.

2.4 Noodzakelijk oppervlak

Concrete vragen:

- a. U stelt dat u met het ontwerp bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt om te komen tot een bedrijfsmatige exploitatie van de manege, hoe komt u hierbij?
- b. Kunt u aangeven welke maten u hebt gebruikt voor elk van de noodzakelijke faciliteiten?
- c. Kunt u aangeven hoe dit binnen het door u geboden bouwoppervlak van 2400 vierkante meter past?
- d. Kunt u aangeven hoe deze faciliteiten binnen het huidige bouwperceel kunnen worden gerealiseerd op een bedrijfsmatig exploitabele wijze?
- e. Kunt u uitleggen hoe het mogelijk is dat de landelijke richtlijnen een minimum van 1,0 ha bouwvlak aanhouden voor een bedrijfsmatige paardenhouderij, maar u slechts 0,24 ha beschikbaar stelt hiervoor?
- f. Kunt u uitleggen hoe een bedrijf wat nog niet eens de helft van de noodzakelijke ruimte heeft voor een semi-bedrijfsmatige paardenhouderij en nog niet eens een kwart van de noodzakelijke ruimte voor een bedrijfsmatige paardenhouderij volgens u toch als bedrijfsmatige paardenhouderij moet functioneren?
- g. Kunt u aangeven welke autoriteiten op het gebied van paardenhouderijen u hierbij hebt geraadpleegd?
- h. Kunt u aangeven hoe die autoriteit toch tot de conclusie is gekomen dat met een dergelijk beperkt bouwvlak een bedrijfsmatige exploitatie mogelijk is?
- i. Kunt u aangeven welke cijfers er daarbij uit het onderzoek zijn gekomen?
- j. Kunt u aangeven op welke wijze u de handreiking Paardenhouderij en Omgevingsrecht van de VNG in uw ontwerp bestemmingsplan hebt verwerkt?
- k. Kunt u aangeven waarom u hierbij niet in overleg bent gegaan met ons?
- l. Kunt u aangeven hoe u hierbij de door ons aangeleverde stukken hebt gebruikt, in het bijzonder de brief van 23 november 2015 waarin we duidelijk uiteen hebben gezet welke oppervlaktes bij welke functies noodzakelijk zijn?
- m. Kunt u aangeven hoe u ons belang hierin hebt meegewogen nu u in tegenstelling tot wat wij aangegeven hebben als noodzakelijk, de bouwmogelijkheden hebt beperkt tot 2400 vierkante meter?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen antwoord kunt geven is het onze zienswijze dat wanneer u wilt komen tot een bedrijfsmatige geëxploiteerde manegebestemming u tenminste zowel het perceel Boddelenweg 5 als het perceel k1039 volledig als bouwvlak moet aanwijzen. Zonder deze mogelijkheid kan er geen sprake zijn van een objectief bedrijfsmatig exploitabele manege.

Onze reactie:

In de eerdere beantwoording van de zienswijze, in onze reacties op punt 2.0 en 2.2 van dit hoofdstuk, zijn de hier besproken onderdelen uitvoerig aan bod gekomen.

2.5 Is de gemeente verplicht deze noodzakelijke faciliteiten en oppervlak toe te staan?

- a. Is het doel van het ontwerp bestemmingsplan dat er een volwaardige manege mogelijk is ter plekke van 'Sport – Manege'?

- b. Bent u ermee bekend dat de functie die u een bestemming geeft volgens de regels van de ruimtelijke ordening ook daadwerkelijk objectief economisch uitvoerbaar moet zijn?
- c. Erkent u dat dit zeker het geval is wanneer de gemeente de benaming van de hoofdfunctie wijzigt zonder dat de eigenaar daarom gevraagd heeft?
- d. Erkent u dat dit des te meer nog het geval is nu het ontwerp bestemmingsplan bedrijfsmatige exploitatie voorschrijft?
- e. Klopt het dat de politieke partijen van Terschelling unaniem van u gevraagd hebben een bedrijfsmatig geëxploiteerde manege ter plekke van perceel Boddelenweg 5 en K1039 na te streven?
- f. Waar is dan het uitgebreide onderzoek wat aantoont dat deze doelstellingen gehaald kunnen worden met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan?

Het is onze zienswijze dat de gemeente verplicht is op basis van de beginselen van de goede ruimtelijke ordening, maar ook op basis van de gedwongen verhuizing van hoofdbestemming en op basis van het doel van het herstelbesluit waarmee het ontwerp bestemmingsplan is geschreven volgens de raadsleden, voldoende ruimtelijke mogelijkheden te geven om te komen tot een objectief economisch rendabel uitvoerbare bestemming. Dit is niet gebeurd.

Onze reactie:

In de eerdere beantwoording van de zienswijze, in onze reactie op punt 2.0 en 2.2 van dit hoofdstuk, zijn de hier besproken onderdelen uitvoerig aan bod gekomen. Er ligt een herstelbesluit dat de bestaande planologische rechten toekent, uitbreidingsmogelijkheden biedt voor een rendabele manege en motiveert waarom een onderdeel van de plannen van ACT niet uitvoerbaar is. De onderliggende stukken van de procedure zijn daarbij door alle raadsleden beoordeeld. De regels zijn objectief en voor iedereen toetsbaar.

2.6 Realisatie strijdig met Activiteitenbesluit

Concrete vragen:

- a. Gezien de eerder genoemde berekening van minimaal aantal stallen bij een bedrijfsmatig exploitabele manege, moet het aantal stallen flink worden uitgebreid om aan uw visie te voldoen. Hiervoor is een nieuwe beoordeling aan de hand van het Activiteitenbesluit nodig. Op welke manier hebt u hier rekening mee gehouden in uw nieuwe besluit?
- b. Bij een nieuwe beoordeling naar aanleiding van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit zal meer dan de helft van de bestaande stalling moeten worden verwijderd om te voldoen aan de eisen uit het besluit. Op welke manier hebt u dit in uw besluit verwerkt?
- c. De enige plek om de stalling te realiseren is op de plek van de huidige hotelkamers. Deze moeten dus eerst worden verwijderd om alleen al de noodzakelijke stalling te realiseren. Op welke manier hebt u hierbij onze belangen meegewogen?

- d. Hoe ziet uw belangenafweging eruit als het gaat om het kiezen tussen de opties van het aanwijzen van bouwvlak op perceel k1039 versus het niet langer vasthouden aan een bedrijfsmatig exploitabele manegebestemming, versus het per se willen realiseren van een bedrijfsmatige manegebestemming op een perceel wat daar te klein voor is?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden, dan is het onze zienswijze dat u om te komen tot een bedrijfsmatig exploitabele manege geen andere keus hebt dan het bestemmen van perceel k1039 als manegebestemming en bouwperceel, inclusief de daarbij noodzakelijke toewijzing van bouwvlak voor minimaal 1800 vierkante meter bebouwing in verschillende volumes.

Onze reactie:

In de eerdere beantwoording van de zienswijze (onderdeel 2.0 & 2.2 & 2.3.2) zijn de hier besproken onderdelen uitvoerig beantwoord.

2.7 Wijzigingsgebied

Concrete vragen

- a. Het vervreemden van de woning aan de Boddelenweg 3 is toegestaan door de gemeente en heeft zeker tien jaar vóór onze overname van Boddelenweg 5 plaatsgevonden. U stelt dit weer te willen herstellen. Dit zal kosten met zich meebrengen die u wilt opdringen aan de eigenaar van Boddelenweg 5, hoe bent u tot de conclusie gekomen dat dit redelijk is?
- b. Bent u van plan de percelen Boddelenweg 3 en k1490 over te nemen en ter beschikking te stellen aan de bestemming 'Sport – Manege' tegen een exploitabele vergoeding?
- c. Bent u van plan bovengenoemde percelen te onteigenen?
- d. Indien het antwoord op b en c 'nee' betreft, hoe denkt u dan dat er gebruik gemaakt kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid nu u van ons standpunt op de hoogte bent dat dit in het geheel niet haalbaar is voor ons om te realiseren, noch er plannen aan onze kant zijn om afstand te doen van ons bedrijf?
- e. Waarom hebt u hier niet met ons over gesproken voordat u de wijzigingsbevoegdheid hebt toegewezen, dan had u al meteen van de onmogelijkheden geweten?
- f. U wilt per se voorkomen dat perceel k1039 wordt bebouwd vanwege onwenselijke verdichting van het landschap. Echter, diezelfde verdichting treedt op bij het bebouwen van perceel k1490. In feite treedt er door de kleinere ruimte tussen de percelen Boddelenweg 5 en k1490 een grotere verdichting op dan wanneer de faciliteiten op perceel k1039 zouden worden gerealiseerd. Verdichting betekent immers 'opeenhoping', of in ruimtelijke termen 'dichter op elkaar bouwen'. Dus hierbij zou perceel k1039 eerder een oplossing zijn dan een oorzaak. Hoe kunt u dan stellen dat er sprake is van minder verdichting bij bebouwing van perceel k1490 dan bij bebouwing van perceel k1039?

- g. U wilt tevens voorkomen dat perceel k1039 wordt gebruikt voor bebouwing om hiermee een (door ons bestreden) zichtlijn in stand te houden tussen de hoofdweg en de polder. Echter, op perceel k1490 is het effect van bebouwing op eventueel aanwezige zichtlijnen exact hetzelfde als wanneer perceel k1039 wordt bebouwd. Immers, beide percelen nemen een gelijk aandeel van de denkbeeldige zichtlijn voor rekening, gezien de vrijwel identieke breedte. Hoe kunt u dan stellen dat de zichtlijn over perceel k1039 meer waard is dan de zichtlijn over perceel k1490?
- h. Op welke manier is het planologisch acceptabel dat u de enige ruimte voor ons bedrijf om uit te breiden legt op een perceel wat in het bezit is van de buren?
- i. Op welke manier kunt u voorkomen dat daarmee een machtssituatie ontstaat van de buren over ons bedrijf?
- j. Op welke manier compenseert u de schade die ontstaat doordat het voortbestaan van het bedrijf afhankelijk wordt van de overname van percelen van derden?
- k. Bent u ervan op de hoogte dat op perceel k1490 zich al manegefaciliteiten zoals een buitenbak, een mestopslag en opslag voor ruwvoer bevinden?
- l. Op basis van welke milieu- en aanlegvergunningen zijn deze gerealiseerd?
- m. Bent u in werkelijkheid niet met het ontwerp bestemmingsplan een feitelijk illegale situatie aan het legaliseren, om daarmee te voorkomen dat u de buren, waar sommige van uw ambtenaren zulke nauwe banden mee onderhouden, voor het hoofd stoot?
- n. Heeft u met de buren voor het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan gesproken over de inhoud van de bestemming 'Sport – Manege', inclusief de daarin genoemde wijzigingsbevoegdheid?
- o. Waarom hebt u over de wijzigingsbevoegdheid, alsmede de wijze waarop noodzakelijke faciliteiten gerealiseerd kunnen worden op het perceel van de buren op geen enkele wijze met ons gesproken voordat u het ontwerp bestemmingsplan vastlegde?
- p. Op welke wijze hebt u dan ons belang hierin meegewogen?
- q. Kan ook van de wijziging gebruik gemaakt worden alleen voor perceel k1490 of alleen voor perceel Boddelenweg 3?
- r. Wat betekent planvoorschrift 10.b waar staat dat de manege op Boddelenweg 5 een vaststaand gegeven is?
- s. Betekent dat dat er geen manegefaciliteiten en/of manegeactiviteiten op perceel k1490 mogen worden gerealiseerd?

Indien u geen of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat bij bestemming van perceel k1039 als compleet bouwperceel en het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid op percelen Boddelenweg 3 en k1490, er sprake is van goede ruimtelijke ordening, in tegenstelling tot de huidige situatie in uw ontwerp bestemmingsplan.

Onze reactie:

Wij hebben een wijzigingsbevoegdheid toegekend aan de gronden vanuit ruimtelijk oogpunt. Ruimtelijk gezien vinden wij het optimaal dat de manege op aansluitende percelen haar bedrijfsvoering kan uitvoeren. Vanwege eigendomsverhoudingen is dat op

dit moment niet mogelijk, daar zijn we ons bewust van. Binnen de planperiode is echter niet uit te sluiten dat aankoop van betreffende gronden door ACT of een toekomstige eigenaar wel kan plaatsvinden zodat wij ten behoeve van een optimalere bedrijfsvoering van de manege een mogelijkheid bieden om eenvoudiger aansluitende gronden ook te benutten voor de manege.

Wat voor de wijzigingsbevoegdheid van belang is, is dat de burens mondeling aan de gemeente hebben aangegeven op zichzelf wel bereid te zijn om de gronden te verkopen. Om die reden nemen wij deze bevoegdheid in het herstelbesluit op. Er kan dan op een flexibele manier op veranderingen worden ingespeeld. In feite geldt voor de wijzigingsbevoegdheid net als bij andere bestemmingsregelingen de mogelijkheid van § 3.6.4. Grondgebruik en grondverwerving van de Wro, meer specifiek 36b Wro.

Wij zullen als gemeente geen actieve rol innemen als het gaat om de aankoop van gronden. Ook hebben wij deze mogelijkheid niet met de huidige eigenaar van de Boddelenweg 3 besproken.

De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 10 is zo geformuleerd dat de wijziging alleen kan plaatsvinden *ten dienste van de manege*. Dat sluit dus ook automatisch uit dat de buurvrouw hier gebruik van kan maken zonder een relatie met de manege. De vraagstelling uit de zienswijze die uitgaat van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid ten dienste van de Boddelenweg 3 berust dan ook op een verkeerde interpretatie van ACT van de inhoud van de wijzigingsbevoegdheid.

ACT stelt verder dat wij met deze wijzigingsbevoegdheid juist een verdichting mogelijk maken die we op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039 niet willen. Strikt formeel heeft ACT hier een terecht punt en is de inhoud van de wijzigingsbevoegdheid niet in overeenstemming met datgene wat wij als gemeente altijd aangegeven hebben.

Gebouwen en verdichting van het buitengebied willen we niet. Omdat nu niet heel duidelijk beschreven staat in de regels dat gebouwen niet zijn toegestaan op dit perceel na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid is dit verduidelijkt in artikel 10.b van de regels.

AANPASSING HERSTELBESLUIT:

Artikel 10.b wordt als volgt herschreven:

de gronden gewijzigd mogen worden ten behoeve van de manege aan de Boddelenweg 5 in de bestemming 'Sport - Manege' ten behoeve van een clustering van manegefaciliteiten, niet zijnde gebouwen;

2.8 Uitvoerbaarheid

Concrete vragen:

- a. Heeft u onderzocht wat de kosten en baten zijn van de nieuwe hoofdbestemming 'Sport – Manege'?**

- b. Heeft u onderzocht wat de ruimtebehoefte per noodzakelijke faciliteit is en die afgezet tegen de door u geboden ruimte in het ontwerp bestemmingsplan?
- c. Heeft u onderzocht hoe uw beperkingen genoemd in punt 1.3.1 en in hoofdstuk 2 en 3 effect hebben op de economische uitvoerbaarheid van de bestemming?
- d. Heeft u onderzocht of de door u voorgeschreven bedrijfsmatige exploitatie wel mogelijk is, zowel voor de bestemming manege als voor andere toegestane activiteiten?
- e. Hoe komt het dat uw rapport hoofdlijnen herstelbesluit uit maart 2016 een verkeerde voorstelling geeft van de door ons gevraagde wijziging?
- f. Waarom bent u voor de beoordeling van onze aanvraag voor perceel k1039 niet uitgegaan van alle voor het functioneren van de manege noodzakelijke activiteiten, nu wij in gedeeld opdrachtgeverschap met u naar aanleiding van onze aanvraag onderzoek hebben laten doen naar alle noodzakelijke faciliteiten?
- g. Hoe hebt u meegewogen dat u in werkelijkheid ten opzichte van het vernietigde besluit uit 2013 evenveel bouwoppervlak biedt als het vernietigde besluit en ook nog minder bouwvolume?
- h. Hoe bent u tot de conclusie gekomen dat de noodzakelijke voorzieningen met hetzelfde te bebouwen oppervlak en minder maximaal bouwvolume deze keer wel te realiseren zijn?
- i. Hoe is het mogelijk dat u eerder in de afgelopen procedures nog stelde: *'Benadrukt wordt dat het onderzoek (HanzeConnect) geen haalbaarheidsstudie betreft en interne bedrijfsvoering buiten beschouwing is gelaten.'* maar u nu opeens wel het rapport van HanzeConnect in uw gemeenteblad aanhaalt als haalbaarheidsstudie?

Indien u niet of niet voldoende op deze vragen antwoord kunt geven is het onze zienswijze dat u de hoofdbestemming terug dient te brengen naar de bestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen' of in lijn met SVBP2012 naar 'Recreatie', waarbij elke vorm van dagrecreatieve voorzieningen zoals in BP1994 weer mogelijk wordt gemaakt, mede in combinatie met gebruik van de faciliteiten van de het manegegebouw, waarin minimaal ook de hotelkamers in lijn met de bestaande rechten als zelfstandig hotel worden bestemd, waarin perceel k1039 wordt bestemd als bouwperceel en waarbij alle voor de manege noodzakelijke faciliteiten met onder andere expliciet 940 vierkante meter stalling en alle hierboven genoemde bouwoppervlaktes gerealiseerd kunnen worden.

Onze reactie:

Zie voor de wijze van bestemmen onze reactie onder punt 1.1 van deze reactienota.

2.9 Bezwaren tegen bebouwing van perceel k1039

Concrete vragen:

- a. **Waarom bent u er zo op gebrand ten koste van alles bebouwing op perceel k1039 tegen te houden?**
- b. **Hoe kunt u spreken van verdichting, nu perceel k1039 juist verder van het hoofdgebouw gelegen is dan perceel k1490 waar u geen verdichting als risico ziet?**
- c. **Hoe kunt u tegelijkertijd de vrees van versnippering uiten, wanneer u ook geen verdichting wilt en deze elkaar uitsluiten?**
- d. **Ziet u ook dat de door u bijgevoegde kaart bij de hoofdlijnen van het herstelbesluit al aangeeft dat er ter plaatste van de manege, perceel k1039 en perceel k1490 in het geheel geen sprake is van een belangrijke zichtlijn vanuit de binnenduinrand naar de polder?**
- e. **Hoe kan het dat duidelijk op de kaart staat aangegeven dat hier geen zichtlijn is, maar in de hoofdlijnen van uw herstelbesluit wel wordt gedaan alsof die zichtlijn wel op de kaart staat?**
- f. **Hoe kan het dat duidelijk op de kaart staat aangegeven dat hier geen belangrijk opening zit voor het open polderlandschap, maar uw herstelbesluit wel voorwendt dat dit zo is?**
- g. **Hoe hebt u de afweging gemaakt tussen het niet toestaan van gebouwen op perceel k1039 in relatie tot onze belangen om de voor het functioneren van de manege noodzakelijke voorzieningen hier aan te kunnen leggen?**

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u ten onrechte onze aanvraag om voorzieningen te kunnen realiseren op perceel k1039 hebt afgewezen en dat u alsnog perceel k1039 dient te bestemmen als bouwperceel, inclusief de bouwmogelijkheden die nodig zijn om alle voor het functioneren van de manege noodzakelijke faciliteiten mogelijk te maken.

Onze reactie:

Wij hebben in onze reacties in dit hoofdstuk (eerste alinea) beschreven waarom we geen medewerking willen verlenen aan de realisatie van gebouwen op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039. Dit standpunt nemen wij al jaren in en die is niet veranderd. We hebben in ons besluit van 26 april de notitie hoofdlijnen 'Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn' vastgesteld. Hierin hebben we uitvoerig beschreven waarom we geen gebouwen willen toestaan op betreffend perceel. Voor de volledigheid hebben we deze notitie opgenomen als bijlage van de toelichting zodat deze motivering waarom we geen gebouwen willen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

AANPASSING HERSTELBESLUIT (AMBTSHALVE AANPASSING):

De notitie Hoofdlijnen Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn wordt aan de toelichting van het herstelbesluit toegevoegd als motivering waarom wij geen gebouwen op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039 mogelijk maken.

2.10 Conclusie over de manege

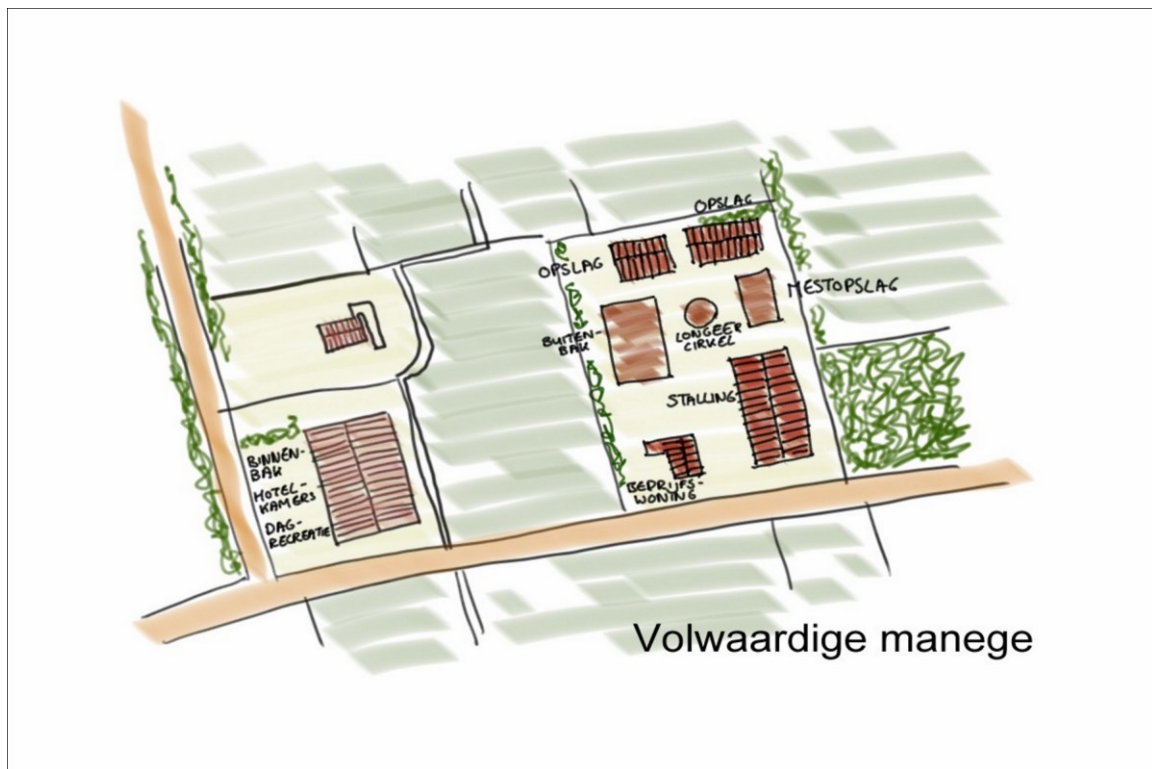
De gemeenteraad stelt, zoals eerder onderbouwd, dat het doel van het besluit is om een volwaardige manege te bestemmen. Echter er is in de verste verte niet voldoende ruimte bestemd voor een volwaardige manege, laat staan daarnaast nog logies en dagrecreatieve voorzieningen.

De noodzakelijke faciliteiten zijn wederom niet realiseerbaar, de rechten en plichten zijn niet duidelijk, definities niet helder, en er zitten vele onnodige en bezwarende beperkingen in het bestemmingsplan. Er is sprake van rechtsonzekerheid, willekeur, onrechtmatige regels, gebrek aan onderbouwing, geen sprake van 'fair play', het plan voldoet niet aan het doel van het besluit, aantasting van bestaande rechten en het ontwerp bestemmingsplan kan niet worden uitgevoerd binnen de milieu-eisen.

De belangen van de ondernemers zijn niet meegewogen, de gemeenteraad is verkeerd voorgelicht over de intenties van de ondernemer, er is niet gekeken naar maatschappelijk belang en geen gebalanceerde afweging gemaakt tussen de verschillende waarden. Er is niet onderzocht of het praktisch of economisch uitvoerbaar is en er is afgeweken van landelijke richtlijnen zonder dat dat onderbouwd is.

Hiermee is er op geen enkele manier sprake van goede ruimtelijke ordening.

Indien de gemeente een volwaardige manege wil realiseren, dan moet er op zijn minst ruimte zijn voor een volwaardige manege. Dat wil zeggen dat geheel perceel Boddelenweg 5 en k1039 als bouwvlak worden aangeduid voor de manege en alle compleet willekeurige regeltjes voor ruimtelijke inpassing worden geschrapt.



Zo ziet het overzicht van noodzakelijke faciliteiten voor een manege eruit. K1039 zou daarbij geheel moeten kunnen worden gebruikt voor noodzakelijke manegefaciliteiten die het rapport van HanzeConnect aangeeft.

Onze reactie:

Zoals uit onze reacties op dit onderdeel blijkt zijn wij van mening dat er met de planologische mogelijkheden uit dit herstelbesluit een exploitierbare manege mogelijk gemaakt wordt.

3. Hotelkamers

3.1 Bestaand gebruik

Concrete vragen

- a. Wij stellen dat het hotel bij de manege altijd als zelfstandig hotel heeft gefunctioneerd, bent u dit met ons eens?**
- b. Diverse advertenties in de Leeuwarder Courant wijzen op dit gebruik, ontkent u dit?**
- c. Diverse advertenties in de VVV gids wijzen op dit gebruik, ontkent u dit?**
- d. De diverse vergunningomschrijvingen, zowel op de officiële documenten als op de aankondigingen in de Terschellinger omschrijven het logiesgedeelte als hotel. Ontkent u dit?**
- e. Het onderzoek van de DLV uit 1997 wat in uw archief zit ter onderbouwing van de noodzaak van het verplaatsen van de stalling wijst erop dat er op dat moment al vijf jaar een zelfstandige hotel- en restaurantfunctie zich in het gebouw bevond. U was van dit document op de hoogte. Klopt dat?**
- f. Tijdens de dijkverzwaring in de jaren 90 maakten door u ingehuurde bedrijven uitgebreid gebruik van de hotelkamers als hotelkamers met restaurant, klopt dat?**
- g. Kunt u dan aangeven hoe het mogelijk is dat u dit meer dan anderhalf decennium hebt toegestaan en er zelfs gebruik van hebt gemaakt, maar op het moment dat de familie Bonne het bedrijf over nam onmiddellijk tot strijdig gebruik verklaard hebt?**
- h. Heeft dit mogelijk iets te maken met de onder andere op punt 4.5.2 besproken gunfactor?**
- i. Waarom hebt u nooit eerder gehandhaafd op het uitbaten van een hotel wanneer dit strijdig gebruik is geweest?**
- j. Hebt u al eerder voor de overname door ACT meldingen over het gebruik als zelfstandig hotel binnengekregen hierover en wat hebt u daarop aan handhaving ondernomen?**
- k. Hoe kan het dat uw wethouder in een reactienota bij de oprichting zelf stelde dat het de bedoeling was een volledige horecafunctie aan de manege toe te voegen als dit niet werkelijk de bedoeling was?**
- l. Hoe kan het dat het gehele manegegebouw voor de WOZ wordt aangeslagen als hotel, wanneer het niet daadwerkelijk een hotel is?**
- m. Hoe kan het dat er nergens in uw archief enige snippet van papier te vinden is waarop staat dat er in werkelijkheid geen sprake mag zijn van een hotel ter plekke?**

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u het zelfstandige logiesgedeelte wat altijd als zelfstandig hotel heeft gefunctioneerd ook daadwerkelijk op die manier met de juiste horeca-aanduiding in het bestemmingsplan dient te verwerken.

Onze reactie:

Het geldende bestemmingsplan, 'Tweede correctieve en partiele herziening Bestemmingsplan Buitengebied Polder 1994' laat logiesfuncties alleen toe in het geval ze behoren bij de manege. Conform het dit bestemmingsplan, Artikel 7 'Dagrecreatieve voorzieningen' Algemene bepalingen A.4 geldt 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'. Die koppeling is in latere bestemmingsplannen die wij in procedure gebracht hebben overgenomen. Het vernietigde bestemmingsplan 'Buitengebied Polder 2008' (echter niet op dit onderdeel) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Polder 2013' had deze koppeling in zich.

Wij vinden het van belang dat de logiesfunctie gekoppeld blijft aan de manege. Zelfstandige logies (in de vorm van appartementen / hotel) zonder een koppeling met de manege willen we niet toestaan op deze locatie. Op het eiland hebben we meerdere locaties waar het geldende bestemmingsplan een hotel bij recht toelaat. Vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking kunnen wij op dit moment niet motiveren dat er nog ruimte is voor een nieuwe zelfstandige logiesverstrekker op het eiland. Er zijn meerdere locaties die in de praktijk niet benut worden voor logies maar planologisch wel per direct beschikbaar zijn. Locaties die per direct beschikbaar zijn maar al langere tijd niet benut worden duidt ons inziens op een verzadiging van de markt op Terschelling. Nieuwvestiging van horeca (dit zijn ook hotelaccommodaties) willen we daarom beleidsmatig ook niet staat beschreven in onze nieuwe toekomstvisie (zie bladzijde 42 uit TS25).

Aan de Boddelenweg 5 is planologisch nooit sprake geweest van zelfstandige horeca / zelfstandig hotel. Daarom houden we de koppeling ook vast in dit bestemmingsplan. Het toelaten van een nieuwe zelfstandige logiesverstrekker zou daarnaast ook leiden tot strijd met het Rijksbeleid in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze zijn we tot de constatering gekomen dat de schrijfwijze in het ontwerp bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit zullen we herstellen door in artikel 4.1.b een splitsing aan te brengen zoals eerder beschreven in hoofdstuk 1 van deze reactienota en onderstaand weergegeven:

AANPASSING HERSTELBESLUIT:

De schrijfwijze van artikel 4.1.b wordt als volgt:

- Artikel 4.1.b.: 1. kantines;
2. een manege met de daarbij behorende voorzieningen zoals stallen, opslagloodsen en beheersruimten;
3. bij de manege behorende logiesruimten;

Daardoor wordt ook de verwijzing van artikel 4.4.2 onder d aangepast. Daar wordt verwezen naar lid 4.1.b onder 3.

3.2 Beperkingen in ontwerp

Concrete vragen bij punt 3.2

- a. **Waarom hebt u bij punt 4.1.b het woordje 'uitsluitend' toegevoegd, wat in het vigerende bestemmingsplan niet staat?**
- b. **Wie heeft hiertoe besloten en wat was de afweging van belangen daarbij?**
- c. **Is de handhavingsprocedure uit 2007/2008 nog steeds van kracht?**
- d. **Waarom hebt u hier nog geen beslissing in genomen?**
- e. **Hoe kan het dat u nu achteraf woordjes toevoegt aan een bestemmingsplan waarvan u in 2008 al zei dat ze in het bestemmingsplan stonden terwijl dat niet zo was?**
- f. **Probeert u hiermee uw eigen handhavingsprocedure achteraf te repareren?**
- g. **Op basis van welke wet hebt u het recht een handhavingsprocedure zolang voort te laten slepen en achteraf planologisch goed te praten?**
- h. **Welke juridische interpretatie moeten we geven aan het woordje uitsluitend bij punt 4.1.b?**
- i. **Houdt het woordje uit 4.1.b in dat alleen bezoekers voor de manegeactiviteiten mogen overnachten in de hotelkamers?**
- j. **Hoe verhoudt dit zich tot de bestaande rechten?**
- k. **U hebt in eerder reactienota² gesteld dat:**
'Wat betreft het gebruik van deze ruimten wordt dan geen onderscheid meer gemaakt tussen personen die komen voor de paardensport en personen die enkel komen om te eten en/of te verblijven. Een dergelijk onderscheid opnemen in een bestemmingsplanregeling is niet handhaafbaar en ook niet noodzakelijk.'
Klopt dat?
- l. **Als u dan eerder van mening was dat onderscheid in types gasten niet noodzakelijk was voor de goede ruimtelijke ordening, hoe komt u dan tot het inzicht dat het nu blijkbaar wel noodzakelijk is voor de goede ruimtelijke ordening? Immers, zonder noodzakelijkheid om te kunnen spreken van goede ruimtelijke ordening mag u geen regels toevoegen aan een bestemmingsplan?**
- m. **Als u eerder van mening was dat het onderscheid niet handhaafbaar is, dan is het onderscheid in gasten maken nu toch ook niet handhaafbaar? En indien het niet handhaafbaar is mag het toch ook geen onderdeel van de planvoorschriften zijn?**

Indien u niet of onvoldoende op bovenstaande vragen kunt antwoorden, dan is het onze zienswijze dat uw toevoeging van het woordje 'uitsluitend' bedoeld is om de bestaande rechten te veranderen op basis van de eerder ingezette handhaving. Daarmee houdt de toevoeging van dit woordje een ernstige aantasting van rechten

² Reactienota voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2008 punt 13

in die niet juridisch goed te praten is. Het is daarmee onze zienswijze dat de logiesfaciliteiten in lijn met het historisch gebruik en de horecanota als hotel moeten worden omschreven in het bestemmingsplan.

Onze reactie:

In het vigerende bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening Buitengebied (Polder) staat in Artikel 7 onder lid 4 dat op gronden voorzien van de aanduiding "manegegebouw toegestaan" gebouwen mogen ten behoeve van een manege met daarbijbehorende voorzieningen, zoals kantines en beheers- en logiesruimten. Dit artikel koppelt de logies mogelijkheid aan de manege. Immers de logiesvoorzieningen behoren bij de manege en zijn slechts toegestaan als de aanduiding "manegegebouw toegestaan" is toegekend aan de gronden in het vigerende bestemmingsplan 'tweede correctieve en partiele herziening Buitengebied (Polder).

Zoals uit onze reactie onder 3.1 blijkt hebben we de regels herschreven hebben naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze.

3.3 Gewekte verwachtingen

Concrete vragen ten aanzien van punt 3.3

- a. Waarom heeft u de aanduiding h=3 of h=4 niet meegegeven aan de logiesfaciliteiten van de bestemming nu de horecanota expliciet de aanwezige logiesfaciliteiten op die manier noemt en indeelt?**
- b. Heeft u alle (of bijna alle) andere in de horecanota genoemde bedrijven wel netjes de aanduiding uit de nota meegegeven en zo ja waarom is er in het geval van de manege een uitzondering gemaakt?**
- c. Welk ruimtelijk belang is hiermee gediend?**
- d. Hoe heeft u daarbij de belangen van de eigenaren meegewogen in uw besluit?**
- e. Welk maatschappelijk belang is ermee gediend deze aanduiding aan de bestemming te onthouden**
- f. Hoe kunt u betogen dat hier geen sprake is van rechtsongelijkheid en willekeur?**
- g. Uw raad heeft bij de Raad van State duidelijk gesteld dat er geen beperkingen zouden zijn aan het gebruik van de logiesfaciliteiten als volwaardig horecabedrijf. Waarom hebt u dit binnen een jaar veranderd, of sprak u niet de waarheid bij de Raad van State?**
- h. In hoeverre bent u van mening dat er, nu duidelijk is gesteld door uw raad dat bestemmingsplan 2013 geen beperking kende op de logiesfaciliteiten, in dit ontwerp bestemmingsplan sprake is van een beperking ten opzichte van het vorige bestemmingsplan 2013, wat al te beperkt was in de ogen van de Raad van State?**
- i. Indien er geen sprake is van een beperking, hoe kan het dan dat het toch zo gelezen kan worden? Bestemmingsplanvoorschriften moeten immers ondubbelzinnig zijn?**
- j. Hoe kunt u stellen dat hiermee rechtszekerheid geborgd is nu u bij de Raad van State het ene zegt, en in het herstelbesluit en het ontwerp bestemmingsplan het andere, net zoals u in de reactienota uit het voorontwerp bestemmingsplan 2008**

het ene zei en een reactienota later van het ontwerp het exact tegenovergestelde?

Indien u niet of onvoldoende op de bovenstaande vragen antwoord kunt geven is het onze zienswijze dat om te zorgen voor rechtszekerheid en ondubbelzinnigheid, de typering h=3 of h=4 aan de bestemming meegegeven moet worden. Naar ons inzicht h=4.

Onze reactie:

Zoals aangegeven onder punten 3.1 en 3.2 willen we geen zelfstandige hotels en/of logies mogelijk maken op onderhavig perceel. Logies is in het geldende bestemmingsplan nadrukkelijk gekoppeld aan de manege in Artikel 7 onder lid .A.4 van het bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)'. Logies is alleen in dit artikel genoemd en in de algemene doeleindenomschrijving. Ook de schrijfwijzen van Artikel 7 onder lid A.4 'met daarbij behorende' kan volgens ons niet anders uitgelegd worden dan dat logies alleen is toegestaan bij een manege en is zonder een manege niet toegestaan. Op het perceel is een manegegebouw aanwezig en planologisch is daarbij dus ook bijbehorende logies mogelijk.

Het perceel is ook opgenomen in de horecanota aangezien een kantine mogelijk is als ondergeschikte functie van de manege. Tevens wordt in deze nota horeca gedefinieerd als "het bedrijfsmatig aanbieden van dranken, spijzen, maaltijden en/of logies voor gebruik ter plaatste". Kantines dan wel ondergeschikte bedrijfsactiviteiten vallen onder de horecaregelgeving van horecabedrijven. De manege heeft de mogelijkheid tot kantine en logies en is derhalve in de horecanota ook aangewezen als een locatie waar logies verstrekt wordt.

De rechtszekerheid waar ACT om vraagt bieden wij. Wij kennen de geldende planologische rechten weer toe en bieden qua bouwperceel en gebruiksmogelijkheden van onderhavige percelen extra ruimte.

3.4 Rechtszekerheid

Concrete vragen:

- a. Mogen alle soorten en maten gasten, ongeacht reden van bezoek in de logiesverblijven ondergebracht worden?**
- b. Mogen de logiesverblijven daarbij als zelfstandig hotel functioneren?**
- c. Mogen de logiesverblijven daarbij als appartementengebouw functioneren?**
- d. Hoe staat uw antwoord op bovenstaande vragen in relatie tot uw handhavingsbrief waarin u stelt dat alleen een zeer beperkte groep gasten in de logiesverblijven mogen overnachten?**

Het is onze zienswijze dat het hotel als volwaardig hotel moet worden bestemd. In lijn met het al sinds de oprichting van het gebouw ongewijzigde bestaande gebruik.

Onze reactie:

Wij vinden het vanuit ruimtelijk oogpunt en beleidsmatig oogpunt belangrijk dat er geen zelfstandige logies ontstaat aan de Boddelenweg 5 zonder dat daar ook een manege aanwezig is. De reden dat hier logies mogelijk gemaakt is in het verleden is om de exploitant extra mogelijkheden te bieden om de manege rendabel te maken. De logies zijn ten dienste van de manege en nooit bedoeld als zelfstandige voorziening.

De manege is gerealiseerd en dus zijn ook de bijbehorende logies mogelijk. Wij willen die koppeling met de manege behouden en hebben daarom in de regels nog steeds aangegeven dat de logies bijbehorend is aan de manege.. Om meerdere redenen die in onze voorgaande reacties reeds beschreven zijn willen wij geen medewerking verlenen aan een zelfstandig hotel en/of appartementengebouw. Hierop gaan we in hoofdstuk 5 ook verder in als het gaat om de vraag of wij zelfstandige logies mogelijk willen maken.

Indien wij de koppeling loslaten bestaat het risico dat een eigenaar van de Boddelenweg 5 besluit het manegegebouw te slopen en er alleen logies aan te bieden. Dan ontstaat er een zelfstandig hotel en dat willen we niet toelaten. Daarom is in de regels ook geen zelfstandig hotel toegelaten en de koppeling met de manege gehandhaafd als het gaat om toestaan van logies.

Indien aan de Boddelenweg 5 de manegefunctie verdwijnt kunnen wij handhavend optreden. Eventueel handhavend optreden zal niet zozeer gericht zijn op de bezoekers die er komen (die ook zonder binding met de manege kunnen komen overnachten) maar op een zelfstandig hotel. Dit hebben we ook bij de Raad van State in 2015 aangegeven. Ook toeristen zonder binding met de manege kunnen er overnachten.

Omdat er sinds de aankoop van de gronden door ACT weinig tot geen manege activiteiten zijn ontplooid is er in de praktijk op dit moment een zelfstandig hostel ontstaan. Hiertegen kunnen wij nog steeds handhavend optreden. Dit hebben we tot dusver niet gedaan omdat er steeds sprake was van een bestemmingsplanprocedure (die van het Buitengebied 2008 & 2013) waarbinnen wijzigingen werden voorgesteld ten aanzien van de gronden van de manege en de logies. Met de nu geboden uitbreidingsruimte kan er volgens ons een rendabele manege gerealiseerd worden. Indien er ook in de toekomst sprake blijft van enkel logies op de Boddelenweg zonder daadwerkelijke manegeactiviteiten kunnen wij overwegen om tegen zelfstandige logies aan de Boddelenweg 5 handhavend op te treden. De toekomst zal moeten uitwijzen of we dit ook daadwerkelijk moeten doen.

4. Hippisch Centrum Terschelling

4.2.1 Gesprekken

Concrete vragen over 4.2.1

- a. Vindt u het normaal dat het ambtelijk apparaat en het toenmalige college in 2013 de gemeenteraad verkeerd hebben ingelicht over de inhoud van ons concept,**

maar na hierop gewezen te zijn door de Raad van State weigeren deze uitspraken richting de gemeenteraad terug te nemen?

- b. Vindt u het normaal dat als het college erop gewezen wordt dat deze fouten vanuit het college rechtgezet dienen te worden, het college dit beantwoordt met dreigementen die tegen de uitspraak van de Raad van State ingaan?
- c. Waar in de wet staat dat de gemeente projecten en concepten dient te beoordelen op basis van 'gunfactor', 'sentiment' en 'emoties'?
- d. Waar staat in de vereisten aan de goede ruimtelijke ordening vermeld dat een negatief sentiment wat richting een persoon is gericht meegewogen kan worden om te komen tot een goede ruimtelijke ordening?
- e. In hoeverre is hiermee geen sprake van overtreding van de beginselen van behoorlijk bestuur en specifiek daarbij het fair-play beginsel wat bepaalt dat een bestuursorgaan niet vooringenomen mag zijn voor het nemen van een besluit?
- f. De Raad van State heeft geconcludeerd dat de bezwaren die genoemd zijn bij het besluit van 2013 tegen het concept HCT geen grond hadden, oftewel: nergens op gebaseerd waren en dus feitelijk onjuist zijn. Op welk punt sinds de uitspraak van de Raad van State heeft het college en het ambtelijk apparaat de gemeenteraad voorgelicht over het feit dat er feitelijke onwaarheden in het gemeenteblad van 2013 stonden?

Het is onze zienswijze dat er in plaats van professionele besluitvorming, met het ontwerp bestemmingsplan sprake is van besluitvorming 'op de man'. Dit wordt weergegeven in de gespreksverslagen, dit wordt niet weerlegd door een zorgvuldige onderbouwing, waarmee duidelijk aantoonbaar is dat het ontwerp bestemmingsplan niet de goede ruimtelijke ordening dient, maar slechts de sentimenten van de gemeenteraad. Daarmee is geen sprake van een rechtsgeldig besluit.

Onze reactie:

Wij hebben een extern adviesbureau Bügel Hajema gevraagd om naar aanleiding van de uitspraken van de Afdeling van 17 juni 2015 de inhoud van het herstelbesluit op te stellen en ook een betere motivering te schrijven die tegemoet komt aan de opdracht die wij gekregen hebben van de Afdeling. Het adviesbureau heeft geen enkel belang bij het verkeerd voorlichten van wie dan ook. Daarnaast hebben wij sinds februari 2016 een extern adviseur van Antea Group op dit dossier gezet die eveneens geen enkel belang heeft op het eiland. Die heeft het dossier ook beoordeeld en komt eveneens tot de conclusie dat we met de ingeslagen weg tegemoet komen aan de opdracht van de Afdeling.

4.2.2. Ingediende informatie

Concrete vragen bij punt 4.2.2

- a. **Waarom heeft het beantwoorden en voldoende afdekken van eventuele bedenkingen van het college bij het concept HCT geen enkele invloed gehad op de besluitvorming?**
- b. **Waarom is hier nooit op geantwoord?**

- c. **Waar worden onze antwoorden weerlegd, en zo die antwoorden niet weerlegd kunnen worden, waar zijn dan nog de overgebleven bezwaren?**
- d. **Hoe kan het dat het college uitgebreide informatie vraagt, dat onze projectgroep veel werk eraan heeft hierin te voorzien, maar dat het college vervolgens niets doet met de verstrekte informatie?**
- e. **Op welk punt in de besluitvorming is ons infoblad 'Oppervlaktes' meegewogen en hoe is het mogelijk dat hierin staat dat een volwaardige manege geheel perceel k1039 nodig heeft als oppervlak, zonder dat u hier aandacht aan besteed hebt?**
- f. **Hoe is het mogelijk dat in het infoblad Faciliteiten duidelijk wordt gesteld op welke manier het concept HCT functioneert met een fractie van de faciliteiten die nodig zijn bij een traditioneel manege-bedrijfsmodel, maar u toch in een brief van februari net doet alsof dit niet waar is, zonder onderbouwing?**
- g. **Hoe kan het dat het infoblad Financiële dragers van het HCT duidelijk laat zien dat er geen enkele inspanning wordt verwacht van lokale partijen zoals de rijvereniging, maar u vervolgens toch deze niet-bestaande inspanning aanhaalt als bezwaar tegen het HCT?**
- h. **Hoe kan het dat u in het gesprek van 26 oktober grote bezwaren had tegen het aantal huisjes bij het HCT en een onderbouwing hiervan wilde, dat deze onderbouwing is geleverd in de vorm van het infoblad Bezetting en infoblad Financiële dragers en dat dit toch geen enkel verschil heeft gemaakt in uw beoordeling?**
- i. **Hoe kan het dat wij duidelijk hebben aangetoond in het infoblad 'Uitspraak Raad van State' dat uw uitleg van de uitspraak van de Raad van State gebrekkig is, maar u hier vervolgens toch aan vasthoudt?**
- j. **Hoe kan het dat wij u erop gewezen hebben dat er een flink draagvlak is onder de eilander bevolking voor een oplossing voor het probleem van de manege, ook als dat het positief bestemmen van het concept HCT betekent, maar u toch net doet alsof er geen draagvlak is?**
- k. **Hoe hebt u dit draagvlak dan gemeten, hoe hebt u ons infoblad 'Draagvlak' precies weerlegd?**

Het is onze zienswijze dat indien u deze vragen niet of niet voldoende beantwoord, er geen sprake is van zorgvuldige besluitvorming en daarmee niet is voldaan aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

Onze reactie:

Van de Afdeling hebben wij de opdracht gekregen om onze eerdere besluitvorming beter te motiveren. In onze besluitvorming van 26 april 2016 hebben wij de notitie 'Hoofdpijnen Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn' vastgesteld. Hierin hebben wij gemotiveerd waarom wij geen medewerking willen verlenen aan het Hippisch Centrum Terschelling (het Hoefijzerplan). Zoals eerder geschreven maakt dit plan ook geen onderdeel uit van het ontwerp herstelbesluit. De betreffende notitie zal als bijlage worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan zodat voor iedereen deze motivering ook duidelijk is.

Wij hebben naar onze mening in de notitie voldoende gemotiveerd waarom wij ruimtelijk gezien geen medewerking willen verlenen aan het Hippisch Centrum Terschelling.

Met betrekking tot het brede draagvlak voor het plan Hoppisch Centrum Tersohelling is ons door de Vereniging Tersohellinger Ruiters per brief van 5 april 2016 te kennen gegeven dat zij als vereniging geen gesprekspartner zijn geweest in de voorbereiding van het plan en dat zij grote vraagtekens plaatsen bij een gemeenschappelijk beheer en exploitatie van de rijhal door de hippische bedrijven en de hippische verenigingen. Het exploiteren van een rijhal op andermans terrein staat niet op hun wensenlijst. Bovendien zijn zij als doelgroep overtuigd dat een goed werkend manegebedrijf meer moet behelzen dan een overdekte rijhal. Ook wordt gewezen op het gegeven dat de Stichting Hoppisch Platform Tersohelling (HPT) niet meer actief is. Concluderend uit de inhoud van deze brief van de Vereniging Tersohellinger Ruiters, dat het Hoppisch Platform Tersohelling slapend is en derhalve geen actieve rol kan hebben en het ontbreken van schriftelijke steunbetuigingen van doelgroepen voor het plan, is ons inziens het draagvlak voor de plannen aanzienlijk geringer dan bovenstaande zienswijze en het infoblad doet vermoeden. De brief is als bijlage 5 aan deze reactienota toegevoegd.

In de inleiding (onderdeel A) zijn wij verder ingegaan op het proces dat wij hebben gevolgd tijdens deze bestemmingsplanprocedure. De formele stappen op basis van de Wet ruimtelijke ordening hebben we allemaal doorlopen. De informele overlegmomenten met ACT zijn lastig geweest maar hebben een zorgvuldige- en objectieve advisering en besluitvorming niet in de weg gestaan. Daarbij zijn de standpunten en belangen van alle partijen betrokken.

4.3.2 Oorzaak, aanleiding, noodzaak

Concrete vragen:

- a. Waarom is de maatschappelijke onrust niet meegenomen in de beschrijving van de aanleiding en geschiedenis van het planvoornemen?**
- b. Waarom is niet omschreven dat er al een uitgebreid traject met vooroverleg met de gemeente aan het indienen vooraf is gegaan?**
- c. Waarom is niet omschreven welke problematiek op dat moment (en nog) aanwezig was en op welke manier het concept HCT dit probeert op te lossen?**
- d. Waarom is niet omschreven dat het concept HCT voortvloeit uit eerdere beslissingen van de gemeente die een traditioneel bedrijfsmodel voor de manege onmogelijk maakte?**
- e. Is dit wel gecommuniceerd met BùgelHajema?**
- f. Op welke manier is daarbij deze voorgeschiedenis meegewogen?**

Het is onze zienswijze dat indien u niet of onvoldoende op bovenstaande vragen kan antwoorden, er geen sprake is van een zorgvuldig voorbereid besluit en u tekort schiet in uw verplichting hierin.

Onze reactie:

Het herstelbesluit dat wij opgesteld hebben heeft betrekking op de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Buitengebied Polder (2013). Tijdens deze procedure zijn wij als gemeente door de Afdeling gewezen op motiveringsgebrek. Dit herstellen wij in

deze procedure door enerzijds alle bestaande planologische rechten weer toe te kennen en uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Daardoor wordt een exploitatie van een manege weer mogelijk. Iets dat door de beperking van rechten eerder niet kon en terecht is aangevochten door ACT.

Tevens motiveren wij in het herstelbesluit beter waarom er geen medewerking verleend kan worden aan het Hippisch Centrum Terschelling '(HCT)/Hoefijzerplan. Dit hebben we verwerkt in een herstelbesluit. Tijdens de procedure van het herstelbesluit is enkel een zienswijze ingediend door ACT. De Terschellinger ruiters hebben bij de commissiebehandeling aangegeven dat er op dit moment geen sprake is van een gezamenlijk gedragen plan als het gaat om een toekomstige exploitatie van het HCT. In overige zijn er geen zienswijzen ingediend en is er geen sprake van maatschappelijke onrust. Tevens worden er naar aanleiding van de brief van de Terschellinger ruiters vragen gesteld bij de exploitatie van een eventueel HCT. Een van de beoogde gebruikersgroepen die ACT benoemd is in ieder geval niet betrokken bij de plannen van het HCT.

De gespreksverslagen van het overleg dat geweest is met ACT is als bijlage 4 toegevoegd aan het raadsvoorstel van 26 april 2016. Verslagen van ACT en gemeente van hetzelfde overleg zijn daarbij opgenomen als bijlage zodat wij een compleet beeld hadden (ook van het verschil in inhoud van de gesprekken waarvan volgens ACT sprake was). Wij zijn dan ook van mening dat er sprake is van een besluit dat genomen is met alle relevante informatie die wij nodig hadden om de inhoud van het herstelbesluit te kunnen bepalen.

4.3.3 Planomschrijving

Concrete vragen op dit punt

- a. Waarom is de praktische inhoud van het HCT niet besproken? Bijvoorbeeld de schenking aan een eilander stichting?**
- b. Waarom is de verkeerde variant beoordeeld en is dat doorgewerkt in het besluit?**
- c. Waarom noemt BügelHajema het concept Hippisch Centrum Terschelling steeds het 'Hoefijzerplan' en niet de naam die wij het gegeven hebben: het concept Hippisch Centrum Terschelling?**
- d. Waarom heeft het college en ambtelijk apparaat eerst gehamerd op grote uitbreiding van het aantal en oppervlak van de faciliteiten en vervolgens geoordeeld dat er teveel ruimte wordt ingenomen?**
- e. Hoe is het mogelijk dat er vanuit onze projectgroep een brief is gestuurd zowel aan het college als aan de gemeenteraad waarin expliciet wordt aangegeven dat dit wordt gedaan om te voorkomen dat de nieuwe verbeelding wordt gezien als ingediende variant van onze kant, maar dat toch in het rapport staat dat dit een door ons ingediende variant is.**
- f. Vindt u sowieso dat de stelling 'Na de uitspraak hebben diverse overleggen plaatsgevonden' de lading dekt aangezien het om twee keer overleg is gegaan en u het Hippisch Centrum het eerste overleg niet eens wilde bespreken? Of wordt hier een beeld geschetst wat wellicht een professionelere en zorgvuldigere indruk geeft dan de waarheid?**

Het is onze zienswijze dat indien u niet of onvoldoende op bovenstaande vragen antwoord kunt geven, u tekort bent geschoten in de geëiste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van uw ontwerp bestemmingsplan.

Onze reactie:

De aanvraag waarop de uitspraak van de Raad van State (AbRvS 17 juni 2015 (201403126/1/R4) is gebaseerd op het verzoek van Manege Terschelling d.d. 17 juni 2009 (ingekomen bij de gemeente op 18 juni 2009). Deze aanvraag is door Bügel Hajema beoordeeld in de notitie “*Hoofdlijnen Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn*”. In deze notitie is gemotiveerd waarom het plan van de Manege Terschelling (dat vanwege de afbeelding uit de aanvraag waarin “Het Hoefijzer staat de werktitel ‘het Hoefijzerplan’ gekregen heeft) niet passend is binnen het beleid van de gemeente Terschelling.

In onze raadsvergadering van 26 april 2016 hebben wij deze notitie vastgesteld en nogmaals besloten dat we geen medewerking willen verlenen aan de bouw van 20 recreatiewoningen (die onderdeel uitmaken van het Hoefijzerplan). Dit is tijdens de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013 ook ons besluit geweest. Deze plannen maken ook geen onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan ‘Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn’. Deze motivering is aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

4.3.4. Beleidskaders

Concrete vragen bij dit punt:

- a. Waarom noemt de notitie van BügelHajema niet de beleidsdoelstelling dat er meer hippisch toerisme naar Terschelling wordt gewenst?**
- b. In uw beleid zegt u dit te willen stimuleren, hoe valt uw afwijzing van het concept HCT daarbinnen?**
- c. Waarom vermeldt het rapport niet eerlijk dat het verblijfrecreatieve gebied waarbinnen ontwikkeling mogelijk is tot vlakbij het perceel komt waar het concept HCT is gerealiseerd?**
- d. Hoe kan het dat u het perceel naast de camping Aaster Uiltjes eerst nog wilde bestemmen als uitbreidingsgebied voor de camping (na bezwaar van de eigenaresse van de camping weer weggehaald), maar nu opeens stelt dat twee percelen verder absoluut geen sprake kan zijn van verblijfsrecreatie op enige schaal?**
- e. Hoe denkt u betere verblijfsmogelijkheden voor paardensporters te gaan realiseren, met het paard op het terrein waar overnacht wordt, binnen het al behoorlijk intensief bebouwde bestaande gebied voor verblijfsrecreatie, zonder daarbij het Activiteitenbesluit te overtreden?**
- f. Kan dan niet gesteld worden dat een locatie vrijwel aansluitend aan het gebied voor verblijfsrecreatie, maar wel op passende afstand i.v.m. het Activiteitenbesluit een veel betere ruimtelijke ordening geeft?**

- g. U stelt dat visuele aantrekkingskracht van het gebied erg belangrijk beleid is. In hoeverre vindt u de bestaande loods van damwandprofiel en asbest een goed voorbeeld van visuele aantrekkingskracht?**
- h. Hoe kan het dan dat het concept HCT niet wordt beoordeeld als visueel aantrekkelijker dan de voortzetting van het huidige gebouw?**

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat het concept HCT beter bij uw eigen beleid aansluit dan het door u opgestelde ontwerp bestemmingsplan.

Onze reactie:

Het genoemde concept Hippisch Centrum Terschelling (HTC) is gesitueerd op een agrarisch perceel waarop nooit bouwmogelijkheden geweest zijn. Daarvoor geldt dus een volstrekt andere afweging dan voor het perceel van de manege aan de Boddelenweg 5. Hierop is een bestemming van toepassing die een breed gebruik en forse bouwmogelijkheden mogelijk maakt. Dat hierop nu een verouderde bebouwing aanwezig is die niet te vergelijken zal zijn met een eventueel nieuwbouwplan is niet relevant. Deze nieuwe bebouwing kan ACT namelijk ook realiseren aan de Boddelenweg 5. Niets staat hen daarvoor in de weg. Wij vinden het een positieve ontwikkeling wanneer ACT op de Boddelenweg 5 nieuwbouw realiseert. Wij willen en kunnen dit echter niet afdwingen. Het is niet onze insteek dat wij ondernemers gaan dwingen bepaalde concepten te realiseren (zoals het genoemde overnachten bij de paarden). Dat laten we over aan de markt en de ondernemers. De bestemming 'Sport-Manege' maakt een dergelijk concept mogelijk dus wanneer ACT dit wil realiseren biedt dit herstelbesluit mogelijkheden daarvoor. ACT kan echter geen aanspraak maken op onbeperkte mogelijkheden.

Landschapsontwikkelingsplan

Concrete vragen op dit punt:

(voor de eerste inhoudelijke vragen zie ook punt 2.9)

- i. Hoe hebt u de afweging gemaakt tussen de sociale voordelen, de vernieuwing van een sportaccommodatie en die gratis ter beschikking stellen aan de gemeenschap, tegenover de onwenselijkheid die u ziet om een enkele vierkante meter extra te bebouwen? Wat waren uw afwegingen?**
- j. Hoe kan het dat een plan wat specifiek naar buiten is gericht ter beleving van de waarden van de polder door u wordt gekwalificeerd als 'naar binnen gericht' en 'introvert'?**
- k. Hoe kan het dat u vindt dat het plan karakteristieke functies van de polder aantast, terwijl het plan leidt tot het behoud van de manegefunctie?**
- l. Hoe kan het dat u over het hoofd hebt gezien dat het LOP wel degelijk nieuwe ontwikkelingen in de polder mogelijk wil maken?**
- m. Op welke manier leidt een andere boerderijcluster (die volgens het LOP wenselijk is) dan wel tot een extraverte en naar buiten gerichte beleving van de waarden van de polder?**
- n. Hoe kan het dat er de laatste paar jaar in de polder uitgebreid bijgebouwd is op agrarische bedrijven aan grote melkveehouderijloodsen?**

- o. Op welke manier leveren die extra grote loodsen bij aan de beleving van de karakteristieke waarden van de polder?**
- p. Op welke manier zijn dat extraverte ontwikkelingen die de polder beleefbaar maken?**
- q. En waarom wordt het HCT opeens op basis van andere gronden beoordeeld?**

Indien u niet of niet voldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u bezwaren uit uw mouw schudt en dat in werkelijkheid het HCT precies aansluit bij wat uw beleidskaders omschrijven.

Onze reactie:

Zie onze reactie onder punt 4.3.4.

Handreiking Erfinrichting

Concrete vragen:

- r. Waarom hield u in uw vorige verweer bij de Raad van State nog een betoog dat het Hippisch Centrum niet viel onder de ruimtelijke beschouwing van een boerderijcluster, en houdt u nu opeens een betoog dat de manege wél valt onder een boerderijcluster.**
- s. Betekent dat dan dat u uw woorden uit het verweer terug neemt en daarmee aangeeft dat het Landschapsontwikkelingsplan wel degelijk een nieuwe cluster zoals het HCT toelaat? Of betekent dat dat u toch foutief het HCT afwijst op basis van de Erfinrichtingsrichtlijn omdat het niet de vorm zou hebben van een traditionele boerderijcluster?**
- t. Indien u stelt dat er een verschil zit in definities tussen het Landschapsontwikkelingsplan en de Erfinrichtingsrichtlijn, waarom stelt u dan dat het één uit het ander is voortgevloeid en waar precies staan die definities?**
- u. Waarom hebt u tijdens de gesprekken niet aangegeven dat de nok- en/of bouwrichting anders moest?**
- v. Waarom hebt u tijdens de gesprekken niet aangegeven dat er teveel groen om het concept was getekend?**
- w. Waarom hebt u tijdens de gesprekken niets gezegd over een verschil in schaal tussen woningen en stalling zodat dat eventueel opgelost zou kunnen worden?**
- x. Waarom hebt u dit niet aangegeven toen u beloofd had een mail te sturen met de mogelijke bezwaren, zodat wij de tijd hadden die op te lossen?**
- y. Op welk agrarisch erf op Terschelling is volgens u geen verschil in schaal tussen woning en stalling? En zo u al een erf vindt, is dit dan een uitzondering of gemiddeld?**
- z. Waar in de handreiking erfinrichting ziet u precies staan dat er geen nieuwe boerenerven mogen worden toegevoegd aan het Terschellinger polderlandschap?**
- aa. Wilt u dan zeggen dat bijvoorbeeld de presentatie die u de heer van Deelen liet doen over de door hem gewenste boerderij bij voorbaat kansloos was?**
- bb. Hoe hebt u meegewogen dat er niets nieuws wordt opgericht, maar een bestaand bedrijf simpelweg een aantal meters wordt verplaatst?**

- cc. **Welke variant heeft BügelHajema beoordeeld wanneer het spreekt over onvoldoende scheiding tussen woon- en werkgedeelte?**
- dd. **Waarom is niet duidelijk vermeld per variant welke beleidsregels van toepassing zouden zijn?**
- ee. **Ziet u ook dat het ten onrechte aanmerken van een schets als ingediend voorstel onnodige verwarring oplevert waarbij niet meer duidelijk is wat nu precies over welke variant wordt gesteld?**

Het is onze zienswijze dat de bezwaren op basis van de erfinrichtingsrichtlijn in werkelijkheid prima overbrugbaar zijn, en dat de overige bezwaren gaan over de verkeerde variant, of zijn verzonnen door BügelHajema zonder dat ze daadwerkelijk in de richtlijn voorkomen. Hiermee is de gemeente wederom onzorgvuldig in de beoordeling.

Onze reactie:

Zoals blijkt uit onze voorgaande reacties en de inhoud van het herstelbesluit zijn wij van mening dat wij een zorgvuldig overwogen en gemotiveerd besluit hebben genomen. De gemeente beschikt over een Handreiking erfinrichting agrarische bedrijven. Deze handreiking is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplanbuitengebied 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.

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 Activiteitencentrum / 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 landschapsonwikkelingsplan 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 handreiking 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 Activiteitencentrum / Hoefijzerplan.

Toekomstvisie TS25

Concrete vragen:

- ff. U stelt in de toekomstvisie dat private partijen een belangrijke rol gaan spelen in het behouden en kwalitatief versterken en vernieuwen van Terschellinger sportaccommodaties. De overdekte rijhal van Hippisch Centrum Terschelling is zo'n sportaccommodatie. U stelt dit te willen stimuleren, maar in werkelijkheid houdt u alles tegen wat nieuw is. Hoe valt dit in lijn met TS25?**
- gg. U stelt dat u als gemeente meer ruimte wilt geven voor initiatieven van ondernemers om sportaccommodaties te vernieuwen en verbeteren. Echter u doet dit niet bij het Hippisch Centrum Terschelling, waarom niet?**

Het is onze zienswijze dat de inkt van TS25 nog niet droog is of u bent uw woorden alweer aan het inslikken. U gebruikt TS25 wanneer het u goed uitkomt en u negeert het wanneer u geen 'gunfactor' hebt voor de betreffende ondernemer. Het is onze zienswijze dat hier sprake is van ernstige willekeur.

Onze reactie:

De toekomstvisie TS25 van de gemeente geeft de algemene richting aan waarin onder andere het sportbeleid zich beleidsmatig kan gaan ontwikkelen. Daarbij is ons doel dat wij als overheid een terugtrekkende rol innemen. Nu hebben we een rol bij de voetbalclubs en het zwembad op het eiland en die rol willen we in onze visie verminderen.

Tevens willen wij een kwaliteitsverbetering van de accommodaties stimuleren. Dat dient echter wel binnen de planologische kaders zoals die in de bestemmingsplannen zijn vastgesteld plaats te vinden. Ook ACT kan van ons algemene beleidskader gebruik maken.

Met dit bestemmingsplan Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn bieden wij ook ACT ruimte voor kwaliteitsverbetering. Kadastraal perceel sectie K, nummer 1039, heeft nooit deel uitgemaakt van de manege en dat is op grond van dit bestemmingsplan op een gedeelte wel mogelijk. We vergroten het bestaande bouwvlak met 20% en maken tenslotte een (vrijstaande) bedrijfswoning mogelijk. Ook ACT bieden we extra ruimte die in lijn is met onze toekomstvisie.

Onze toekomstvisie TS25 betekent echter niet dat wij medewerking verlenen aan elk plan dat weliswaar voor een kwaliteitsverbetering zorgt maar ook een forse uitbreiding / aanpassing van het bestemmingsplan vergt. Bij elk initiatief dient de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening plaats te vinden. Die toetsing en motivering zorgt ervoor dat we geen medewerking verlenen aan het Hippisch Centrum Terschelling/ het Hoefijzerplan maar op het perceel Boddelenweg 5 en kadastraal perceel sectie K, nummer 1039, mogelijkheden bieden voor kwaliteitsverbetering voor de manege.

4.3.5 Economische uitvoerbaarheid

Concrete vragen op dit punt:

- a. Hoe hebt u de voordelen van de oprichting van een sportaccommodatie die voor lange termijn van tevoren duurzaam is gefinancierd en gegarandeerd economisch uitvoerbaar is, afgewogen tegenover de nadelen die u ziet?**

Het is onze zienswijze dat u het concept HCT niet van alle kanten hebt bekeken en de voor- en nadelen netjes daarbij hebt afgewogen.

Onze reactie:

Wij zijn zoals blijkt uit onze voorgaande reacties en de inhoud van het bestemmingsplan van mening dat wij een zorgvuldig overwogen en gemotiveerd besluit hebben genomen.

4.3.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (afweging van belangen)

Concrete vragen op dit punt:

- a. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT zou kunnen opleveren voor de lokale economie?**
- b. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT zou kunnen opleveren voor het niveau van de hippische sport op het eiland?**
- c. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT oplevert op het gebied van het aanboren van een nieuwe toeristische markt?**
- d. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT kan hebben als mogelijk uitbreidingsgebied voor de hippische bedrijven die nu planologisch klem zitten in de dorpskern?**
- e. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT kan hebben op het gebied van elkaar beconcurrerende partijen op het eiland?**

Het is onze zienswijze dat u het concept HCT wederom onvoldoende beoordeeld hebt en al hebt afgeschoten nog voordat u een goede kijk op de zaak had.

Onze reactie:

Wij hebben onze afweging ten aanzien van het HCT op 26 april 2016 zorgvuldig gemaakt. Op 26 april 2016 hebben wij als gemeenteraad besloten om het herstelbesluit in procedure te brengen. Wij hebben daarbij alle belangen en voor- en nadelen afgewogen.

4.4 Ruimtelijke bezwaren gemeente

Concrete vragen:

- a. Hoe kunt u na de uitspraken van de Raad van State nog stellen dat de ondernemer beter had moeten kijken naar de planologische mogelijkheden, nu aangetoond is dat het in werkelijkheid de gemeente was die het bestemmingsplan niet snapte?**
- b. Hoe kunt u stellen dat u ten onrechte planologische mogelijkheden hebt afgenomen en vervolgens ons kwalijk nemen dat we binnen de nieuwe planologische mogelijkheden naar een oplossing hebben gezocht in de vorm van het HCT?**
- c. Het HCT is een concept gebaseerd op uw beleidsbeslissingen zoals hierboven genoemd. Wilt u dit ontkennen?**
- d. In uw gemeenteblad spiegelt u de gemeenteraad de verkeerde, niet ingediende variant van het HCT voor, op welke manier ligt u de raad hiermee niet verkeerd voor?**
- e. In uw gemeenteblad stelt u dat als het concept op één perceel kan worden gerealiseerd, u dit ruimtelijk wenselijk acht. Het HCT is een concept wat op één perceel kan worden gerealiseerd, acht u het HCT nu wel ruimtelijk wenselijk dan, nu alles op één perceel blijkt te kunnen worden gerealiseerd?**

Indien u niet of niet voldoende op bovenstaande vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u op onjuiste gronden het HCT hebt afgekeurd en dat u alsnog uw goedkeuring dient te verlenen hieraan.

Onze reactie:

Zie onze eerdere reacties in hoofdstuk 3 op dit onderdeel van de zienswijze.

4.5 Procedurele tekortkomingen

Het afgelopen jaar had het in de verwachting gelegen dat u met afweging van alle belangen, met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State en met inachtneming van de ernst van de uitspraak tot een voortvarende oplossing was gekomen. Niets is echter minder waar. U bent volgens de wet verplicht om aan zorgvuldige planvorming te doen. Wij zullen hierbij aangeven dat daar geen sprake van is geweest.

Onze reactie:

Wij zien niet in waarom we niet aan zorgvuldige planvorming voldoen. Wij hebben in eerste instantie getracht om tot een gezamenlijke oplossing te komen binnen de kaders die daarvoor door ons als gemeenteraad zijn vastgesteld. Ons uitgangspunt is altijd geweest dat kadastraal perceel K, nummer 1039, onbebouwd dient te blijven en aan de Boddelenweg 5 de gebouwen gecentraliseerd dienen te worden. Wij kennen de bestaande planologische rechten toe (waar volgens ACT een exploitatie op mogelijk was, zie onderdeel A en bijlage 3, bladzijde 9) en bieden uitbreidingsruimte.

4.5.1 Structureel overleg praktisch niet mogelijk, geen inspraak rapport

Concrete vragen:

- a. Bent u van mening dat twee keer overleg genoeg is om adequaat tot een nieuw herstelbesluit te komen, waarbij u bij die gesprekken niet eens het met ons over de inhoud van het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan hebt gehad?**
- b. Bent u van mening dat het voldoende zorgvuldig is dat u een rapport laat opstellen over onze bestemming zonder dat wij daar inspraak op hebben gehad?**
- c. Bent u van mening dat het voldoende zorgvuldig is dit rapport ongewijzigd voor te leggen aan de gemeenteraad terwijl wij er al op gewezen hadden op dat moment dat het rapport inhoudelijk feitelijke onjuistheden bevatte?**

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze mening dat u niet voldoende zorgvuldigheid in acht hebt genomen, dat het besluit is genomen op basis van een inhoudelijk foutief rapport en dat u niet voldoende onze belangen in acht hebt genomen waardoor u niet kunt spreken van goede ruimtelijke ordening.

Onze reactie:

Wij hebben als opdracht gekregen van de Afdeling om te komen tot een goede planologische regeling en moeten motiveren indien we rechten ontnemen waarom we dat doen / dan wel gedaan hebben.

In het herstelbesluit hebben we alle bestaande planologische rechten toegekend aan het perceel. Wij hebben gemotiveerd waarom we geen gebouwen willen op kadastraal perceel K, nummer 1039. Hierbij bieden we de ondernemer uitbreidingsruimte in de vorm van een vrijstaande of inpandige bedrijfswoning op het perceel Boddelenweg 5, gedeeltelijk gebruik van kadastraal perceel K, nummer 1039 en uitbreiding van het bouwvlak.

Deze uitbreiding bieden samen met de bestaande mogelijkheden die al aanwezig waren voldoende ruimte voor de exploitatie van een manege.

4.5.2 Hippisch Centrum onbespreekbaar maken vanwege gunfactor

Concrete vragen:

- a. Bent u van mening dat het bij voorbaat al van tafel vegen van een voorstel vanwege een 'negatieve gunfactor' hoort bij goed en integer bestuur?**
- b. Bent u van mening dat overleg over de wenselijkheid van ontwikkelingen openbaar en transparant hoort te zijn, zonder dat achter de schermen een koers is uitgezet buiten het beleid om, waar niemand inspraak op kan geven?**
- c. Bent u van mening dat het de taak van het college is de raad juist voor te lichten, en in het licht van de uitspraken van de Raad van State, bent u dan ook van mening dat het college meerdere malen niet-onderbouwde en onjuiste informatie aan de raad heeft verstrekt?**
- d. Is het dus in feite de taak van het college om dan ook de misverstanden en onwaarheden eerst recht te zetten en daarbij opnieuw een richting te vragen aan de gemeenteraad?**
- e. Acht u het de taak van de ondernemer om foutief door het college aan de raad versterkte informatie over een initiatief recht te zetten, of is dit de taak van het college?**
- f. Is het de gewoonte van de gemeenteraad om op basis van persoonlijke sentimenten zoals een 'gunfactor' besluiten te nemen?**
- g. Hebt u BügelHajema opdracht gegeven een door u gekozen weg te onderbouwen, of hebt u BügelHajema opdracht gegeven de mogelijke oplossingen te toetsen op basis van de ruimtelijke wenselijkheid?**
- h. Klopt het dat u zelf dus al zoals uw verweerschrift schrijft in januari een beslissing genomen hebt als college en dat u die beslissing hebt genomen op basis van de 'gunfactor' waarbij het concept HCT onhaalbaar wordt geacht?**
- i. Hoe past uw brief van februari 2016 hier dan in waarbij u vraagt om grote hoeveelheden aanvullende informatie om het concept HCT te kunnen beoordelen?**

Indien u niet of onvoldoende kunt antwoorden op bovenstaande vragen is het onze mening dat het proces waarmee u het concept HCT hebt afgekeurd onzorgvuldig is.

U stond niet in uw recht het concept HCT op de door u gehanteerde basis af van tevoren af te wijzen.

Onze reactie:

Wij hebben op meerdere plekken in onze reactie aangegeven het eerdere besluit tot het niet medewerken aan het Hippisch Centrum Terschelling (HCT) / het Hoefijzerplan vernietigd is vanwege motiveringsgebrek. Dit hebben we rechtgezet in onze besluitvorming van 26 april 2016 en met de vaststelling van dit herstelbesluit waarin we de motivering hebben opgenomen waarom het Hoefijzerplan niet past binnen de staande geldende beleidskaders die wij toetsen bij nieuwe ontwikkelingen.

4.5.3 Presentatie van onjuiste versie

Concrete vragen:

- a. **Waarom hebt u eerst verzocht om veranderingen en vergroting van het aantal en oppervlak van faciliteiten en vervolgens een schets van onze kant onterecht aangenomen als ingediend plan om vervolgens op basis van de vergroting in deze schets het plan af te wijzen?**
- b. **Vind u dat dit hoort bij een eerlijke, open, en transparant opererende gemeente?**

Het is sowieso onze zienswijze dat het gebruiken van de verkeerde en door ons al onwenselijk geachte variant waar u zelf om gevraagd had, en op basis daarvan de aanvraag af te wijzen een verwerpelijke manier van omgaan met het proces is. Hierbij is geen sprake van een zorgvuldige afweging van belangen zoals de wet die eist.

Onze reactie:

In de rapportage Hoofdlijnen Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 is in paragraaf 3.1 beschreven hoe wij de variant / varianten die door ACT zijn ingediend beoordeeld hebben. Daarbij zijn twee varianten getoond als afbeelding die tijdens de procedure aan bod zijn geweest. Op bladzijde 11 van deze notitie staat de variant die is ingediend als zienswijze. Op bladzijde 12 staat een variant die later besproken is met ACT. In beide varianten is er sprake van substantiële bebouwing van perceel sectie K, nummer 1039. Wij hebben staand beleid dat we geen verdichting met gebouwen willen van kadastraal perceel K, nummer 1039. Dat hebben we gemotiveerd in genoemde notitie. Wij zien dan ook niet in waarom wij een verkeerde variant beoordeeld hebben.

4.5.4 Niet willen praten over verleden en totstandkoming

Concrete vragen:

- a. **Waarom wilt u niet praten over het verleden?**
- b. **Waarom wilt u de door u gemaakte fouten niet bespreken en onder ogen zien?**
- c. **Hoe kunt u dan zeggen dat er sprake is van een zorgvuldige belangenafweging, nu het juist de in het verleden gemaakte fouten zijn waarbij u onze belangen niet onder ogen wilde zien en dus niet meegewogen hebt?**

Het is sowieso onze zienswijze dat er geen sprake is geweest van een zorgvuldige behandeling en belangenafweging, aangezien het te nemen besluit niet kon worden besproken aan in het verleden gemaakte fouten.

Onze reactie:

Wij hebben geen enkel probleem om te praten over zaken die in het verleden gespeeld hebben. We zien echter meer voordelen om naar de toekomst te kijken in plaats van steeds oude koeien uit de sloot te halen. Wij hebben ingezien dat we ten onrechte bestaande planologische rechten hebben ontnomen. In alle correspondentie / advisering over dit herstelbesluit is dat ook beaamd. We herstellen dat ook in het kader van dit bestemmingsplan. Daarnaast bieden we ruimte voor de toekomst.

4.5.5 Gemanipuleerde verslaglegging gesprekken

Concrete vragen:

- a. **Waarom is het wederom niet mogelijk met gemeente Terschelling op een integere en open wijze te communiceren, waarbij standpunten helder, duidelijk en eerlijk worden verwoord in gespreksverslagen?**
- b. **Waarom hebt u uit het eerste gespreksverslag de complete discussie over 'gunfactor' waar u mee aan kwam weggepoetst?**
- c. **Waarom hebt u in het tweede gespreksverslag net gedaan alsof er gestructureerd overleg was waarin u punt voor punt bezwaren hebt toegelicht die nog onderbouwd moesten worden, terwijl in werkelijkheid het tweede gesprek een algemene verwarring was over wat nu precies de bezwaren waren en waarom het college zo moeilijk deed over het HCT?**
- d. **Waarom hebt u in uw gespreksverslag net gedaan alsof u bij de afsluiting gestructureerd informatie aan ons gevraagd hebt te leveren, terwijl u in werkelijkheid hebt toegezegd dit toe te zenden, nadat duidelijk was dat alle door u gevraagde informatie allang geleverd was en duidelijk was dat de projectgroep absoluut geen idee meer had wat u nu precies vroeg als gemeente?**

Het is onze zienswijze dat het proces onzorgvuldig is verlopen, dat er expres een verkeerd beeld is geschetst naar de gemeenteraad toe en dat daarom geen sprake is van een besluit wat berust op een zorgvuldige belangenafweging en daarmee goede ruimtelijke ordening.

Onze reactie:

Wij hebben bij de besluitvorming alle aspecten die naar voren gebracht zijn in dit dossier betrokken. Op basis daarvan hebben we een besluit genomen die een betere motivering geeft waarom we geen gebouwen / Hippisch Centrum Terschelling willen op kadastraal perceel K, nummer 1039. Daarnaast kennen we bestaande planologische rechten wederom toe en bieden uitbreidingsruimte. Wij zijn van mening dat we daarmee tegemoet komen aan de opdracht die de Afdeling ons gegeven heeft.

4.5.6 Geen oog voor het grotere geheel

Concrete vragen op dit punt:

- a. Waarom is er niet voor gekozen de procedures van Terpstra en het ACT op elkaar af te stemmen en te bepalen of er een mogelijke win-win situatie kan ontstaan?**
- b. Waarom stelt het college bij Terpstra dat er geen overlap is met manege-activiteiten, maar stelt de gemeenteraad al meteen vast dat sprake is van een uitgesproken recreatief gebruikgerichte paardenhouderij met manege-activiteiten en wordt deze tegenstelling toch niet besproken?**
- c. Op welke manier zijn de belangen van ACT en Terpstra meegewogen?**

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u tekort schiet in het afwegen van rechtszekerheid en een zorgvuldige afweging van belangen.

Onze reactie:

Dit aspect gaat niet over de inhoud van het herstelbesluit maar een andere procedure die we voornemens zijn te starten. Indien ACT van mening is dat er daarbij in strijd met de belangen van ACT een procedure gestart wordt is de termijn dat dat plan ter inzage ligt het moment om daarop te reageren.

4.5.7 Vreemde juridische uitleg uitspraak RvS

Concrete vragen:

- a. U wilde in de gesprekken niet spreken over in het verleden gemaakte fouten door de gemeente, hoe kunt u dan spreken van een zorgvuldige belangenafweging?**
- b. U wilde tijdens de gesprekken het niet hebben over het Hippisch Centrum Terschelling, omdat daar geen 'gunfactor' voor zou zijn. Hoe heeft u daarin ons belang meegeworden?**
- c. U wilde tijdens de gesprekken niet erkennen dat de gemeente een taak heeft zelfstandig te zoeken naar een oplossing die alle belangen zoveel mogelijk behartigd. U stelde dat als wij niet precies deden wat u zei, onze belangen in het geheel niet meegenomen zouden worden in het ontwerp bestemmingsplan (exact zoals gebeurd is). Op welke juridische basis baseert u dit?**

Het is onze zienswijze dat dit proces bijzonder onzorgvuldig is verlopen en dat het college, zich verschuilend achter een halve juridische uitleg, met opzet onze belangen heeft genegeerd en dat er daarom geen sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening.

Onze reactie:

Dat er verschil bestaat tussen ACT en ons over de uitleg van de uitspraken van de Afdeling is duidelijk. Mocht ACT beroep instellen tegen het herstelbesluit dan heeft de Afdeling het laatste woord om aan te geven of de door ons gegeven uitleg aan zijn uitspraken, de juiste is. Wij hebben er echter alle vertrouwen in dat we met dit herstelbesluit een betere motivering hebben gegeven, ACT haar planologische rechten weer hebben toegekend, afdoende uitbreidingsruimte bieden en er op basis daarvan een exploitabele manege gerealiseerd kan worden.

4.6.1 Beste ruimtelijke oplossing

Concrete vragen op dit punt:

- a. Waar hebt u de ruimtelijke voordelen zoals sloop van het bestaande lelijke gebouw meegewogen?**
- b. Waar hebt u het nieuwe uiterlijk van kleine bouwvolumes in Terschellinger boerderijstijl meegewogen?**
- c. Waar hebt u meegewogen dat het HCT slechts een fractie van de ruimte van een normale manege nodig heeft?**
- d. Waar hebt u meegewogen dat de gemeenteraad al vele malen heeft aangegeven belang te hechten aan het wederom kunnen gebruiken van de rijhal als sportfaciliteit?**

Het is onze zienswijze dat u vele aspecten van het concept HCT niet eens hebt beoordeeld, dat u daarmee tegen de wet ingaat die stelt dat alle voor- en nadelen van een voorgestelde ontwikkeling moeten worden meegewogen en dat u daarmee niet voldoet aan goede ruimtelijke ordening.

Onze reactie:

Wij zijn een andere mening toegedaan en hebben alle aspecten die een rol spelen bij het Hippisch Centrum Terschelling (HTC) zorgvuldig afgewogen en willen op grond daarvan geen medewerking verlenen aan de realisatie van HCT op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039.

5. Alternatief: Activiteitscentrum zonder paardenhouderij



Onze zienswijze: indien u niet de wens van een volwaardige manege wilt combineren met het bestemmen van volwaardige faciliteiten, en u tegelijkertijd u ook niet ons ruimtebesparende alternatief (HCT) wilt accepteren, is er wat ons betreft nog maar één optie over: het verwijderen van de manegebestemming en de paardenhouderijfunctie en het realiseren van een Activiteitscentrum als slechtweeraaccommodatie voor het eiland, gecombineerd met een hotel, zoals dat binnen het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk is.

Onze reactie:

In de zienswijze wordt door ACT een alternatief geboden om de manegefunctie te verwijderen van het perceel aan de Boddelenweg 5 en het kadastrale perceel sectie K, nummer 1039. Hiervoor in de plaats zou dan een Activiteitscentrum gerealiseerd moeten worden dat in hoofdzaak bestaat uit zelfstandige logies (met 20 en op termijn 40 kamers), dagrecreatieve voorzieningen, en een slechtweervoorziening aan de Boddelenweg 5. Daarnaast moet kadastrale perceel sectie K, nummer 1039 ook gebruikt kunnen worden voor de activiteiten en moet hierop een beheersgebouw gerealiseerd worden. Indien wij medewerking verlenen aan dit plan dan is ACT bereid om afstand te doen van alle manegefuncties. Voor de exacte inhoud wordt verwezen naar hoofdstuk 5 uit de

zienswijze. Door ACT is verder aangegeven dat het een totaalplan is waar geen aanpassingen aan gedaan kunnen worden (zie reactie van ACT in bijlage 2, nummer 4).

Geen nieuwe horeca (hotels) op het eiland

Het gemeentelijk beleid laat geen nieuwe zelfstandige horecabedrijven (waaronder hotels) toe op het eiland op grond van de nieuwe toekomstvisie TS25 die op 26 april 2016 is vastgesteld. Op dit moment is de logiesfaciliteit op het perceel Boddelenweg 5 strikt formeel gekoppeld aan de manege en geen zelfstandige voorziening. Als de manege verdwijnt vervalt ook de mogelijkheid om logies aan te bieden. Logies behoort op grond van de regels van het bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (Polder)' bij de manege en niet bij de andere voorzieningen. Aangezien er op het eiland meerdere locaties zijn waar bij recht nieuwe hotels kunnen worden gerealiseerd vinden wij niet wenselijk. Voor de locaties Punthoofd (Formerum aan Zee) en het Westerkeijnterrein kan planologisch per direct een hotel gebouw worden. Dit gebeurt al jaren niet. Hieruit trekken wij de conclusie dat er op dit moment onvoldoende vraag is naar nieuwe zelfstandige hotels.

Recent is er voor een derde locatie (Midsland aan Zee), die al lang planologisch benut mag worden voor een hotel, een omgevingsvergunning verleend. De procedure van de omgevingsvergunning ligt op dit moment onder de rechter. Deze locatie vinden wij echter vanwege de unieke ligging in het recreatiegebied bovenop een duin met uitzicht over de Noordzee niet vergelijkbaar met de ligging in de polder naast een veehouderij. Zelfs deze unieke locatie op een duin met vrij uitzicht over de Noordzee is jarenlang niet concreet benut voor een zelfstandig hotel terwijl het planologisch obstakelvrij was.

Gemeentelijk beleid laat gebouwen niet toe op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039
Een belangrijk knelpunt bij optie 3 zit hem in het beheersgebouw op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039. Hiervan hebben we gevraagd of dat ook uit de plannen van ACT gehaald kan worden. Als gemeente hebben we immers al jaren het standpunt dat we geen nieuwe gebouwen op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039 willen toestaan. Het zou dan ook inconsistent zijn als we dat beheersgebouw dat aangevraagd wordt nu wel toelaten. Dan is een vervolg stap naar nog meer verdichting op betreffend perceel steeds lastiger tegen te gaan. Zo is in het alternatief uit de zienswijze bijvoorbeeld nog geen locatie ingetekend voor de gewenste bedrijfswoning. Die kan op een van beide percelen is de letterlijke reactie van ACT op onze vraag waar de bedrijfswoning moet komen (zie bijlage 2, punt 5). Dit bevestigt onze vermoeden dat het nu toelaten van één gebouw een eerste stap is naar een toename van gebouwen op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039.

Daarom houden we vast aan het open houden van de polder, dus ook kadastraal perceel sectie K, nummer 1039 dat daar onderdeel van uit maakt, als het gaat om nieuwe gebouwen. Het buitengebied / de polder is en tevens geschikt voor agrarische bedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven en niet voor zelfstandige horeca in de vorm van een nieuw zelfstandig hotel. Onze motivering die wij beschreven hebben voor het afwijzen van het Hippisch Centrum Terschelling (HCT) is ook hierop van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing en beperkend

De ontwikkeling van het door ACT genoemde activiteitencentrum bevat een nieuw gebouw op het kadastrale perceel sectie K, nummer 1039, wat daar ook planologisch niet mogelijk is, bevat daarmee het nieuw ruimtebeslag. Een accommodatie voor een recreatieve functie is volgens de Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking aan te merken als stedelijke voorziening conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het toenemen van het ruimtebeslag is vervolgens een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook indien er sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling: zie in deze zin ABRvS 2 juni 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:2143](#) r.o. 7.5 (functiewijziging van agrarisch naar long stay parkeerplaats met een toename van het bebouwde oppervlak), ABRvS 5 maart 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:743](#), r.o. 11.2.4 (nieuwbouw en functiewijziging na sloop), ABRvS 25 juni 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:2331](#) r.o. 6.2 (nieuwbouw en functiewijziging na sloop) en ABRvS 24 december 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:4648](#) r.o. 16.3 (nieuwbouw en functiewijziging na sloop)). De voorgestelde ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

Uit de omschrijving van het alternatief blijkt dat het hotel de hoofdfunctie zal zijn qua inkomsten. Hotels vallen ook onder deze ladder die bindend werkt voor de inhoud van het bestemmingsplan. De ladder draagt ons op om te motiveren dat we niet bouwen voor de leegstand. In het geval van een nieuw zelfstandig hotel is dat lastig. We hebben op het eiland een leeg hotel staan dat per direct gebruikt kan worden (Formerum aan Zee) en planologisch kan op dit moment ook op het Westerkeijn terrein een hotel gerealiseerd worden en bij Midsland aan Zee wordt zoals eerder geschreven een hotel gebouwd. Wij kunnen niet onderbouwen dat een nieuw hotel niet bijdraagt aan leegstand elders. Op grond van de ladder mogen we niet bouwen voor leegstand elders. Dat de huidige logiesfaciliteiten aan de Boddelenweg 5 een goede bezettingsgraad hebben en dat het beschreven alternatief mogelijk een unieke doelgroep bediend doet daar niets aan af. Naast ons gemeentelijke beleid kunnen we dus ook op grond van dit Rijksbeleid niet onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Een afweging wordt mogelijk als er geen beheersgebouw wordt gerealiseerd op kadastraal perceel k, nummer 1039. Conform de reactie van ACT is dat echter niet mogelijk. Zonder nieuw gebouw is er alleen sprake van functieverandering aan de Boddelenweg 5, een plek waar ook al logies is toegestaan, en dat valt niet onder de ladder voor duurzame verstedelijking. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan stelt de Afdeling (ABRvS) dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. (ABRvS 21 januari 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:96](#) r.o. 5.1). Het betreft in deze uitspraak een functiewijziging van een bestaand bedrijfspand naar restaurant. Deze variant was echter voor de indiener niet bespreekbaar.

Activiteitencentrum ook niet wenselijk

Het hoofdgebouw / de huidige rijhal mag op grond van het geldende bestemmingsplan 'Tweede Correctieve en partiele herziening Buitengebied (polder)' uit 1994 alleen gebruikt worden voor de manege. Ook het herstelbesluit bevat deze koppeling in artikel 4.2.d. Dit gebouw mag strikt formeel zoals eerder geschreven ook niet gebruikt worden voor dagrecreatieve activiteiten. Naast het feit dat wij beleidsmatig geen nieuwe hotels willen toestaan willen we ook niet dat dit grote gebouw als zelfstandig activiteitencentrum

gebruikt wordt. Er zijn meer grote (agrarische) gebouwen op het eiland die hier aanspraak op zouden kunnen maken en de precedentwerking die hier vanuit gaat vinden wij niet wenselijk. Bovendien is de infrastructuur op het perceel niet voldoende, parkeren zal dan in ruime mate aanwezig moeten zijn en dat is niet het geval.

Bovenstaande zorgt er voor dat wij op grond van het ingediende plan geen medewerking willen verlenen aan optie 3. Wij willen om die reden ook vasthouden aan de ingezette koers om een onherroepelijk bestemmingsplan te krijgen voor een volwaardige manege zodat ACT weet waar het aan toe is en wij voldoen aan de opdracht van de Afdeling.

6. Algemene bezwaren ontwerp bestemmingsplan

6.1 Dubbelbestemming Archeologie

Concrete vragen naar aanleiding van punt 6.1.1

- a. Waarom hebt u nu opeens de aanduiding 'Waarde – Archeologie' als dubbelbestemming opgenomen, terwijl dit in bestemmingsplan 2013 alleen gebeurt op plaatsen waar FAMKE de aanduiding 'streven naar behoud' geeft waar hier geen sprake van is?**
- b. Op welke manier ontwijkt u hiermee rechtsongelijkheid, nu vergelijkbaar aangeduide bestemmingen met vergelijkbare wijzigingsmogelijkheden verschillende planologische verantwoordelijkheden meekrijgen?**
- c. Indien het beleid op dit punt is veranderd na de vaststelling van bestemmingsplan 2013, op welk moment is dat gebeurt in welk besluit?**
- d. Indien u stelt dat hier sprake is van een nieuwe aanpak van na 2013, in hoeverre bent u dan niet verplicht ook de overige bestemmingen uit bestemmingsplan 2013 in uw ontwerp bestemmingsplan mee te nemen?**
- e. Waarom zijn deze archeologische waarden ook niet van toepassing op het wijzigingsgebied?**
- f. In hoeverre hebt u onderzocht op welke manier deze dubbelbestemming gevolgen heeft voor onze bedrijfsvoering en daarmee onze belangen meegewogen?**
- g. U stelt dat voor de realisering van de bouwwerken die geen gebouw mogen zijn op de aanduiding 'specifieke vorm van sport – manegefaciliteiten' geen noodzaak is tot het uitvoeren van uitgebreide grondwerkzaamheden. Echter, hoe heeft u dit onderzocht?**
- h. De door u aangegeven hoek 'specifieke vorm van sport – manegefaciliteiten' is een zeer laaggelegen hoek van perceel k1039. Heeft u onderzocht of hierdoor nog extra werkzaamheden nodig zijn om daar daadwerkelijk een buitenbak, mestplaat en langeercirkel te realiseren?**
- i. Bent u ervan op de hoogte dat dergelijke voorzieningen uit punt h. in professionele variant altijd uitgebreide grondwerkzaamheden met zich meebrengen, waaronder het afgraven van de bestaande grond, het aanleggen van drainage, een afvloeïingslaag, met daar overheen een specifieke bodem van zand en kunststof vlokken, inclusief bevoelingsapparatuur die in de grond verwerkt wordt en dat hierbij de grond tot een aanzienlijke diepte beroerd wordt?**

- j. **Begrijpt u dat wanneer voor de aanleg van een buitenbak, mestplaat en longeercirkel al archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd (wat nergens anders op het eiland in vergelijkbare situaties ook hoeft worden uitgevoerd) dit de financiële haalbaarheid niet ten goede komt, zeker nu concurrenten in exact identieke situaties dit niet hoeven te doen?**
- k. **In hoeverre is er dus in financiële zin ook geen sprake van rechtsongelijkheid?**
- l. **Heeft u, nu u ervoor gekozen hebt een dubbelbestemming op te nemen, onderzocht op welke manier deze dubbelbestemming de bedrijfsmatige exploitatie van de hoofdbestemming in de weg staat?**
- m. **Op bladzijde 22 van de plantoelichting geeft u aanwijzingen voor de ruimtelijke inpassing van de op k1039 ingetekende faciliteiten. Planvoorschrift 4.2.b stelt dat deze aanwijzingen verplicht zijn voor de realisatie van de faciliteiten. Hierbij geeft u onder andere aan dat '- een met gras begroeide aarden wal van 1,5 meter hoogte' moet worden toegepast 'waarmee de verschillende functies/elementen worden ingekaderd. De aanleg van deze aarden wal valt binnen de aanduiding 'Waarde – Archeologie'. In hoeverre hebt u onderzocht of deze voorschriften en de dubbeltelling verenigbaar zijn nu de aanleg van dergelijke werken verplicht een grote grondverplaatsing met zich mee zal brengen?**

Onze reactie:

Zoals door ACT is aangegeven is het mogelijk dat grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd voor het realiseren van de bestemming. Op grond van de Verordening Romte moet rekening worden gehouden met de archeologische verwachtingswaarde. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen, zoals beschreven in de verordening overeenkomstig de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Het bestemmingsplan is overeenkomstig de verordening opgesteld.

Dat deze dubbelbestemming in het verleden in het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013 niet is toegekend is een omissie geweest. Nu verplicht de Verordening Romte ons om, indien er sprake is van een verwachting en de bouwmogelijkheden boven de in de FAMKE aangegeven waarde uitkomt, een dubbelbestemming op te nemen. Omdat er op het eiland verder geen maneges zijn is er ook geen sprake van exact gelijke of vergelijkbare situaties.

Dat er in eerdere plannen geen sprake was van een archeologische verwachtingswaarde geeft voor ons geen aanleiding om deze 'kennelijke fout' nogmaals te maken. Op grond van de Verordening Romte zijn wij verplicht een dubbelbestemming toe te kennen aan de gronden indien er sprake is van een verwachting. Dat is hier het geval.

6.2 Procesvoering

6.2.1 Overleg met het college is vrijwel niet te organiseren

Concrete vragen op dit punt:

- a. **Waarom zijn er niet meer dan twee gesprekken geweest over het te herstellen besluit?**
- b. **Waarom mocht tijdens die gesprekken niet gesproken worden over het verleden?**
- c. **Waarom zijn wij niet betrokken bij de totstandkoming van het rapport?**
- d. **Waarom zijn we niet betrokken bij de tekening van het bestemmingsplan?**
- e. **Is onze buurvrouw wel betrokken geweest bij de tekening van het bestemmingsplan?**
- f. **Hoe is het mogelijk dat de buurvrouw wel, maar de mensen die het daadwerkelijk aangaat niet zijn betrokken bij de totstandkoming van de planvoorschriften?**
- g. **Waarom is het ontwerp bestemmingsplan niet eerst aan ons voorgelegd zodat we eventuele problemen er in overleg uit zouden kunnen halen?**
- h. **Hoe kunt u dan zeggen dat u goed rekening hebt gehouden met onze belangen nu wij in het geheel niet hebben gesproken over de bestemming van de manege?**

Onze zienswijze is dat er onvoldoende zorgvuldig is gehandeld in het proces en dat hierdoor onze belangen niet aan bod zijn geweest in het overleg en dat daarmee geen sprake kan zijn van een goed besluit.

Onze reactie:

Wij hebben opdracht gekregen om een herstelbesluit te nemen. Dit herstelbesluit hebben wij op de wettelijke wijze gepubliceerd en hiertegen is een zienswijze ingediend door ACT die we in deze reactienota van behandelen. Wij hebben bij het opstellen van de inhoud van het herstelbesluit gebruik gemaakt van alle correspondentie, zienswijzen en beroepsschriften die tijdens de procedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied Polder 2013' kenbaar gemaakt zijn door ACT.

De hoeveelheid fysiek overleg die daarbij heeft plaatsgevonden is niet relevant voor de inhoud van dit bestemmingsplan. Overigens is over de inhoud van dit herstelbesluit nooit overleg geweest met de directe burens. Ook zij had haar mening kenbaar kunnen maken door middel van een zienswijze.

6.2.2 Nieuw bestemmingsplan of reparatie?

Concrete vragen op dit punt:

- a. **Waarom is gekozen voor een postzegelbestemmingsplan in plaats van een herstel van de artikelen die vernietigd zijn binnen het bestemmingsplan buitengebied 2013?**
- b. **Waarom zijn binnen dat postzegelplan vervolgens zaken gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 2013 op een manier dat er een enorm rechtsongelijke situatie ontstaat met bestemmingsplan 2013, bijvoorbeeld op het gebied van archeologische waarde?**
- c. **Hoe kan het dat de percelen van de buurvrouw nu voorkomen in een postzegelbestemmingsplan én het grote bestemmingsplan buitengebied polder 2013?**

- d. Is hierbij niet in die zin sprake van een wijziging van bestemmingsplan 2013 voor die percelen?
- e. Op welke manier hebt u hier de mogelijkheid toe gekregen van de Raad van State nu de ABRvS duidelijk heeft gesteld dat de te verwezenlijken wijzigingen en de te realiseren mogelijkheden op perceel k1039 moesten plaatsvinden?

Het is onze zienswijze dat indien u de bovenstaande vragen niet of niet voldoende kunt beantwoorden er sprake is van een nieuw postzegelbestemmingsplan met als doel het scheppen van rechtsongelijkheid, en als effect dat er rechtsonzekerheid bestaat met betrekking tot de bestemming en het naastgelegen perceel van de buurvrouw wat er helemaal niet bij van toepassing is.

U dient, om sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening, het ontwerp bestemmingsplan naar onze mening in te passen in bestemmingsplan buitengebied polder op een manier waarbij gelijke rechten gelden binnen dat bestemmingsplan en onze bestemming. Namelijk: dat 'Waarde – Archeologisch' eraf gehaald wordt, dat de bijzondere aanduidingen met betrekking tot de bestemming 'Sport – Manege' worden verwijderd en er op perceel k1039 een normaal bouwperceel wordt aangegeven over de gehele grootte van perceel k1039, zoals dat ook bij andere gebruiksgericte paardenhouderijen op Terschelling gebeurt indien mogelijk, waarbij alle bestaande rechten zoals eerder betoogd worden gerespecteerd.

Onze reactie:

Omdat op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039 nieuwe functies mogelijk gemaakt worden die daar tot voorkort niet toegestaan waren was het nodig een postzegelbestemmingsplan op te stellen. De uitspraak van de Afdeling had namelijk alleen betrekking op perceel Boddelenweg 5 en niet op kadastraal perceel sectie K, nummer 1039. Indien we onze besluitvorming puur op het herstelbesluit / Boddelenweg 5 zouden richten was de ter inzage legging niet noodzakelijk geweest en hadden we ook voor de opgedragen datum van 17 juni 2016 een herstelbesluit kunnen nemen.

Ten aanzien van de dubbelbestemming voor archeologie verwijzen wij naar onze reactie onder punt 6.1. Ten aanzien van de mogelijkheden van kadastraal perceel sectie K, nummer 1039 is eerder in onze reactie uitvoerig ingegaan op de (on)mogelijkheden van betreffend perceel.

6.2.4 Niet geheim houden van uitdrukkelijk als geheim aangeduide informatie

Concrete vragen:

- a. Bent u als complete gemeente op de hoogte van de negatieve, persoonlijk gerichte sentimenten richting ons als ondernemers, zoals verwoord in het verweerschrift van de gemeente naar de Raad van State?
- b. Bent u ervan op de hoogte dat de uitspraak van de Raad van State laat zien dat de gemeente als ambtelijk apparaat boos is op een ondernemer voor problemen waarvan zij volgens de Raad van State zelf verantwoordelijk is?
- c. Op welke manier hebt u laten blijken naar ons dat uw eerdere persoonlijk gerichte negatieve insteek eigenlijk niet zo had gemoeten?
- d. Hebt u op enige wijze hiervoor uw excuses aangeboden?

- e. Hebt u op enige wijze actie ondernomen na de uitspraak van de Raad van State om ambtenaren hierop te wijzen en u zich ervan te verzekeren dat de behandelende ambtenaren objectief en professioneel in de procedure zaten?
- f. Hebt u op enige wijze binnen de organisatie gecommuniceerd dat de uitspraak van de Raad van State betekent dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de situatie bij ons bedrijf?
- g. Op welke wijze is dit naar de gemeenteraad gecommuniceerd?
- h. Vind u het nog steeds juist dat diegene die de integriteit van het proces moet bewaken en daarbij de rol op zich moet nemen van intermediair tussen gemeente en burgers dit weigert?
- i. Vind u het juist dat ambtenaren tijdens gesprekken een zinvol en constructief overleg onmogelijk maken?
- j. Vind u het juist dat ambtenaren binnen privésfeer mensen oproepen om burgers kwalijk te nemen wat volgens de ABRvS onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt?

Het is onze zienswijze dat ook op dit punt onze belangen zijn geschaad en van een objectieve, zorgvuldige behandeling geen sprake is.

Onze reactie:

Zoals eerder aangegeven hebben wij voor de inhoud van dit herstelbesluit een extern adviesbureau (BügelHajema) ingeschakeld en een werknemer van een extern bureau (van Antea Group), die eveneens geen enkel belang heeft op het eiland en daar ook niet woonachtig is, ingeschakeld. Juist om te voorkomen dat bovenstaande sentimenten bij vertegenwoordigers van ACT een rol spelen. Wij hebben zorgvuldig een besluit genomen en dat staat ter discussie. Niet degenen die de voorbereiding hebben gedaan.

7. Opties om te komen tot een oplossing

Wij beschouwen het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan niet als oplossing.

Immers: de bestaande problemen blijven bestaan:

- De manege is op basis van het ontwerp bestemmingsplan niet economisch uitvoerbaar
- Bestaande rechten worden afgenomen
- De rechtszekerheid wordt met de voeten getreden
- Er is sprake van besluiten op basis van willekeur
- Er wordt niet voldaan aan bestaand beleid
- Belangen van zowel de gemeenschap als de ondernemer zijn niet meegewogen

Dit zal ertoe leiden dat de manege leeg blijft staan de komende jaren. Daarmee kan er geen sprake zijn van goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerp bestemmingsplan is dus geen optie.

Er zijn wel opties die leiden tot goede ruimtelijke ordening.

7.1 Overzicht

Optie 1: Volwaardige manege bestemmen

U stelt als doel met het herstelbesluit en het ontwerp bestemmingsplan te hebben dat u de bestaande rechten wilt respecteren. Echter, u kiest ervoor de hoofdbestemming, in conflict met de geldende systematiek van SVBP2012 te willen veranderen van “Dagrecreatieve voorzieningen” naar “Sport”. Daarbij stelt u een bedrijfsmatige exploitatie van de de subaanduiding Manege verplicht. Nu u ervoor kiest een nieuwe hoofdbestemming te geven en de exploitatie daarvan ook nog eens verplicht te stellen, bent u ook verplicht alle voor de exploitatie van die bestemming noodzakelijke faciliteiten en ruimte binnen uw bestemmingsplan te bieden. Dit hebt u tot nu toe verzuimd. Om sprake te kunnen zijn van de minimale vereisten om (planologisch in ieder geval) te komen tot een bedrijfsmatig exploitabele manege zult u veel meer ruimte moeten bieden. Dan zal geheel k1039 als aanvullend bouwperceel moeten worden aangeduid en minimaal de eerder besproken bouwmogelijkheden moeten worden gegeven. Zoals u in het ontwerp bestemmingsplan de manege hebt bestemd, kan er nooit sprake zijn van een bedrijfsmatig exploitabele manege. Daarnaast is het dan ook voorwaarde dat alle bestaande mogelijkheden tot dagrecreatie en logiesverstrekking onverkort in stand blijven, daarbij moeten tenminste de hoofdfunctie 'Recreatie' en de subaanduiding h=4, betekenende horeca van de vierde categorie worden gerealiseerd.

Optie 2: Hippisch Centrum Terschelling positief bestemmen

Indien u weigert zoals bij optie 1 genoemd de noodzakelijke ruimte te bieden voor een bedrijfsmatig exploitabele manege, bieden we u een ruimtebesparend alternatief, waarbij geen bedrijfseigen paarden nodig zijn om toch te komen tot de manegeactiviteiten die u wenst te zien. Hiervoor is de bestemming van het perceel k1039 als Hippisch Centrum nodig, inclusief 20 vakantiewoning. U hebt wederom onvoldoende bekeken wat de voor- en nadelen van dit plan zijn en onvoldoende beoordeeld op welke manier dit plan een grote toevoeging aan het eiland kan zijn en planologische mogelijkheden kan bieden om andere planologische knelpunten (namelijk de gebruiksgerichte paardenhouderijen in de dorpskernen van Terschelling) in de toekomst op een elegante manier te kunnen oplossen. Wij zien nog steeds geen reden waarom het Hippisch Centrum niet de beste oplossing van alle problemen is.

Optie 3: Compromisvoorstel: activiteitencentrum met ecohotel, manege schrappen

Onze zienswijze: indien u niet de wens van een volwaardige manege wilt combineren met het bestemmen van volwaardige faciliteiten, en u tegelijkertijd u ook niet ons ruimtebesparende alternatief wilt accepteren, is er wat ons betreft nog maar één optie over: het verwijderen van de manegebestemming en het realiseren van een Activiteitencentrum als slechtweeraaccommodatie voor het eiland in de vorm van een binnentuin, gecombineerd met een hotel.

Onze reactie:

Zoals uit deze reactienota blijkt hebben wij onze lijn vastgehouden om een volwaardige manege te bestemmen (optie 2 uit de zienswijze) en het Hippisch Centrum Terschelling / Hoefijzerplan en het alternatieve plan voor Activiteitencentrum met ecohotel uit de zienswijze geen plek te geven in het vastgestelde herstelbesluit. De motivering daarvoor is in alle bovenstaande reacties beschreven. Korthedshalve verwijzen wij daar naar.

Aldus vastgesteld tijdens de openbare raadsvergadering van 25 oktober 2016.

Terschelling, 25 oktober 2016

De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

J. Hofman,
griffier

J.B. Wassink,
voorzitter

D. Wijzigingen herstelbesluit naar aanleiding van zienswijze of ambtshalve

In deze bijlage zijn eerst de wijzigingen beschreven die ontstaan naar aanleiding van de zienswijze of ambtshalve. Vervolgens is het nieuwe artikel 4 van het vastgestelde herstelbesluit weergegeven.

1. Artikel 4.1 sub a wordt als volgt geschreven: dagrecreatieve voorzieningen zoals een midgetgolfbaan of een ponybaan;
2. Artikel 4.1 sub b wordt gesplitst in:
 1. kantines;
 2. een manege met de daarbij behorende voorzieningen zoals stallen, opslagloodsen en beheersruimten;
 3. bij de manege behorende logiesruimten;
3. Artikel 4.4.2 sub d wordt herschreven zodat verwezen wordt naar lid 4.1 sub b onder 3.
4. Aan de begripsbepalingen wordt het volgende begrip toegevoegd:
paardenhouderij: 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;
5. De tabel in artikel 4.2 sub d onder 1 wordt vervangen door onderstaande tabel met maatvoering. Tevens is er geen sprake van een opsomming qua schrijfwijze in dit artikel zodat punt 1 ambtshalve verwijderd is.

| Functie van een gebouw | Maximale oppervlakte in m ² | | Goothoogte in meters | Dakhelling in graden (°) | | Bouwhoogte in meters |
|--|--|--------------|----------------------|--------------------------|----------|----------------------|
| | Per gebouw | gezaamenlijk | | Minimaal | Maximaal | |
| Bedrijfsgebouwen en overkappingen | - | 2.400 | - | 15 | - | 10 |
| Vrijstaande- of in pandige bedrijfswoning | - | 150 | 3,50 | 30 | 60 | 10 |
| Aan/ en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning | - | 40 | 3,00 | - | 60 | - |

6. Artikel 4.1 sub e luidt: een vrijstaande- of in pandige bedrijfswoning;
7. De tabel in artikel 4.2 sub d wordt uitgebreid met een extra regel voor de maatvoering voor een vrijstaande- of in pandige bedrijfswoning. Hiervoor geldt:
 - De maximale oppervlakte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt 150m².
 - De goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt 3,50 meter.

- De dakhelling van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt minimaal 30^o en maximaal 60^o.
 - De bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 meter.
8. Artikel 4.4.2 sub b wordt qua schrijfwijze ambtshalve aangepast zodat de verwijzing naar artikel 4.1. sub b onder 1 wordt gemaakt.
 9. Artikel 4.4.2 sub c wordt qua schrijfwijze ambtshalve aangepast zodat, net als in de rest van het buitengebied, ook de bedrijfsgebouwen niet bij recht voor bewoning gebruikt mogen worden.
 10. Aan artikel 4.4.2 wordt ambtshalve een lid e toegevoegd dat regelt dat het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning niet is toegestaan.
 11. Er wordt een nieuw artikel 4.5 opgenomen dat als volgt luidt:
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2, sub e en toestaan dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel, mits:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten ten behoeve van de huisvesting van personeel ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 - b. de personeelsverblijven uitsluiten worden ingericht ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel;
 - c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 12. Artikel 10 sub b wordt als volgt herschreven: *de gronden gewijzigd mogen worden ten behoeve van de manege aan de Boddelenweg 5 in de bestemming 'Sport - Manege' ten behoeve van een clustering van manegefaciliteiten, niet zijnde gebouwen.*
 13. De notitie 'Hoofdlijnen Herstelbesluit manege Boddelenweg 5 te Hoorn' wordt opgenomen als bijlage van de toelichting zodat deze motivering waarom we geen gebouwen willen / geen Hippisch Centrum willen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.
 14. Ambtshalve worden de verwijzingen in artikel 4.3 aangepast zodat verwezen wordt naar de juiste artikelen. Het artikel wordt na vaststelling als volgt opgenomen in het herstelbesluit:

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2, sub d en toestaan dat bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een plat dak, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.2, sub e, onder 2 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 meter mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten".

E. Bijlagen

Bijlage 1: zienswijze ACT.

Zienswijze

Ontwerp bestemmingsplan 2016 Manege Boddelenweg 5

Activiteiten Centrum Terschelling
Boddelenweg 5
8896KG Terschelling Hoorn

Inleiding

Sinds wij als eigenaren het bedrijf in 2005 hebben overgenomen probeert de gemeente op allerlei wijzen het bedrijfsmodel wat wij hebben bedacht onmogelijk te maken. In het bijzonder gaat het erom dat:

- De dagrecreatie die wij wilden ontwikkelen zoveel mogelijk tegengehouden is
- De logiesverstrekking die wij wilden voortzetten als strijdig gebruik werd aangemerkt
- De manegeactiviteiten deels als strijdig gebruik zijn aangemerkt en deels de nodige planologische ruimte is ontzegd.

Daarbij is letterlijk uitgesproken dat het idee hierbij is dat als er geen enkele andere activiteit kan plaatsvinden, de manegeactiviteiten vanzelf wel weer opgepakt zullen worden.

In zowel 2007 als 2008 heeft de gemeente getracht hiertoe te komen via een handhavingstraject, wat in de latere jaren sporadisch teruggekomen is en in feite nog steeds loopt.

In 2008 en 2013 heeft de gemeente getracht dit te bewerkstelligen door het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat deze functies niet langer bij de bestemming pasten. Daarbij werd met behulp van een verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie getracht de wél gewenste activiteiten af te dwingen.

In de tussentijd hebben wij getracht hierover het gesprek met de gemeente aan te gaan. Enerzijds door meer ruimte te vragen voor de door de gemeente zo gewenste manegeactiviteiten, anderzijds door een nieuw bedrijfsmodel te ontwikkelen waarmee compleet aan de wensen van de gemeente kon worden voldaan en van alle (blijkbaar) ongewenste activiteiten kon worden afgezien.

Deze voorstellen van onze kant zijn in 2011 en in 2013 door de gemeente afgewezen.

Hiermee is de situatie in een impasse gekomen. Na de uitspraak van de Raad van State van 17 juni 2015, waarin de gemeente werd gewezen op de onredelijkheid van deze houding, verwachtten wij een nieuw en open gesprek aan te kunnen gaan waarin een oplossing werd gezocht.

Helaas is dit niet het geval gebleken en kiest de gemeente er in het ontwerp bestemmingsplan nogmaals voor de visie die de gemeente op het bedrijf heeft door te drukken via een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan welke alle overige activiteiten onmogelijk maakt.

Aangezien wij hier uiteraard niet mee akkoord gaan doen we u hierbij onze zienswijze toekomen, waarin wij nauwgezet zullen aantonen dat er geen sprake is van redelijkheid en rechtmatigheid, noch een voldoende belangenafweging bij de gemeente.

Deze zienswijze is zo volledig opgezet dat hij gemakkelijk in te dienen is als beroep bij de Raad van State als beroepsschrift indien de gemeente niet tot rede is te brengen.

De Raad van State heeft aangegeven in de uitspraak van 2015 dat er bij ons bedrijf wegens de huidige planologische beperkingen geen sprake kan zijn van een rendabele bedrijfsvoering.

Wij zullen dan ook bij de Raad van State verzoeken om een zeer spoedige behandeling, en daarbij uw reactienota in principe als primair verweerschrift aan te nemen zodat de datum van de zitting zo snel mogelijk kan worden vastgesteld. Wij adviseren u dan ook hier expliciet rekening mee te houden in de beantwoording van deze zienswijze en het opstellen van de reactienota.

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----|
| 1. Wijziging..... | 5 |
| 1.1 Regeling standaarden ruimtelijke ordening..... | 5 |
| 1.2 Bestaand gebruik, gerealiseerde mogelijkheden en planologische rechten..... | 6 |
| 1.3 Reparatie via planvoorschriften..... | 8 |
| 1.3.1 Beperking toegang tot overige faciliteiten..... | 8 |
| 1.3.2 Verplichting tot bedrijfsmatige dagrecreatie..... | 10 |
| 1.3.3 Onduidelijkheid in combinatie met hoofdbestemming..... | 10 |
| 2. Manege..... | 14 |
| 2.1 Definitie en juridisch kader..... | 15 |
| 2.2 Verplichte bedrijfsmatige exploitatie..... | 22 |
| 2.3 Noodzakelijke faciliteiten..... | 26 |
| 2.3.1 Stalling..... | 28 |
| 2.3.2 Overdekte opslag..... | 31 |
| 2.3.3 Opslag in open lucht..... | 32 |
| 2.3.4 Bedrijfswoning..... | 34 |
| 2.3.5 Daadwerkelijke realisatie mestplaat, longecirkel en buitenbak..... | 36 |
| 2.3.6 Personeelsverblijven..... | 40 |
| 2.3.7 Overig perceel k1039..... | 40 |
| 2.4 Noodzakelijk oppervlak..... | 41 |
| 2.5 Is de gemeente verplicht deze noodzakelijke faciliteiten en oppervlak toe te staan?..... | 44 |
| 2.6 Realisatie strijdig met Activiteitenbesluit..... | 46 |
| 2.7 Wijzigingsgebied..... | 48 |
| 2.8 Uitvoerbaarheid..... | 54 |
| 2.9 Bezwaren tegen bebouwing van perceel k1039..... | 59 |
| 2.10 Conclusie over de manege | 65 |
| 3. Hotelkamers..... | 67 |
| 3.1 Bestaand gebruik..... | 67 |
| 3.2 Beperkingen in ontwerp..... | 70 |
| 3.3 Gewekte verwachtingen | 72 |
| 3.4 Rechtszekerheid..... | 75 |
| 4. Hippisch Centrum Terschelling..... | 76 |
| 4.1 Het ingediende voorstel..... | 76 |
| 4.1.1 Oorsprong en idee..... | 77 |
| 4.1.2 Verloop van het traject met de gemeente..... | 78 |
| 4.1.3 Uitspraak Raad van State..... | 79 |
| 4.2 Ontwikkelingen 2015 – 2016..... | 80 |
| 4.2.1 Gesprekken..... | 80 |
| 4.2.2. Ingediende informatie..... | 82 |
| 4.2.3 Verdere aanvullende informatie..... | 84 |
| 4.2.4 Alternatieve uitwerkingen..... | 88 |
| 4.3 Rapport BügelHajema..... | 88 |
| 4.3.1 Ruimtelijke bezwaren..... | 89 |
| 4.3.2 Oorzaak, aanleiding, noodzaak..... | 90 |
| 4.3.3 Planomschrijving..... | 91 |
| 4.3.4. Beleidskaders | 93 |
| 4.3.5 Economische uitvoerbaarheid..... | 101 |
| 4.3.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (afweging van belangen)..... | 102 |

| | |
|--|-----|
| 4.4 Ruimtelijke bezwaren gemeente..... | 103 |
| 4.5 Procedurele tekortkomingen..... | 105 |
| 4.5.1 Structureel overleg praktisch niet mogelijk, geen inspraak rapport..... | 105 |
| 4.5.2 Hippisch Centrum onbespreekbaar maken vanwege gunfactor..... | 106 |
| 4.5.3 Presentatie van onjuiste versie..... | 108 |
| 4.5.4 Niet willen praten over verleden en totstandkoming..... | 109 |
| 4.5.5 Gemanipuleerde verslaglegging gesprekken..... | 110 |
| 4.5.6 Geen oog voor het grotere geheel..... | 111 |
| 4.5.7 Vreemde juridische uitleg uitspraak RvS..... | 112 |
| 4.6 Resumerend: het HCT nog steeds het beste concept voor de locatie..... | 114 |
| 4.6.1 Beste ruimtelijke oplossing..... | 114 |
| 4.6.2 Meest sociaal wenselijke oplossing..... | 115 |
| 4.6.3 Voldoet aan al het geldende beleid..... | 115 |
| 4.6.4 Positieve impact op aanbod Terschellinger toerisme..... | 116 |
| 4.6.5 Duurzaam en toekomstbestendig..... | 116 |
| 5. Alternatief: Activiteitencentrum zonder paardenhouderij..... | 117 |
| 5.1 Oorzaak, aanleiding en noodzaak..... | 117 |
| 5.2 Planomschrijving..... | 118 |
| 5.3 Toetsing aan beleidskaders..... | 121 |
| 5.4 Omgevingsaspecten..... | 125 |
| 5.4.1 Hinder voor de omgeving | 125 |
| 5.4.2 Wet- en regelgeving..... | 126 |
| 5.5 Economische uitvoerbaarheid..... | 130 |
| 5.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 130 |
| 5.7.1 Belangen van de lokale gemeenschap..... | 131 |
| 5.7.2 Belangen van de ondernemer | 132 |
| 5.8 Precedentwerking..... | 133 |
| 5.9 Verbeelding..... | 133 |
| 6. Algemene bezwaren ontwerp bestemmingsplan..... | 134 |
| 6.1 Dubbelbestemming Archeologie..... | 134 |
| 6.2 Procesvoering..... | 135 |
| 6.2.1 Overleg met het college is vrijwel niet te organiseren..... | 135 |
| 6.2.2 Nieuw bestemmingsplan of reparatie?..... | 137 |
| 6.2.3 Onzorgvuldige omgang met versies en intentie..... | 138 |
| 6.2.4 Niet geheim houden van uitdrukkelijk als geheim aangeduide informatie..... | 138 |
| 6.2.5 Niet willen communiceren over mogelijke onprofessionele sentimenten binnen de organisatie..... | 140 |
| 6.2.6 Het rooskleuriger inkleuren van gespreksverslagen..... | 142 |
| 7. Opties om te komen tot een oplossing | 143 |
| 7.1 Overzicht | 143 |
| Optie 1: Volwaardige manege bestemmen..... | 143 |
| Optie 2: Hippisch Centrum Terschelling positief bestemmen..... | 143 |
| Optie 3: Compromisvoorstel: activiteitencentrum met ecohotel, manege schrappen..... | 144 |
| 7.2 Vergelijking opties in ruimtelijke zin..... | 144 |
| 8 Conclusie..... | 149 |

1. Wijziging

Volgens het vigerende bestemmingsplan is de hoofdbestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen' met als subaanduiding 'Manegegebouw toegestaan'.

Het ontwerp bestemmingsplan spreekt van een hoofdbestemming 'Sport' met de subaanduiding 'Manege'.

De hoofdbestemming is dus feitelijk gewijzigd.

1.1 Regeling standaarden ruimtelijke ordening

U stelt dat dit noodzakelijk is door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarbij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) aangeeft welke hoofdgroepen er zijn om een bestemming mee aan te duiden.

Commissievergadering april 2016, wethouder De Jong: “Voorzitter, er ligt een vraag van de heer Ruijge over hoe zit het nu precies met die verandering van aanduiding, wat ooit dagrecreatieve eh, dagrecreatief gebruik was, sport, eh, dat is veranderd naar sport manege eh, eh, laat duidelijk zijn dat de systematiek van ruimtelijke ordening vraagt dat wij op enig moment een indeling te maken hebben voor een dergelijke bestemming, nou dan is eh sport manege de meest eh eh nabijgelegen.”

Volgens u¹ moet daarbij de huidige hoofdbestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen' verplicht in 'Sport' gewijzigd worden. Echter, in de bijgevoegde functielijst² staat duidelijk op blz 2 dat de hoofdbestemming 'Dagrecreatie' onder de nieuwe hoofdbestemming 'Recreatie' hoort te vallen.

De noodzakelijkheid van de wijziging is dus niet uit de SVBP2012 af te leiden, daaruit blijkt dat de huidige hoofdbestemming 'Recreatie' zou moeten zijn. In feite wijzigt u de hoofdbestemming dus tegen de systematiek van SVBP2012 in.

Concrete opmerkingen bij 1.1:

U hebt feitelijk met de hoofdbestemming 'Sport' de hoofdbestemming gewijzigd nu de SVBP2012 er vanuit gaat dat standaard de hoofdbestemming had moeten worden aangeduid als 'Recreatie'.

- a. Wij hebben niet verzocht om deze wijziging, waarom hebt u de bestemming gewijzigd zonder ons daarin te betrekken?
- b. Op basis van welke wet meent u het recht te hebben de hoofdbestemming te wijzigen?
- c. Waarom hebt u ervoor gekozen de hoofdbestemming te wijzigen?
- d. Op welke manier hebt u onze belangen meegewogen bij de beslissing de hoofdbestemming te wijzigen?
- e. Op welke manier is het belang van Terschelling ermee gediend dat de hoofdbestemming wordt geweigerd.
- f. Hoe hebt u onderzocht of deze wijziging praktisch bedrijfseconomisch uitvoerbaar is?
- g. Waarom hebt u er niet voor gekozen bijvoorbeeld de bestemming 'Recreatie – Activiteitencentrum' te noemen in lijn met onze eerdere zienswijzen uit alle vorige procedures?
- h. Hoe is uw keuze in lijn met de uitspraak van de Raad van State die eerder al stelde dat de

¹ ['De Terschellinger' 7 april 2016]

² [SVBP2012 Functielijst]

bestemming 'Sport – Manege' minder mogelijkheden biedt dan de oorspronkelijke bestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen – manegegebouw toegestaan'?

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen dan is het onze zienswijze dat u, indien u niet het concept Hippisch Centrum Terschelling positief wilt bestemmen, tenminste de bestaande rechten moet handhaven door SVBP2012 te volgen en de hoofdbestemming 'Recreatie' mee te geven met een subaanduiding die alle bestaande rechten, inclusief onze aangegeven wensen respecteert.

1.2 Bestaand gebruik, gerealiseerde mogelijkheden en planologische rechten

Uw gemeenteblad stelt dat het doel van het herstelbesluit onder andere is:

2. De bestaande planologische rechten weer toe te kennen aan het perceel van de manege aan de Boddelenweg 5

Uw gemeenteblad stelt dat u met het herstelbesluit de bestaande planologische rechten wilt respecteren.

De Raad van State heeft daar het volgende over gezegd (punt 26.4):³

“De Afdeling stelt vast dat de bestemming 'Sport – Manege' minder gebruiksmogelijkheden biedt voor het perceel Boddelenweg 5 dan de vorige bestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen'.”

Nu de Raad van State heeft gesteld dat er toch wel een wezenlijk verschil zit tussen de hoofdbestemmingen, dient u op zijn minst zeer behoorlijk te motiveren waarom u in het ontwerp bestemmingsplan toch de hoofdbestemming wijzigt.

Zoals hierboven gesteld kan de systematiek van de SVBP2012 uw besluit niet steunen.

Uw keuze lijkt eerder te zijn gebaseerd op uw wens om de huidige dagrecreatieve bestemming te zien als uitsluitend een manegebestemming. In de loop van de jaren heeft de gemeente steeds herhaald dat er uitsluitend sprake mag zijn van een manege op ons perceel. Door dit constant te herhalen, bent u hier zelf in gaan geloven en is de gemeenteraad hier in gaan geloven. Deze misvatting over de huidige bestemming is weerlegd door de Raad van State, maar lijkt nu wederom zwaarder gewogen te worden dan de werkelijk bestaande planologische rechten.

Wij hebben als eigenaren vanaf de overname van ons bedrijf open kaart gespeeld en zijn met al onze intenties open en bloot naar u toe gegaan zodat u hoort te weten dat het vanaf het begin van onze overname het doel is geweest gelijke bedrijfstakken te maken van zowel de dagrecreatieve activiteiten, de logiesfaciliteiten, als de manege. Het was in onze ogen noodzakelijk het bedrijf op meerdere pijlers qua inkomsten te laten steunen aangezien al duidelijk was vanuit het verleden dat een te grote focus op het manegegedeelte voor een financieel onstabiele situatie zou zorgen.

De hoofdbestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen' liet deze flexibiliteit toe. En u hebt tot nu toe ook niet kunnen ontkennen dat deze flexibiliteit in het bestemmingsplan zat. Echter, u hebt dit wel

3 [ABRvS 201311610 BP2013]

getracht te ontkennen via een handhavingsconstructie en daarmee de daadwerkelijke realisatie van de dagrecreatieve activiteiten en voorzieningen actief onrechtmatig onmogelijk gemaakt.

Dat u dit geprobeerd hebt te ontkennen wil niet zeggen dat u nu weer een nieuwe hoofdbestemming kunt aanwijzen omdat dat is zoals u het achteraf gezien liever had gehad en daarbij dan toch te stellen dat u de bestaande planologische rechten respecteert.

Immers: als de hoofdbestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen' is en de subbestemming 'manegegebouw toegestaan', dan laat dat de ruimte ervoor te kiezen wel of geen manege te exploiteren, en eventueel zelfs het gebouw te verwijderen en het perceel volledig te wijden aan andere dagrecreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een midgetgolfbaan.

De nieuwe hoofdbestemming 'Sport – Manege' biedt die mogelijkheid overduidelijk niet. Wanneer dan het perceel geheel gewijd wordt aan dagrecreatie (bijvoorbeeld door het gebouw te verwijderen en er één grote midgetgolfbaan van te maken), dan is dat niet meer in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving die het perceel heeft.

U kunt dus niet stellen dat bestaande planologische rechten ongewijzigd overgenomen worden in uw ontwerp.

Wij hebben niet voor niets ons bedrijf onder de naam 'Activiteiten Centrum Terschelling' laten inschrijven en wensen daarom nog steeds dat de bestemming Dagrecreatieve voorzieningen in het nieuwe bestemmingsplan in de vorm van de hoofdbestemming 'Recreatie' kan worden voortgezet indien de gemeente niet akkoord gaat met de alternatieven die wij hierop geboden hebben.

Concrete opmerkingen bij 1.2:

- a. U stelt de bestaande planologische rechten te willen vastleggen. Waarom hebt u er dan voor gekozen toch de hoofdbestemming te veranderen?
- b. Waarom hebt u niet gekozen voor 'Recreatie' als hoofdbestemming, maar voor 'Sport'?
- c. Er zit een duidelijk verschil in inhoud tussen de woorden 'Recreatie' en 'Sport', anders zouden ze in SVBP ook niet gescheiden hoeven te zijn. Wat zijn de gevolgen hiervan volgens u, nu de bestemming de hoofdbestemming 'Sport' heeft gekregen en niet 'Recreatie'?
- d. Als u later met allerlei reparaties en toevoegingen toch de hoofdbestemming "Sport" zoals u zegt in de commissievergadering een identieke lading heeft gegeven als de bestemming 'Recreatie', waarom hebt u dan niet in eerste instantie voor Recreatie gekozen waar dergelijke reparaties en toevoegingen niet noodzakelijk waren geweest?
- e. Is bij de huidige, vigerende aanduiding 'Dagrecreatieve voorzieningen – manegegebouw toegestaan' het mogelijk eventueel het manegegebouw te verwijderen en het gehele perceel te wijden aan dagrecreatie? Zoals wij het lezen wel.
- f. De aanduiding 'Sport – Manege' zou overduidelijk niet in overeenstemming zijn met een perceel wat geheel en alleen gewijd was aan dagrecreatie, ook niet met de toevoegingen van artikel 4.1.a hoe kunt u dan spreken van vastleggen van bestaande planologische rechten als dit in het vorige bestemmingsplan nog wel mogelijk was?
- g. Vindt u de vrijblijvende subaanduiding 'Manegegebouw toegestaan' uit het vigerende bestemmingsplan qua aard en inhoud exact hetzelfde als de nieuwe subaanduiding 'Manege'?

Indien u niet of onvoldoende kunt antwoorden op bovenstaande vragen is het onze zienswijze

dat u onterecht de hoofdbestemming hebt gewijzigd en dat de enige juiste hoofdbestemming de bestemming 'Recreatie' is, eventueel aangevuld met toepasselijke subaanduidingen die de bestaande planologische rechten beter verwoorden. Dit is noodzakelijk om te komen tot een helder en ondubbelzinnig bestemmingsplan wat rechtszekerheid biedt en de bestaande rechten respecteert.

1.3 Reparatie via planvoorschriften

In de planvoorschriften onder 4.1.a hebt u naar uw mening voorzien in een reparatie door hierin de mogelijkheid te geven dagrecreatieve voorzieningen te exploiteren binnen de bestemming.

Dit zou verwoord moeten zijn bij punt 4.1.a:

De voor 'Sport – Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een midgetgolfbaan, een ponybaan of een manege;

Echter, deze voorschriften zijn onvoldoende om de bestaande rechten te garanderen.

Zoals eerder gesteld brengt de wijziging van de hoofdbestemming al meteen inhoudelijke wijzigingen en problemen met zich mee, echter ook de bijbehorende planvoorschriften beperken de bestaande rechten aanzienlijk.

1.3.1 Beperking toegang tot overige faciliteiten

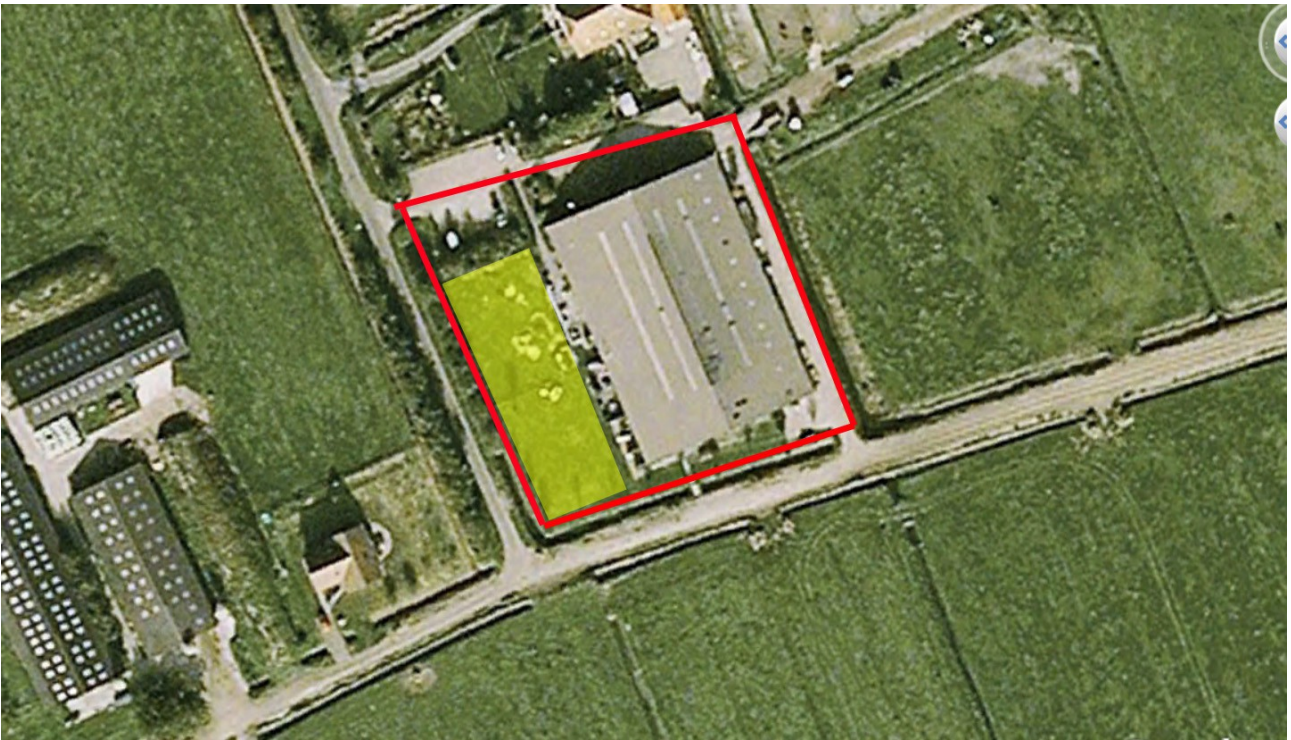
Onder punt 4.1.b stelt u dat de kantine, logiesruimten en beheerruimten, waaronder opslagloodsen, uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van een manege. Dit betekent dat als wij bijvoorbeeld inderdaad een midgetgolfbaan aanleggen zoals de mogelijkheid in 4.1.a wordt gegeven, bezoekers van deze midgetgolfbaan geen gebruik mogen maken van de logiesruimtes en kantine van de manege.

Dit wordt extra lastig gemaakt doordat hiermee de dagrecreatieve activiteiten zijn beperkt tot de voortuin waarvan u tegelijkertijd ook stelt⁴ dat dat de plek is waar voldoende ruimte is om allerlei extra manegefaciliteiten aan te leggen, zoals machine-opslag, voeropslag, etc.

De volgende afbeelding laat het huidige manegegebouw zien met alle beschikbare ruimte geel ingekleurd.

⁴ Wethouder de Jong, commissievergadering april 2016:

“Voorzitter, het college heeft de bouwmogelijkheden op het perceel 1039 betrokken bij de afweging.... Nou laat ik zo beginnen, het huidige perceel waar de manege op staat die biedt de initiatiefnemer, de ondernemer, voldoende ruimte om daar gebouwen op te richten ten behoeven van een manege, inclusief een bedrijfswoning.”



Het rood omrande gedeelte is het hele perceel, wat in het vigerende bestemmingsplan in zijn geheel (inclusief het gebouw) mag worden gebruikt voor dagrecreatieve activiteiten.

Door de toegang van bezoekers voor dagrecreatieve activiteiten in het ontwerp bestemmingsplan te verbieden voor manegefaciliteiten zijn de mogelijkheden en de ruimte dus enorm gekrompen.

Sowieso zien wij het hele idee achter de kunstmatige scheiding van bezoekers voor de verschillende functies van het perceel niet. Dit betekent namelijk dat op één en hetzelfde perceel faciliteiten zijn voor dezelfde bestemming, maar dat bezoekers voor de ene activiteit moeten worden geweerd uit faciliteiten van de andere faciliteit. De kantine mag immers uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de manege.

Hoe ziet u dit voor zich? Betekent dit dat wij bewaking moeten inhuren om te voorkomen dat bezoeker van een dagrecreatieve activiteit de kantine van de manege binnenlopen en andersom? Moeten wij nogmaals toiletten realiseren omdat de bezoekers van de dagrecreatieve activiteiten niet naar de toiletten van de manege mogen?

Dat niet alleen, als wij daadwerkelijk gebruik gaan maken van enige mogelijkheid tot realisering van een noodzakelijke manegefaciliteit (waar lang niet genoeg ruimte voor is, maar dat later) dan is daarmee ook meteen elk gebruik van het perceel als dagrecreatieve voorziening uitgesloten. Er is immers al te weinig plek voor manegefaciliteiten in de voortuin, laat staan daar nog eens dagrecreatieve voorzieningen naast.

Wij zien niet in hoe dit leidt tot een goede ruimtelijke ordening aangezien er geen ruimtelijke consequenties zouden zijn bij het weglaten van deze voorschriften. Immers; de faciliteiten en bezoekers mogen legitiem op het perceel aanwezig zijn. Een verbod op het gebruiken van bepaalde faciliteiten door bepaalde bezoekers geeft daarbij niet alleen heel veel onduidelijkheid, maar heeft ook geen enkele toegevoegde waarde en regelt niets op het gebied van ruimtelijke impact. Daarmee hoort het voorschrift ook niet in een bestemmingsplan thuis.

Deze voorschriften waren niet aanwezig in het vorige bestemmingsplan en daarmee is er sprake van een nieuwe beperking van mogelijkheden

1.3.2 Verplichting tot bedrijfsmatige dagrecreatie

Het ontwerp bestemmingsplan:

Artikel 4.4.2 Algemeen

*Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie van de in lid 4.1, sub a, b en c bedoelde activiteiten.*

Artikel 4.1, sub a, b en c:

- dagrecreatieve voorzieningen zoals een midgetgolfbaan, ponybaan of manege*
- kantines*
- logiesruimten*
- beheerruimten waaronder opslagloodsen*
- mestplaat, longercirkel, stapmolen en buitenrijbak*

In het vigerende bestemmingsplan is de hoofdbestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen' met de toevoeging 'Manegegebouw toegestaan'. Daarbij is het mogelijk de ene functie aan te vullen of te complementeren met de andere functie naar gelang daar behoefte aan is.

Echter, het nieuwe bestemmingsplan kent deze mogelijkheid niet. Punt 4.4.2.d stelt dat ongeacht welke functie wordt aangewend, er altijd sprake moet zijn van een bedrijfsmatige exploitatie van die functie. Om een voorbeeld te geven: onze voorgangers hebben het idee gehad de manegefunctie aan te vullen met een kinderboerderij. Dit was in het vigerende bestemmingsplan een prima mogelijkheid als aanvulling op het aanbod van een manege. Stel dat oudere kinderen komen paardrijden en jongere kinderen daar nog te klein voor zijn, dan kunnen de ouders met de jongere kinderen de tijd besteden in de kinderboerderij terwijl het oudere kind aan het paardrijden is.

Niet alleen mag dit niet meer vanwege planvoorschrift 4.1.b (immers, zodra de ouders en het jongere kind niet zelf voor de manegeactiviteiten komen, dan mogen ze niet de kantine meer in volgens het voorschrift), ook stelt planvoorschrift 4.4.2.d dat er alleen sprake mag zijn van een kinderboerderij als die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Aangezien er naast de manege misschien hoogstens nog ruimte is voor een paar geiten en wat konijntjes, is dit planvoorschrift praktisch onmogelijk.

1.3.3 Onduidelijkheid in combinatie met hoofdbestemming

De afgelopen jaren heeft u zoals eerder aangegeven geprobeerd te handhaven op activiteiten die u als onwenselijk beschouwde. Hierbij bent u zover gegaan⁵ zelfs paardrijtochten als strijdig gebruik aan te merken, omdat hierbij volgens u geen sprake was van manegeactiviteiten.

Wij zijn van mening dat deze stelling over de definitie van 'manege' absurd is. Immers: voor gebruik puur als manege zoals je die aan het vasteland kunt hebben bij stedelijke omgeving waar de manege alleen is gericht op het geven van lessen, is op Terschelling onmogelijk. De

5 [EP/615 Voornemen tot opleggen last onder dwangsom]

inkomstencijfers van HanzeConnect⁶ laten dat ook duidelijk zien met een verwachte marktpotentie op het door u als manege omschreven gebied van een jaarlijkse omzet van slechts € 20.000,-.

Het rapport van HanzeConnect is dan ook niet in lijn met uw definitie van een manege zoals gesteld in uw handhavingsprocedure, maar in lijn met het historisch gebruik, verbreed naar hippisch toerisme in de breedste zin van het woord, waaronder ook buitenritten, ruitarrangementen, enzovoort.

Echter, deze passen volgens uw eigen woorden niet binnen de bestemming 'Sport – Manege'. Immers, u hebt al eerder getracht ons bedrijf onder te brengen onder de term 'Bedrijf – Manege' en daarbij hebt u al juridisch geïnterpreteerd wat die planvoorschriften (die vrijwel identiek zijn aan uw huidige planvoornemen) inhouden⁷:

'Op grond van het ontwerp – bestemmingsplan Buitengebied is het (straks) toegestaan in het bedrijfsgebouw op de locatie (...) uitsluitend een manege annex paardenpension uit te baten met de voorzieningen die daarbij behoren, zoals een kantine en logiesruimten. Horeca-activiteiten, zoals een hostel, zijn dus niet toegestaan. De logiesruimten mogen dus alleen worden gebruikt als overnachtingsplaats voor gasten die manege-gerelateerde activiteiten ondernemen in de binnenrijkbak, zoals paardendressuur en het volgen van paardrijlessen. Het gebruik van de bestaande logiesruimten en de kantine in het bedrijfsgebouw als onderkomen voor gasten die tijdens hun vakantie op Terschelling bijvoorbeeld een paardrijd-arrangement of een kitesurf-arrangement hebben geboekt, is op grond van het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied niet toegestaan.'

U gaf daarbij al aan met het woordje '(straks)' tussen haakjes dat de bestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen' meer toeliet dan de toenmalige ontwerp-bestemming 'Bedrijf – Manege' en dat u een manege interpreteert als enkel een plek waar dressuur mag worden beoefend en paardrijles mag worden gegeven. Dagrecreatie te paard is onder meer uitgesloten.

Hoe absurd deze interpretatie ook is, dit is wat u juridisch vast hebt gelegd. Daarom willen wij absoluut niet de bestemming 'Manege' op ons bedrijf hebben, aangezien het duidelijk is dat u daarbij van plan bent dit te gaan gebruiken om het bestaand en historisch gebruik ernstig in te perken. Dit is zeker geval nu u niet zoals ten tijde van de bovengenoemde handhaving de hoofdbestemming 'Bedrijf' wilt geven, maar nu zelfs als hoofdbestemming 'Sport', wat alleen maar meer suggereert dat er sprake moet zijn van sportieve prestaties om aan de hoofdbestemming te voldoen, in tegenstelling tot de recreatieve invulling die het perceel al vanaf ver voor de oprichting van het gebouw heeft gehad.

Dat u nu een artikel hebt toegevoegd waarin overige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan zijn doet hier niets aan af, aangezien u hierbij meteen de aanpassing hebt gemaakt dat het manegegebouw uitsluitend ten behoeve van een manege mag worden gebruikt en dus moet worden geconcludeerd dat nu wellicht wel overige dagrecreatieve activiteiten buiten het manegegebouw zijn toegestaan, maar dat paardrij-arrangementen en buitenritten waarbij de manegefaciliteiten voor dagrecreatie worden gebruikt gewoon weer verboden zijn.

Al met al leiden uw planvoorschriften tot de conclusie dat u de schijn wilt wekken te voldoen aan de aanwijzingen van de Raad van State door dagrecreatieve voorzieningen op te nemen als mogelijkheid, terwijl u de daadwerkelijke realisatie van die activiteiten onmogelijk maakt met aanvullende beperkende planvoorschriften en dus in werkelijkheid helemaal niet de aanwijzingen van de Raad van State opvolgt.

6 [HanzeConnect - Onderzoek 'Markt voor Manege Terschelling']

7 [EP/615 Voornemen tot opleggen last onder dwangsom]

Concrete opmerkingen bij 1.3:

- a. in artikel 4.1.b is het woordje 'uitsluitend' toegevoegd ten opzichte van de huidige bestemming. Dit vormt een beperking ten opzichte van de huidige mogelijkheden terwijl u zegt bestaande rechten vast te willen leggen. Waarom is dit woordje toegevoegd?
- b. Onderkent u dat er sprake is van een beperking van de mogelijke dagrecreatieve activiteiten? En zo ja, hoe ziet u dat dan in het licht van het gebruik in het verleden, zijn alle activiteiten die in het verleden mogelijk waren (zoals een klimmuur in de rijhal) nog steeds mogelijk?
- c. Het onder punt a genoemde artikel zorgt ervoor dat bezoekers voor dagrecreatieve activiteiten niet meer gebruik mogen maken van de faciliteiten van de manege. Waarom is dit noodzakelijk voor de goede ruimtelijke ordening?
- d. Waarom zou een bezoeker van de ponybaan bijvoorbeeld niet in de kantine mogen verblijven, maar een bezoeker aan de rijhal wel? Of idem met een bezoeker aan een eventuele midgetgolfbaan?
- e. Wij vragen ons af hoe u dit praktisch voor u ziet. Moeten wij actief gaan bijhouden of bezoekers voor dagrecreatie geen bezoek doen aan het toilet van de manege? En moeten wij er actief op toezien dat medewerkers van de dagrecreatie geen gebruik maken van de beheerdersruimtes van de manege?
- f. Hoe bent u van plan dit te gaan handhaven? Immers, als het niet handhaafbaar is dan mag het ook niet in de planvoorschriften staan?
- g. Indien de bezoekers voor de dagrecreatieve activiteiten geen gebruik meer mogen maken van de faciliteiten van het manegegebouw, in hoeverre hebt u dan onderzocht of niet elke dagrecreatieve activiteit eigen faciliteiten hoort aangewezen te krijgen?
- h. Indien u in punt 4.4.2.b stelt dat elke gerealiseerde dagrecreatieve activiteit verplicht bedrijfsmatig geëxploiteerd moet worden, in welke zin heeft u dan onderzocht of dit mogelijk is en of hier ruimte voor is? Een bestemmingsplan hoort immers uitvoerbaar te zijn.
- i. Heeft u onderzocht of met de beperkingen en verplichtingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan sprake kan zijn van planschade door de beperking van rechten?
- j. U dient een belangenafweging te maken en daarin ons belang als ondernemer zwaar mee te wegen. Hoe zien deze verplichtingen en beperkingen er in het licht van die belangenafweging uit?
- k. Doorgaand op het onder g. genoemde: is onderzocht in hoeverre dit gelijk staat aan andere dagrecreatieve bedrijven (bijvoorbeeld midgetgolfbanen en ponybanen) en de planologische mogelijkheden die daar geboden worden?
- l. In het verleden hebt u in een handhavingstraject gesteld dat indien de bestemming wordt omschreven als 'Manege' alle bestaande rechten op zaken als buitenritten en paardrij-arrangementen komen te vervallen. Hebt u ons toen verkeerd geïnformeerd of bent u van plan dit door te zetten?
- m. Indien u dit door wilt zetten, wat betekent dit dan voor onze toeristische buitenactiviteiten op paarden?
- n. Bent u met ons eens dat deze recreatieve activiteiten al sinds jaar en dag bestaan?
- o. Bent u met ons eens dat ook al sinds jaar en dag deze recreatieve activiteiten qua omzet ver de boventoon voeren ten opzichte van de andere manegeactiviteiten zoals dressuur en lessen?
- p. Bent u met ons eens dat dit ook zo vermeld is in het rapport van HanzeConnect, wat u als onderlegger voor de uitvoerbaarheid van het herstelbesluit gebruikt? Waarbij de omzet van de traditionele manegeactiviteiten slechts 1/8 bedraagt van de totale omzet, en de overige omzet voornamelijk door recreatie wordt behaald?
- q. Waarom hebt u dan niet voor de hoofdbestemming 'Recreatie' gekozen, wat in lijn zou zijn met de richtlijn SVBP2012 nu duidelijk is dat dat de beste omschrijving voor de hoofdactiviteiten is die u zelf ook aandraagt om de uitvoerbaarheid te onderbouwen?
- r. Waarom hebt u niet voor de hoofdbestemming 'Recreatie' gekozen, nu het rapport van HanzeConnect laat zien dat dat de lading dekt van het leeuwendeel van de te verwachten

activiteiten?

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op bovenstaande vragen is het onze zienswijze dat u de hoofdbestemming 'Recreatie' dient te geven in tegenstelling tot de hoofdbestemming 'Sport', inclusief een subaanduiding die alle bestaande rechten en bestaand gebruik helder en rechtszeker omschrijft.

2. Manege

Het manegegedeelte is datgene wat u zegt te willen versterken en bewaken. Wij zijn van mening dat u juist het tegenovergestelde bereikt met uw planvoorschriften.

Hoewel wij de bestemmingsomschrijving als manege aanvechten en stellen daarnaast het recht te hebben gelijkwaardige andere functies te mogen ontplooiën en dit verwoord willen zien in een heldere hoofdbestemming en omschrijving en dit recht niet willen opgeven, willen we u in dit hoofdstuk aantonen dat uw planvoorschriften het bestaansrecht van een bedrijfsmatige manege binnen deze bestemming onmogelijk maakt.

U stelt in uw gemeenteblad dat het doel van het ontwerp bestemmingsplan is:

- De bestaande planologische rechten weer toe te kennen aan het perceel van de manege aan de Boddelenweg 5*
- Extra ruimte bieden door perceel sectie K, nummer 1039 gedeeltelijk als ‘Sport – Manege’ te bestemmen en hierop geen gebouwen toe te staan.*
- Geen medewerking verlenen aan de bouw van 20 recreatiewoningen op perceel sectie K, nummer 1039*

Echter, daarbij vergeet u te vermelden dat u twee opdrachten hebt gekregen van de Raad van State. Twee uitspraken, twee opdrachten.

De opdracht die u vergeet is dat u opnieuw onze aanvraag tot bestemmingsplanwijziging inhoudelijk moet beoordelen.

Daarin zijn duidelijk de volgende faciliteiten voor k1039 aangevraagd:

- *een bedrijfswoning;*
- *enkele verblijven voor personeel;*
- *een gebouw met stallen;*
- *een buitenrijbak;*
- *een mestopslag;*
- *een loods voor opslag en stalling;*
- *een stapmolen;*
- *een longeercirkel.*

Dus u vergeet vooral te vermelden dat u met het alleen bestemmen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, onze aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan inhoudelijk afwijst.

En dat is vreemd, want de Raad van State heeft aangegeven dat u, indien u een bedrijfsmatig exploitabele manege wilt bestemmen, ook de daarvoor noodzakelijke voorzieningen positief moet bestemmen.

Wij hebben al veel eerder aangegeven dat deze voorzieningen niet op het huidige perceel Boddelenweg 5 passen, wij zullen dat hieronder nogmaals doen, maar vooral vreemd daarbij is dat zowel uw herstelbesluit als uw notitie Hoofdlijnen herstelbesluit meerderde malen stelt (bijvoorbeeld blz 20 van het ontwerp herstelbesluit):

Het verzoek tot wijziging zag op het inrichten van het perceel K1039 met een buitenrijbak, een mestplaats en een longeercirkel.

Dit is echter onjuist.

Het oorspronkelijke verzoek stelde:

“Het is dan echter wel noodzaak dat aan alle basisvoorwaarden voor het daar (k1039) uitbreiden van de manege wordt voldaan. Dat houdt ondermeer in dat er toestemming moet komen om op dat land onze stalling uit te breiden en om de mestplaat te verplaatsen naar dat land.

(...)

Verder zouden ook de voor de manege noodzakelijke extra faciliteiten zoals een buitenbak en een longecirkel daar mogelijk gemaakt moeten worden.”

Op basis daarvan hebben we u verzocht heel k1039 te wijzigen. Dat u dit nu niet doet is dus wederom een afwijzing van onze aanvraag.

Na onze oorspronkelijke aanvraag ontstond er tussen u en ons onenigheid over wat precies noodzakelijke faciliteiten zijn.

Uiteindelijk is daarom besloten onderzoeksbureau HanzeConnect uit te laten zoeken welke faciliteiten noodzakelijk zijn voor het functioneren van een manege.

Het onderzoek van HanzeConnect wees op de eerder genoemde rij faciliteiten als voor het functioneren van de manege noodzakelijke activiteiten, daarbij omvat onze aanvraag tot wijziging van perceel k1039 al deze faciliteiten, zoals wij ook na het onderzoek van HanzeConnect in de brief van 14 december 2010 hebben aangegeven.

Echter: het herstelbesluit doet net alsof wij dit alles niet aangevraagd hebben op perceel k1039. Dat is pertinent een onjuiste voorstelling van zaken.

Concrete vragen op dit punt:

- a. Waarom wordt de inhoud van onze aanvraag onjuist weergegeven?
- b. Waarom stellen het ontwerp herstelbesluit en de notitie hoofdlijnen herstelbesluit ad nuseam dat wij alleen een mestplaat, buitenbak en longecirkel hebben aangevraagd op k1039, terwijl wij alle door HanzeConnect aangegeven noodzakelijke faciliteiten hebben aangevraagd?
- c. Heeft u dit aan BügelHajema zo aangegeven, of heeft BügelHajema zelf onze intenties verkeerd weergegeven?
- d. Waarom stelt u dat het onderzoek van HanzeConnect leidend is in het ontwerp bestemmingsplan, maar hebt u geen van de in het onderzoek genoemde noodzakelijke faciliteiten die bouwvlak vereisen bestemd?

Het is onze zienswijze dat u onze aanvraag niet juist hebt behandeld en niet in zijn volledigheid hebt beoordeeld. Daarmee is zowel het ontwerp bestemmingsplan als de onderbouwing daarvan geen rechtmatig antwoord op onze aanvraag.

2.1 Definitie en juridisch kader

Het probleem begint al meteen bij de definitie. In eerdere handhaving⁸ heeft u gesteld dat u als

8 [EP/615 Voornemen tot opleggen last onder dwangsom]

definitie van een manege de woorduitleg van de Van Dale hanteert. U stelde dat de Van Dale een manege omschreef als

'een bedrijf waar paardrijlessen worden gegeven (een plaats waar het paardrijden beoefend kan worden)'.

Dit is echter geen planologische definitie. In feite kent de planologie de definitie manege eigenlijk niet meer en is er slechts nog sprake van een 'gebruiksgerichte paardenhouderij' of een 'productiegerichte paardenhouderij'.

Dit wordt ook zo gehanteerd (en ook zo voor u voorgeschreven om te hanteren) in de Verordening Romte⁹ waarin staat (blz. 11)

'Gebruiksgerichte paardenhouderij: een paardenhouderij die op bedrijfsmatige schaal wordt uitgeoefend, niet zijnde een productiegerichte paardenhouderij, en waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone/menner, inclusief de bijbehorende huisvesting van paarden; hiermee ligt de nadruk op het recreatieve en sportieve aspect van het paardrijden.'

Punt 1.27 van uw planvoorschriften stellen dan ook dat een manege-activiteit als volgt moet worden omschreven:

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);

De manege valt dus binnen de planologische kaders te kenmerken als gebruiksgerichte paardenhouderij.

Vervolgens is de vraag wat de relatie is met de overige paardenhouderijen op Terschelling. Punt 1.70 van het bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013 stelt:

Paardenhouderij: 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.

Kijk je vervolgens in de Verordening Romte (blz 14) bij productiegerichte paardenhouderijen dan staat daar:

'productiegerichte paardenhouderij: een paardenhouderij die op een bedrijfsmatige schaal wordt uitgeoefend en waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.'

Deze omschrijving komt nagenoeg 1 op 1 overeen met uw omschrijving van een paardenhouderij volgens de definitie van het bestemmingsplan. Echter, in de definitie van BP2013 staat opeens wel het verhuren van huifkarren toegevoegd.

Dat is vreemd, want bij de Raad van State hebt u nog gesteld dat dit helemaal niet toegestaan is bij

9 [Verordening Romte Fryslân 2014]

de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' (punt 25.2)¹⁰

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.

Hieraan is de conclusie verbonden dat aangezien de andere paardenhouderijen productiegerichte paardenhouderijen zijn en de manege een gebruiksgericte paardenhouderij is, er geen vorm van rechtsongelijkheid is wanneer de paardenhouderijen uitgebreidere mogelijkheden binnen het bestemmingsplan 2013 hebben gekregen, maar de bestemming manege niet. Waaronder bijvoorbeeld een zelfstandige bedrijfswoning en waar mogelijk uitbreiding van het bouwperceel naar 1,5 hectare.

Volgens uw opmerkingen bij de Raad van State mag er dus (in lijn met de landelijke richtlijnen voor productiegerichte paardenhouderij) geen recreatief karakter en geen publieksaantrekkende werking bij de agrarische paardenhouderijen zijn.

Echter, twee op korte afstand gelegen agrarische paardenhouderijen (Terpstra en Puur Terschelling zijn in hoofdzaak recreatief en hebben een grote publieksaantrekkende werking. Zoals algemeen bekend, want bijvoorbeeld in de commissievergadering van eind mei 2016 werd Huifkarbedrijf (!) Terpstra besproken en daarbij zeiden raadsleden over de activiteiten:

“Al jaren zit het huifkarbedrijf van Terpstra in de Dorpsstraat van Hoorn. Vroeger van Spanjer, nu al jaren van Rients. Huifkarren met paarden bepalen al jaren het straatbeeld ter plaatse.

(...)

Er komen geen nieuwe activiteiten bij. In de binnenbak kunnen mensen alvast een rondje maken voordat ze de weg op gaan. Het lijkt ons goed dat er gekeken wordt naar de paardrijvaardigheid, ik weet niet of dat echt een woord is, voordat mensen weggaan. Af en toe komen er mensen bij ons achter langs, dan denk ik nou... die eh... hadden beter even een rondje door die bak kunnen maken. ” (dhr. Romar, CDA)

“Huifkarbedrijf Terpstra is een zeer grote verrijking voor ons toeristisch product. Vele toeristen worden door middel van de huifkarren rondgeleid door het Terschellinger natuurlandschap en worden zo begiftigd met de schoonheid en de cultuur van ons eiland, zodat men het verlangen heeft om weer terug te komen op het eiland Terschelling.” dhr. Bos Plaatselijk Belang

“Ook de steeds dringendere veiligheidseisen vereisen een professionele startfaciliteit. Zo kan er bekeken worden met een proefrit in de binnenbak of klanten wel voldoende ervaring hebben om die buitenrit te maken. Een goede stallingsruimte voor de huifkarren, waar deze ook kunnen worden onderhouden, zorgt voor een verbetering in de bedrijfsvoering. “ dhr. Van Deelen sr. (PvdA)

De nieuwe buurvrouw, mevrouw de Gijt gaf ook haar verbazing aan over de bijzonder uitgebreide hoeveelheid activiteiten op het perceel:

¹⁰ [ABRvS 201311610 BP2013]

“In het begeleidend schrijven wordt gesteld dat de activiteiten niet uitgebreid worden, echter nergens wordt gemeld dat er nu op woensdagmiddag al paardrijlessen gegeven worden. Sinds kort werden wij ook opeens geconfronteerd met ponykampen. Uiteraard ben ik hier niet blij mee en met een uitbreiding al helemaal niet. Dat kunt u zich wel voorstellen waarom. Maar belangrijker ook: wat valt er nog meer te verwachten en hoever kan het gaan?”

De vraag is: van welke bedrijfsactiviteiten gaan jullie uit die nu een vergunning hebben en hoe wordt het in de nieuwe situatie feitelijk?”

Waarop raadslid Van Deelen (PvdA) aangaf dat het hem verbaasde dat de buurvrouw hierover aan de bel trok, want deze activiteiten (rijles en ponykampen) bestonden toch al jaren:

“We hebben het hier al eerder in het gemeentehuis gepresenteerd gehad en toen heb ik weinig tegenstemmen gehoord over dit plan en ik vraag me af hoelang deze dame al naast dit bedrijf woont, want een aantal dingen die gebeurt daar al jáááren.”

En dan hebben we de websites en de facebookpagina's van beide bedrijven nog die bol staan van bewijs dat de agrarische paardenhouderijen in kwestie in hoofdzaak bestaan uit recreatieve activiteiten, inclusief paardrijles.

U hebt hiermee de Raad van State, volgens ons bewust, verkeerd voorgelicht toen u zei dat er helemaal geen recreatieve, publieksgerichte functie bij de agrarische paardenhouderijen zoals Huifkarbedrijf Terpstra is.

Nog vreemder wordt het als we hieraan toevoegen dat uw wethouder (dhr. De Jong) in dezelfde vergadering als de bovenstaande quotes zegt:

“Paardenhouderij is in eerste instantie gericht op het stallen en africhten van eigen paarden en ook mogelijk het fokken van paarden, en een manege is meer gericht ook op het gebruik van de voorzieningen voor derden en dat is wel een verschil daarin, en het ook bieden van een aantal recreatieve activiteiten ten behoeve van die paardensport in de manege.”

Maar vervolgens wel in dezelfde vergadering over alle genoemde activiteiten (rijles, ponykampen, huifkartochten, buitenritten) stelt dat al die activiteiten binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan van de agrarische paardenhouderij van Terpstra vallen.

Helemaal vreemd wordt het als we kijken naar een voormalig agrarisch paardenhouderij 'De Strieper Stallen' waar ondergetekende vennoten (de familie Bonne) eerder eigenaar van waren en waar de gemeente met uitgebreide juridische procedures heeft getracht het bedrijf het werken onmogelijk te maken.

Voor het overige spijt het ons u te moeten meedelen dat wij niet kunnen toestaan dat bij 'De Stryperstallen' manege-activiteiten plaatsvinden, zoals het geven van rijles en het organiseren van groepsgewijze ruiters- en huifkartochten onder begeleiding.¹¹

Nog verder gaat het dat u daarbij een dwangsom hebt opgelegd aan de eigenaren van de Strieper Stallen:

¹¹ Brief verzonden door de gemeente op 13 augustus 1998, kenmerk GM/967

“Wij leggen u hierbij de last op om de manege-activiteiten, bestaande uit het geven van rijlessen en het houden van huifkartochten en georganiseerde ruitertochten onder begeleiding te beëindigen. Ook leggen wij u hierbij de last op het maken van reclame hiervoor te beëindigen.

Wanneer u zich met ingang van 21 september 1998 niet aan deze last houdt stellen wij een dwangsom vast van f 500,- per dag met een maximum van f 50.000,- dat op uw terrein nog instructielessen, danwel van en naar u terrein huifkartochten of georganiseerde ruitertochten onder begeleiding worden gehouden.”
(gm/1256, 14 augustus 1998)

Dus voor de duidelijkheid: toen onze medevennoten familie Bonne bij een eerdere procedure gehandhaafd werden voor het (zogenaamd) illegaal ontplooiën van manege-activiteiten, bestond de definitie van een manege uit een heel breed scala aan activiteiten, waarvan ook nog werd gesteld dat die alleen bij de bestemming 'Dagrecreatieve activiteiten – manegegebouw toegestaan' mochten worden ontplooid.

“Dergelijke activiteiten passen echter wel binnen een bestemming als 'manege'. Een dergelijke bestemming is niet van toepassing op uw perceel. Zoals u bekend is er sprake van 1 perceel met de betreffende bestemming manege of beter de bestemming 'Dagrecreatieve activiteiten' met toevoeging 'manegegebouw toegestaan' op Terschelling.”
(uw kenmerk ev/197, 12 feb. 1998)

Echter, op het moment dat de familie Bonne deze enige manege op Terschelling overneemt om daar dan alsnog deze manege-activiteiten te gaan ontplooiën, verandert u onmiddellijk van definitie waardoor deze activiteiten de familie Bonnen wederom onmogelijk worden gemaakt op de bestemming. Terwijl u eerder stelde dat dit de enige plek op Terschelling is waar deze activiteiten zijn toegestaan. Zodra de familie Bonne de manege overneemt verandert u ogenblikkelijk van standpunt. Immers in uw handhavingprocedure die slechts een jaar na de overname in gang is gezet stelt u eerst de definitie van een manege vast:

'een bedrijf waar paardrijlessen worden gegeven (een plaats waar het paardrijden beoefend kan worden)'.

En vervolgens verklaart u alles als strijdig gebruik wat geen dressuur of paardrijles is:

De logiesruimten mogen dus alleen worden gebruikt als overnachtingsplaats voor gasten die manege-gerelateerde activiteiten ondernemen in de binnenrijbak, zoals paardendressuur en het volgen van paardrijlessen.
Het gebruik van de bestaande logiesruimten en de kantine in het bedrijfsgebouw als onderkomen voor gasten die tijdens hun vakantie op Terschelling bijvoorbeeld een paardrij-arrangement hebben geboekt is op grond van het ontwerp-bestemmingsplan niet toegestaan.
(ep/615 17 juli 2008)

Kortom... ineens zijn paardrijtochten onder begeleiding, huifkartochten en ponykampen niet meer toegestaan. U stelt de definitie zo strak dat alleen nog wat in de binnenbak plaatsvindt, beperkt tot dressuur en les, een manege-activiteit is.

Het is feitelijk aan te tonen dat u eerst de familie Bonne bij hun bedrijf 'De Strieper Stallen'

het ondernemen van activiteiten onmogelijk hebt gemaakt met als argument dat deze manegeactiviteiten alleen bij een manege plaats mogen vinden, en vervolgens de familie Bonne deze activiteiten hebt verboden toen zij daadwerkelijk de manege hebben overgenomen.

In feite was de handhaving in 1998 ook al een bijzonder vorm van onzin, aangezien meerdere agrarische bedrijven toen al bezig waren met huifkartochten en buitenritten op een agrarische bestemming, maar het bedrijf van de familie Bonne het enige bedrijf was waar tegen gehandhaafd werd.

Hoe dan ook, de bestemming 'Sport – Manege' plus de bijbehorende definitie geeft in uw ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van de agrarische paardenhouderijen geen enkele rechtszekerheid over wie nu precies wat wel en niet mag doen.

Rechtszekerheid is een zeer strenge voorwaarde aan ruimtelijke ordening, daarom kan er geen sprake van goede ruimtelijke ordening zijn hiermee.

Het wordt nog veel gekker, aangezien er nog twee bestemmingen op Terschelling zijn waarvan ook niet duidelijk is hoe daar het onderscheid bij wordt gemaakt met de manege, namelijk: 'Sport – ponybaan' en 'Sport – ruitersportterrein'¹². Op beide terreinen zijn manegeactiviteiten gewoon toegestaan. Hoewel er de aanduiding bij staat dat deze manegeactiviteiten ondergeschikt moeten zijn is het niet in te zien hoe hier sprake van kan zijn, aangezien zeker het ruitersportterrein voornamelijk wordt gebruikt voor lessen, wedstrijden en hippische evenementen. In feite is het zo dat dit ruitersportterrein in de volksmond 'de manege in Formerum' wordt genoemd.

Op de website van dit ruitersportterrein wordt er ook geen geheim van gemaakt dat dit terrein als manege gebruikt wordt:

“Gebruik manege De Terschellinger Ruiters voor betaalde (privé) lessen

Er wordt in de bak zeer veel gereden en les gegeven en dat is heel mooi, want daar is de bak ook voor aangelegd. Maar de bak vraagt daardoor ook om extra onderhoud en hebben we te maken met extra kosten. Deze moeten wel worden betaald en daarom heeft het bestuur (samen met de instructrices) het volgende hierop bedacht:

*Het is toegestaan om de buitenmanege van De Terschellinger Ruiters als gecertificeerde instructrice te gebruiken voor het geven van betaalde privélessen. “
(website <http://terschellingerruiters.nl>)*

Overigens wordt ook zowel bij Puur Terschelling als Huifkarbedrijf Terpstra instructie gegeven in paardrijden en mennen, zoals ook in de vergadering van uw raadscommissie van 31 mei jongstleden duidelijk is gesteld en beaamd door raadsleden.

Waar het dus uiteindelijk op neerkomt is dat het volstrekt onduidelijk is wat wel en niet op welke plek op Terschelling mag worden gedaan. Des te schrijnender, aangezien de gemeente zelf voor de Raad van State betoogt dat dit in het geheel niet zo is en er slechts één gebruikgerichte paardenhouderij is waar recreatief mag worden paardgereden, in plaats van het werkelijke getal wat richting de tien gaat, afhankelijk van de manier van tellen.

Tussen zoveel paardenhouderijen die alle ruimte krijgen heeft een manege die behoorlijk restrictieve regels (exploitatieverplichting, praktisch onmogelijk maken van nevenactiviteiten, zeer

12 [Bestemmingsplan Formerum Noord 2012]

beperkte ruimte in oppervlak) opgelegd krijgt, tegenover de andere bedrijven die geen restricties en daarnaast ook veel meer mogelijkheden krijgen (indien mogelijk 1.5 ha. bouwvlak, mogelijkheden tot dagrecreatie, boerderijwinkel, kamperen bij de boer) geen enkele bedrijfseconomische kans.

Concrete vragen bij punt 2.1:

- a. In de handhavingsaanzeggingen uit 2007 en 2008 hanteert u een andere definitie van 'manege' dan in dit bestemmingsplan. Bij de handhavingsbrieven noemt u recreatief gebruik van paarden strijdig met de manegebestemming. Hier ziet u het echter als onderdeel van de manegebestemming. Betekent dit dat u een foutieve definitie van de term 'manege' in uw handhaving hebt gebruikt?
- b. Waarom hanteert u niet de landelijk gebruikelijke omschrijvingen 'gebruiksgerichte paardenhouderijen' en 'productiegerichte paardenhouderijen'?
- c. Waarom wijkt u hiermee af van de Verordening Romte, en kunt u hier wel van afwijken?
- d. Aangezien de definities gebruiksgericht en productiegericht wel de landelijke maatstaf vormen: klopt het dat alle overige paardenhouderijen op Terschelling moeten worden gezien als productiegericht?
- e. Onder d, zo nee... hoe kan het dan dat u dit wel voor de Raad van State hebt betoogd?
- f. Onder d, zo ja... bent u dan ook van plan handhavend op te treden tegen de uitgesproken gebruiksgerichte activiteiten die in de praktijk de hoofdfunctie vormen van de overige paardenhouderijen op Terschelling?
- g. In welke zin is de manege op Terschelling een onderscheidende bestemming op Terschelling die het verschil in rechten, plichten en mogelijkheden met de andere paardenhouderijen rechtvaardigd?
- h. Indien u bij g. antwoordt dat de onderscheidende functie het instructie geven is aan paardrijders, menners, hippische evenementen, wedstrijden en dergelijke, hoe kan het dan dat er een andere bestemming 'ruitersportterrein' is die deze activiteiten als hoofdfunctie uitoefent en in hoeverre is hier dan sprake van een buitenmanege. En bent u van plan handhavend op te treden hiertegen?
- i. Indien u bij g. antwoordt dat de onderscheidende functie de mogelijkheid is tot het aanleggen van een binnenbak, hoe kan het dan dat u onlangs hebt toegezegd medewerking te verlenen aan de aanleg van een rijhal bij Huifkarbedrijf Terpstra?
- j. Overigens hebben deze paardenhouderijen volgens de plantoelichting van bestemmingsplan Polder 2013 ook de mogelijkheid om instructie te geven bij hun paardenhouderij. Bij de Raad van State hebt u (succesvol) betoogd dat de plantoelichting niet rechtsgeldig was. Echter, betekent dat dat de plantoelichting onjuist was en dat instructie in werkelijkheid niet mogelijk is bij overige paardenhouderijen en gaat u dan werkelijk handhavend optreden hiertegen in de toekomst, aangezien deze activiteiten wel plaatsvinden?
- k. Kunt u dan vervolgens aangeven welke paardenhouderijen, ponybanen, ruitersportterreinen en agrarische paardenhouderijen op Terschelling u aanmerkt als productiegericht en welke u aanmerkt als gebruiksgericht?
- l. Kunt u aangeven van de gebruiksgerichte paardenhouderijen in hoeverre hun rechten en plichten verschillen van de gebruiksgerichte bestemming 'Sport – Manege' en waarom daarbij geen sprake is van precedentwerking, noch van rechtsongelijkheid?
- m. Kunt u aangeven waarom de overige gebruiksgerichte paardenhouderijen geen verplichte bedrijfsmatige exploitatie opgelegd krijgen?
- n. Kunt u aangeven of bij de manege ook 'Kamperen bij de boer' wordt toegestaan, net zoals bij de andere paardenhouderijen en uitleggen waarom dit (niet) zo is?
- o. Kunt u aangeven waarom de gebouwen ten behoeve van de hoofdfunctie van overige gebruiksgerichte paardenhouderijen wel mogen worden gebruikt voor bezoekers van nevenfuncties en bij de bestemming 'Sport – Manege' niet?
- p. Kunt u aangeven waarom u in 1998 onze vennoten hebben gesteld dat hun activiteiten alleen bij de manege plaats mochten hebben, maar in 2007 hebt gesteld dat deze activiteiten ineens niet meer bij de manege plaats mochten vinden?

- q. Kunt u aangeven waarom u in 1998 onze vennoten hebt verboden deze activiteiten te ontplooiën omdat het niet binnen hun agrarische bestemming zou vallen, terwijl deze activiteiten ook plaatsvonden bij overige agrarische bestemmingen en u hiertegen weigerde te handhaven?
- r. Kunt u verklaren waar de constante verandering van definitie 'manege' vandaan komt en hoe het mogelijk is dat deze verandering van definitie steeds exact nadelig uitpakt voor de familie Bonne, maar op wonderlijke wijze precies positief uitpakt voor een selecte groep bedrijven en verenigingen?
- s. Op welke manier hebt u ervoor gewaakt dat binnen een kleine gemeenschap als Terschelling ambtenaren die direct of indirect bij deze verenigingen en bedrijven zijn betrokken voldoende gecontroleerd werden op professionaliteit?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u niet onvoldoende hebt nagedacht over uw planvoornemen en dat er sprake is van verregaande rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid. Hierbij is alleen nog een integrale herijking van het gehele beleid op het gebied van paardenhouderijen zinvol, waarbij paardenhouderijen worden ingedeeld in productiegericht en gebruiksggericht naar werkelijk gebruik van die paardenhouderijen. Het ontwerp-bestemmingsplan is strijdig met de goede ruimtelijke ordening nu er geen enkel duidelijk onderscheid is tussen functies en ruimtelijke impact.

Extra opmerking:

De door ons voorgestelde oplossing van een Hippisch Centrum Terschelling (HCT) maakt alle kunstgrepen om een kunstmatig onderscheid in vrijwel identieke gebruiksggerichte bedrijven te maken overbodig. Met het Hippisch Centrum zou iedere paardenhouderij een gebruiksggerichte paardenhouderij kunnen zijn in de volste zin (inclusief instructie) zonder dat dit ten koste gaat van een manegebestemming. Het HCT drijft immers op de vaste inkomsten van de manegeactiviteiten vanuit de hippische vakantiewoningen. Hiermee vist het HCT ook niet in dezelfde vijver als de overige gebruiksggerichte bestemmingen en is er sprake van een betere balans in mogelijkheden van concurrenten. Dit is in het belang van heel paardrijdend Terschelling.

Mocht de gemeenteraad toch willen doorgaan op de huidige koers, dan moeten ook alle bestemmingen worden doorgelicht op activiteiten, gewenste activiteiten in de toekomst en mogelijkheden om zichzelf te onderscheiden. Daarbij zal minimaal moeten worden gekeken naar welke bedrijven gebruiksggericht zijn (vrijwel alle paardenhouderijen op Terschelling) en daarbij zou een gelijk speelveld moeten worden gecreëerd, met heldere omschrijvingen die rechtszekerheid bieden. Dit moet nog binnen de procedure van het hier voorliggende bestemmingsplan gebeuren.

2.2 Verplichte bedrijfsmatige exploitatie

Planvoorschrift 4.4.2.d schrijft een verplicht bedrijfsmatige exploitatie voor. Dit is een hoofdstuk op zich waard.

Allereerst loopt dit spaak met de definitie van een verplichte bedrijfsmatige exploitatie. Die stelt immers:

1.8 bedrijfsmatige exploitatie: het via een bedrijf voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Planvoorschrift 4.4.2.d stelt vervolgens dat hier ook sprake van moet zijn bij de onder 4.1.a en 4.1.c genoemde faciliteiten.

Het is ons volstrekt onduidelijk hoe een midgetgolfbaan zonder logiesverblijven verplicht kan worden om 'daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden te bieden'.

Idem met een mestplaat en een longecirkel.

In feite beoogd u iets heel anders dan de definitie bij punt 1.8. Gezien de voorgeschiedenis beoogd u een verplichte bedrijfsmatige exploitatie van de manegeactiviteiten op te leggen. Dit heeft u meerdere malen aangekondigd. Bijvoorbeeld in de bestemmingsplanprocedure 2008¹³:

“Er is grote vraag naar een manege en de gemeente vindt het belangrijk dat de al jarenlange bestemming van manege hier wordt ingevuld. Eigenaar heeft het perceel ook op basis van die bestemming gekocht, zodat de gemeente een verplichte exploitatie in de bestemming op zal nemen.”

Laten we even helder houden dat deze voorgaande zinnen in een later stadium door het rapport van HanzeConnect zijn ontkracht, waaruit bleek dat de vraag helemaal niet zo groot was (maximaal 20.000 euro omzet per jaar) en dat er voldoende (of eigenlijk teveel) concurrentie was voor een bedrijf wat exclusief van manegeactiviteiten moest bestaan en dat er helemaal geen verplichting was tot het daadwerkelijk aanwezig zijn van een manege in het toenmalige bestemmingsplan.

Echter, het laat wel duidelijk zien waar de gedachte is ontstaan om een artikel als planvoorschrift 4.4.2.d in het bestemmingsplan op te nemen. De gedachte erachter is de eigenaar van een bepaalde bestemming te dwingen deze bestemming te realiseren, ook al stelt die eigenaar zelf dat dit bedrijfseconomisch niet haalbaar is.

En daar vliegt u wat betreft het Nederlands recht nogal uit de bocht volgens ons. Een bestemmingsplan is in principe gebaseerd op toelatingsplanologie, waarbij alleen voorschriften mogen worden opgenomen die het gebruik inperken (verboden), maar geen geboden die het gebruik verplichten (geboden). Planvoorschrift 4.4.2.d is een gebod vermomd als een verbod. Immers het verbod om geen bedrijfsmatige exploitatie te bezigen, is in feite een gebod om bedrijfsmatige exploitatie te verwezenlijken.

Dit is geen optie die de principes van de Nederlandse wet en de Wro u geeft. In ieder geval zullen wij dit ter sprake brengen bij de Raad van State en hier een oordeel over vragen.

Hoe dan ook, mocht u al hierin willen doorzetten dan zal deze verplichte bedrijfsmatige exploitatie u de verplichting opleggen om zeker te weten of de bestemming daadwerkelijk bedrijfsmatig exploitabel is. Immers: als u een verplichte bedrijfsmatige exploitatie oplegt van een functie die in werkelijkheid helemaal niet bedrijfsmatig te exploiteren is door planologische of andere gebreken (zoals gebrek aan vraag), dan verplicht u de eigenaar van die bestemming dus in werkelijkheid een onrendabele bestemming bedrijfsmatig open te houden (ondanks het ontstaan van verliezen) en ontstaat de rare situatie dat een bedrijfseigenaar verplicht zijn bedrijf te gronde moet richten.

Hier kan natuurlijk nooit sprake van zijn, hoewel wij al tijdens de vorige zittingen bij de Raad van State hebben aangegeven dat dit wel exact de bedoeling was van raadsleden bij het opstellen van bestemmingsplan 2013: ons desnoods te verplichten ons bedrijf ten gronde te richten. 'De duimschroeven aandraaien', noemde raadslid Hoeve dat. Blijkbaar resoneert deze ambitie nog steeds binnen het ambtelijk apparaat.

13 [Reactienota zienswijzen BP 2008]

Hoe dan ook, het aangeven van een verplichte bedrijfsmatige exploitatie legt (als het überhaupt al toegestaan is) een sterke bewijslast bij u om aan te geven dat een bedrijf ook daadwerkelijk op die manier kan worden geëxploiteerd.

U kunt dit echter niet in redelijkheid aannemen.

Immers: al in 1997, slechts zes jaar na de oprichting van de manege is er een rapport uitgebracht door de DLV¹⁴ waarin staat dat de gewenste resultaten niet behaald zijn wegens planologische problemen die tot op de dag van vandaag nog identiek zijn.

“De ervaring heeft geleerd dat een rendabele exploitatie van uw manege 'Cupido' annex hotel-restaurant (!) 'De Barrage' na ruim 5 jaar niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd.

De belangrijkste oorzaak daarvan is de hinder die de hotelgasten ondervinden van de paardenstal die zich in dezelfde ruimte bevindt.

Het gevolg daarvan is dat de omzet van het hotel- en restaurantgedeelte drastisch is gedaald.

Om het voortbestaan van uw bedrijf veilig te stellen is het beter om een nieuwe paardenstal te bouwen en de rijbaan volledig af te scheiden van de overige ruimte.“

Rapport DLV Paardenhouderij in opdracht van mevrouw Zorgdrager, 27 oktober 1997

Dit rapport mag bekend verondersteld worden bij de gemeente omdat op die basis een bouwvergunning is aangevraagd (en in principe goedgekeurd maar nooit gefinaliseerd) voor een extra stal buiten het hoofdgebouw op perceel k1490. Deze externe stalling is nooit gerealiseerd en de bouwvergunning is niet meer van toepassing, maar het geeft wel aan dat u al sinds 1997 weet dat de huidige indeling van de manege niet bedrijfsmatig exploitabel is.

Hierna zullen wij erop in gaan hoe u deze keer weer verzuimd de noodzakelijke ruimte voor faciliteiten te bestemmen, maar ook de noodzakelijke planologische toestemming voor deze faciliteiten te bestemmen, waardoor u van tevoren kunt weten dat deze bestemming niet bedrijfsmatig exploitabel is en al van tevoren duidelijk is dat niet aan uw verplichting voldaan kan worden en er in het bestemmingsplan dus geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Het rapport van HanzeConnect is samen met u opgesteld met als doel vast te stellen welke ruimtelijke en financiële mogelijkheden onze bestemming moet hebben om op onze bestemming een volwaardige manege te kunnen exploiteren. Dit staat zo geformuleerd in uw archief¹⁵

Er blijkt consensus over de 3 geformuleerde knelpunten.

Volgens familie Arntzen is als eerste stap duidelijkheid nodig over de bedrijfseconomische situatie. Een goed inzicht in de bedrijfseconomische situatie en mogelijkheden geeft alle partijen een duidelijk en gelijk uitgangspunt. Nu verzandt de discussie omdat er verschil van mening is over de bedrijfseconomische haalbaarheid van de manege. Hierdoor wordt de familie Arntzen onwil verweten.

14 [DLV rapport 1997]

15 [Ambtelijk document 'Problematiek manege Terschelling' 13 oktober 2010]

De optie gebruik te maken van de regeling 'Versterking bedrijfsvoering toeristisch-recreatieve sector' die wordt uitgevoerd door HanzeConnect wordt als bruikbaar gezien. Wel geldt als harde randvoorwaarde dat de onderzoeker specifieke kennis moet hebben van hippische ondernemingen. Momenteel is veel informatie beschikbaar. O.a. De Rabobank heeft vanwege de vele faillissementen van maneges recent onderzoek verricht.

De scan moet uit twee onderdelen bestaan. Ten eerste een scan op basis van de huidige situatie. Als blijkt dat de manege in de huidige situatie niet rendabel is dan moet de onderzoeker aangeven wat nodig is om wel rendabel te zijn. Hierbij moet dan ook de discussie rond het nabijgelegen land (+ de hier mogelijke bouw van een schuur) en de gewenste uitbreiding van hotelkamers betrokken worden.

U hebt zich later teruggetrokken uit de financiële onderbouwing en geweigerd een kostenanalyse naast deze analyse van potentiële baten te leggen, nadat bleek dat de noodzakelijke ruimtelijke aanpassingen veel groter waren dan u had gedacht. Blijkbaar wenste u hierop niet ook nog eens te weten te komen of er überhaupt sprake kon zijn van een bedrijfsmatig rendabele exploitatie op basis van een kosten en baten analyse.

Echter, wij hebben u hierbij duidelijk aangegeven dat de demografie van Terschelling en de cyclische natuur van de toeristische inkomsten niet goed samenwerkten met een professionele bedrijfsmatige manege qua inkomsten en uitgaven. Wij hebben daarop verschillende bedrijfsmodellen gemaakt die dit oplossen, echter u hebt uw eigen bedrijfsmodel voor ogen. Kort gezegd: het bedrijfsmodel bij de manege zoals u dat voor ogen hebt is financieel onmogelijk.

Nadien hebt u op geen enkele wijze blijk gegeven van verdere kennisvergaring op het gebied van maneges en rendabiliteit. Daarmee is het duidelijk dat u dus in werkelijkheid geen enkel idee hebt over de economische uitvoerbaarheid van deze bestemming en het bedrijfsmodel wat u voor ogen hebt. Dit hebt u ook toegegeven in onze gesprekken. Daarbij stelt u: "Het is niet onze zorg of jouw bedrijf rendabel kan zijn, je hebt het zelf gekocht, dan had je het maar niet moeten kopen."

Of, zoals het in het gemeenteblad bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt verwoord:

'Bij de aankoop van de manege door ACT waren de planologische mogelijkheden voor een manege al bekend. Op grond daarvan had de initiatiefnemer moeten bepalen of zijn plannen voor het exploiteren van een manege economisch uitvoerbaar waren.'

En dat is dus onjuist. Immers: in het bestemmingsplan waarop wij het bedrijf overgenomen hebben stond helemaal geen verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie, noch de verplichting van de manege de hoofdfunctie te maken, noch de beperking op het gebruik van het manegegebouw. Het bestemmingsplan ging er niet eens vanuit dat er een manege zou moeten zijn, het mocht ook elke willekeurige andere dagrecreatieve voorziening zijn.

Gezien de nu toegevoegde plicht tot bedrijfsmatige exploitatie en gezien uw handelen, waarbij u zonder onze instemming de hoofdfunctie wenst te veranderen en nevenfuncties extra beperkingen oplegt zodat er geen enkele andere optie is dan het bedrijfsmodel zoals u dat meent te kunnen rechtvaardigen, kunt u onmogelijk beweren dat hier sprake is van een goede onderbouwing van ruimtelijke ordening.

Concrete vragen:

- a. Wat is uw definitie van een bedrijfsmatige exploitatie zoals aangegeven in punt 4.4.2.d?
- b. Wat is uw motivatie om deze verplichting op te leggen?
- c. Indien de motivatie nog steeds, zoals bij bestemmingsplan 2008, is dat dat deze verplichte bedrijfsmatige exploitatie nodig is om manegeactiviteiten af te dwingen, waarom is deze verplichting dan niet ook opgelegd aan andere bedrijven met de bestemmingen 'Sport – ponybaan' en 'Sport – ruitersportterrein' waarbij duidelijk staat omschreven dat die ook het recht hebben om manegeactiviteiten te ontplooien. Waarom dan ook geen verplichting daarop?
- d. Een dergelijke verplichting gaat buiten het doel en de machtiging die de Wro de gemeente geeft, u hebt in werkelijkheid het recht niet deze verplichting op te leggen. Op welke wettelijke basis baseert u deze verplichting?
- e. Indien u deze verplichting toch wenst op te nemen, hoe heeft u dan onderzocht of deze verplichting planologisch haalbaar is? Immers, er staat geen enkele studie in uw herstelbesluit van het minimale ruimtebeslag van een manege, noch een onderbouwing van hoe de noodzakelijke faciliteiten binnen het perceel kunnen worden gerealiseerd?
- f. Indien u deze verplichting toch wenst op te nemen heeft u daarbij dan onderzocht of de verplichte bedrijfsmatige exploitatie financieel realistisch is en welke cijfers zijn daar dan uitgekomen?
- g. U hebt onze alternatieve bedrijfsmodellen (o.a. het concept Hippisch Centrum Terschelling, maar ook de vanaf 2006 volgehouden voorstellen voor een manege in combinatie met met dagrecreatie en logiesverstrekking) onvoldoende naast uw gewenste bedrijfsmodel gelegd (waarbij deze nevenfuncties veel minder ruimte krijgen) en u hebt verzuimd de voor- en nadelen van ieder model af te wegen en daarin ook een belangenafweging te maken van onze belangen als eigenaren. Waarom hebt u dit niet gedaan?
- h. Kunt u anders aangeven wat uw belangenafweging was?
- i. U hebt onvoldoende onderzocht wat de gevolgen van uw wijzigingen aan het vigerende bestemmingsplan (1994) zijn voor andere belanghebbenden. Immers: u moet kunnen aangeven op welke manier alle belangen van het eiland zijn meegewogen. Nu u niet kunt zeggen of de bestemming die u geeft wel economisch uitvoerbaar is, maar tegelijkertijd stelt dat de manege een belangrijke faciliteit is voor het eiland, hebt u onvoldoende daarbij de belangen van het eiland meegewogen volgens ons. Kunt u uw bedrijfseconomische onderbouwing overleggen en anders aangeven hoe de belangen van het eiland zijn gebaat bij het veranderen van de bestemming van de manege waarbij u geen idee heeft of dit economisch uitvoerbaar is?

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat uw verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie automatisch een onrechtmatig besluit inhoudt.

2.3 Noodzakelijke faciliteiten

Wij hebben samen met u het rapport van HanzeConnect – 'Markt voor Manege Terschelling?' opgesteld. Hierin staat omschreven van de kansen en uitdagingen zijn voor een manege op Terschelling.

Hierin staat ook het volgende op blz 12¹⁶:

*Voor het goed functioneren van een paardenhouderij zijn de volgende bouwwerken noodzakelijk:
– Een bedrijfswoning*

16 [HanzeConnect - Onderzoek 'Markt voor Manege Terschelling']

- Enkele verblijven voor personeel
- Een gebouw met stallen
- Een buitenrijbak
- Een rijhal met ontvangstruimte
- Een mestopslag
- Een loods voor opslag en stalling
- Een stapmolen
- Een langeercirkel

Als bron hiervoor wordt de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Paardenhouderij gegeven van de VNG en Sectorraad Paarden.

Bij de twee rechtszaken bij de Raad van State was de uitspraak op dit punt gelijklopend aan punt 26.4 van uitspraak ABRvS 201311610:

“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 (...) niet kunnen plaatsvinden”

(...)

“De conclusie is (...) dat de raad ten onrechte niet heeft onderzocht en onderbouwd of de bestemming “Sport – Manege” uitvoerbaar is.”

Hieruit kunnen een aantal zaken worden geconcludeerd:

- U dient als gemeente u aan de uitgangspunten uit het marktonderzoek van HanzeConnect te houden nu u dat marktonderzoek als leidend hebt betiteld zowel in 2011 als in deze procedure.
- De bovenstaande faciliteiten die voor het functioneren van de manege noodzakelijk zijn dienen dan ook zonder uitzondering te kunnen worden gerealiseerd voordat er sprake kan zijn van een uitvoerbare bestemming.
- De plicht om te onderzoeken en te onderbouwen of deze faciliteiten daadwerkelijk te realiseren zijn, ligt bij u.

Concrete vragen bij punt 2.3:

- a. heeft u per faciliteit daadwerkelijk onderzocht hoeveel ruimtebeslag en welke randvoorwaarden deze faciliteit kennen en of die dan binnen het ontwerp bestemmingsplan realiseerbaar is?
- b. Heeft u daadwerkelijk onderzocht welke faciliteiten in de categorie gebouwen vallen en hoe de noodzakelijkheid van deze faciliteiten plus hun respectievelijke te bebouwen oppervlak in verhouding staan met uw toegestane maximale bebouwde oppervlakte?
- c. Tot welke hoeveelheid ruimtebeslag kwam u dan, waar is deze tabel, waar is de onderbouwing?
- d. Het maximaal te bebouwen oppervlak is identiek aan het vernietigde planonderdeel uit bestemmingsplan 2013. De Raad van State gaf aan in de uitspraak dat voldoende aangetoond was dat ook extra gebouwen (zoals bijvoorbeeld een opslagloods) niet binnen die maximaal te bebouwen oppervlak realiseerbaar was. U geeft in het ontwerp bestemmingsplan geen extra oppervlak voor het bouwen van gebouwen, hoe is dit te verenigen met de uitspraak van de Raad van State? Hoe heeft u dit uitgezocht en waar is deze onderbouwing?
- e. Het maximale bouwvolume wat bij recht is toegestaan is door het verlagen van de maximale nokhoogte van 10 naar 8 meter juist afgenomen ten opzichte van het vernietigde besluit. Aangezien de Raad van State al had aangegeven dat de bebouwingsmogelijkheden aantoonbaar tekort schoten

om van goede ruimtelijke ordening en een exploitabele manege te spreken, en u het juist vindt daar
blijkbaar nog wat extra vanaf te halen, welke onderbouwing hebt u daar dan bij?

f. Op welke manier compenseert u de verlaging van de nokhoogte en daarmee de verlaging van het
bij rechte toegestane maximale bouwvolume ten opzichte van het oorspronkelijke BP2013 voor wat
betreft ons hoofdgebouw?

**Indien u niet of onvoldoende op deze vragen antwoord kunt geven is het onze zienswijze dat u
wederom onvoldoende aandacht hebt besteed aan de haalbaarheid van de door u voorgestelde
nieuwe bestemming voor ons bedrijf en stellen wij dat u tenminste de haalbaarheid beter zult
moeten onderzoeken.**

2.3.1 Stalling

'Een gebouw met stallen' wordt door het rapport van HanzeConnect als noodzakelijk gezien voor
het functioneren van een manege. U bent het hier mee eens. U bent het hier zelfs zodanig mee eens
dat u zowel voor de Raad van State als in onze recente gesprekken (26 oktober) en correspondentie
(18 februari JZ/1259) hebt aangegeven dat u de stalling bij ons voorstel van het concept Hippisch
Centrum Terschelling ondermaats vindt. Wat u betreft moeten er meer stallen bij om te kunnen
spreken van een manege.

Bij het Hippisch Centrum is een apart gebouw voor stalling voorzien van 14-20 stallen met een
oppervlak van rond de 640 m². U in uw correspondentie meerdere keren aangegeven dat u dit
onvoldoende vindt om te kunnen spreken van een manege.

Het huidige manegegebouw heeft ruimte voor stalling van rond de 410 m². Wij zullen straks
aantonen dat hier maximaal 7 stallen in passen.

Het kan dus niet anders dan dat ook u de huidige ruimte voor stallen als gebrekkig ziet. Daarbij hebt
u aangegeven zowel ter zitting als in uw stukken (JZ/1259) dat u naast de stalling voor paarden van
de manege zelf en de paarden voor de toeristische bezoekers van de manege, ook nog voldoende
stalling wilt voor eilander paarden.

Onze concurrerende gebruiksgesichte paardenhouderijen op Terschelling hebben rond de 40
paarden voor activiteiten. Wij hebben u voorstellen¹⁷ gedaan om een kleinere paardenhouderij op
onze bestemming te realiseren, waarbij minder paarden hoefden worden gehouden dan bij de
concurrentie, in een huisvestingsformule die ook nog eens minder ruimte zou innemen. Deze
voorstellen hebt u afgewezen en in plaats daarvan dringt u aan op een volledige bedrijfsmatige
exploitatie exclusief gericht op paardrijden plus bijbehorend toerisme.

Dan zult u dus ook de daarvoor noodzakelijke faciliteiten beschikbaar moeten maken. In
tegenstelling tot onze concurrenten die dergelijke verplichtingen niet krijgen, betekent een
verplichte bedrijfsmatige exploitatie ook dat in de winter volop doorgewerkt moet worden. Dit
betekent dat in tegenstelling tot onze concurrenten de manege niet kan zorgen voor alternatieve
huisvesting in het duin of aan de wal voor de paarden. Elk paard moet een eigen stal.

Wij hebben u al eerder gezegd dat u, wanneer u een bedrijfsmatige manege wenst, u ook van
bedrijfsmatige aantallen uit moet gaan.

¹⁷ Zie bestemmingsplanprocedure Bestemmingsplan Buitengebied Terschelling 2008

Voor wat betreft de bedrijfsmatige cijfers zullen we uitgaan van de 'Ondernemersmonitor 2012' van de overkoepelende organisatie voor rijsscholen FNRS¹⁸.

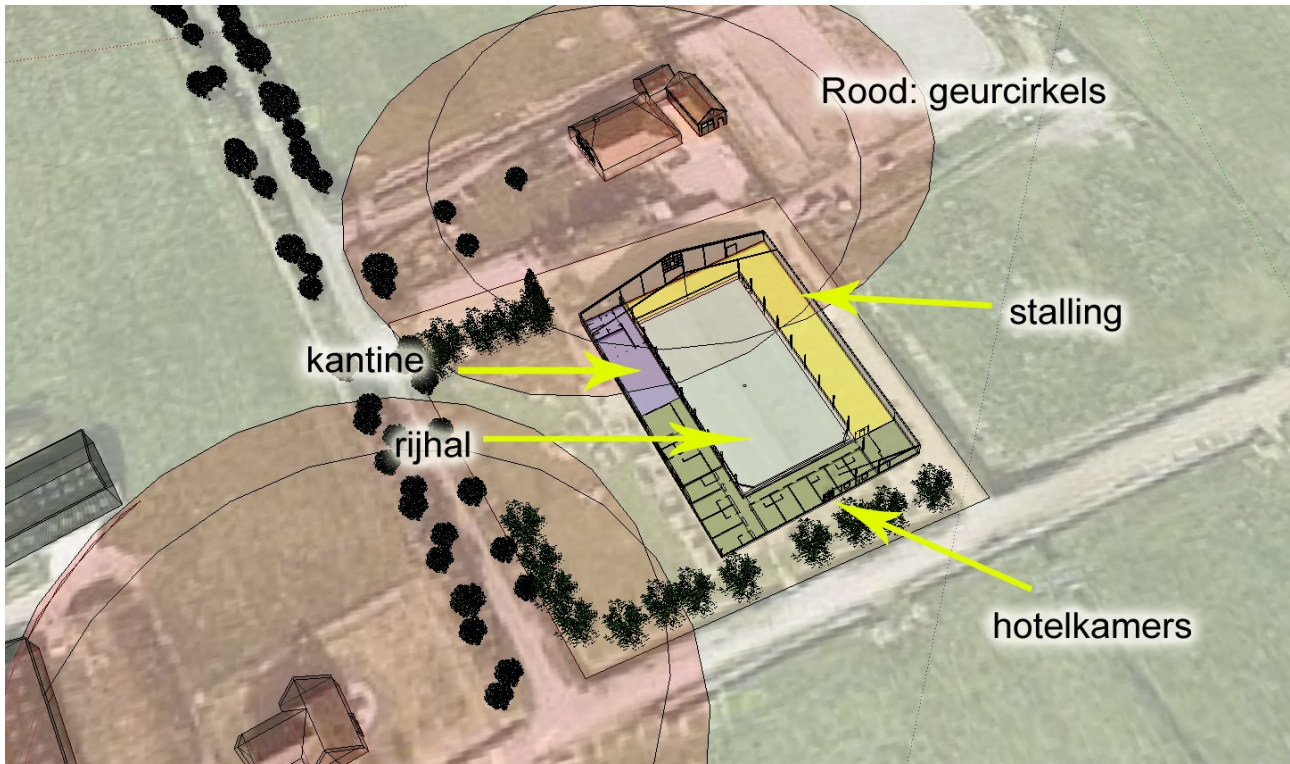
Hierin staat dat een gemiddelde manege in 2010 beschikte over 63 stallen met een bezettingsgraad van 92% en een verhouding pension/manege van respectievelijk 40%/52%.

Daarbij zouden dus 25 stallen daadwerkelijk gebruikt worden voor pensionstalling en 33 stallen voor manegepaarden, als er uitgegaan wordt van een gemiddelde manege.

Kijken wij dan naar de huidige manege dan kunnen daar maximaal 20 stallingsplaatsen worden gerealiseerd. Echter, houd je rekening met de nog binnen de termijn van dit bestemmingsplan verscherpende dierwelzijnseisen¹⁹ dan wordt dat getal lager en blijven nog maar 15 plaatsen over. Zelfs dat getal is niet relevant, aangezien 15 plaatsen zou betekenen dat er ergens anders meerdere nieuwe stallingsplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de overige paarden.

Wanneer je stalling en uitbreidt en/of wijzigt moeten een nieuwe beoordeling aan de hand van het Activiteitenbesluit worden genomen, waarbij ook de bestaande stallen naar het Activiteitenbesluit moeten worden getoetst.

Daarbij moet dan verplicht het hele bedrijf opnieuw worden bekeken op de uitgangspunten van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit kent een minimale afstand naar een nabijgelegen geurgevoelig object (zoals een normale woning) van 50 meter. En tijdens de nieuwe toetsing aan het Activiteitenbesluit zal dus blijken dat van die 15 stallen er maar 7 buiten de verplichte 50 meter van de nabijgelegen woning op Boddelenweg 3 liggen. Van de huidige stallingsplaatsen ligt maar een klein oppervlak buiten de stankcirkel en zullen er in het huidige gebouw dus maar 7 stallen kunnen worden gerealiseerd.



18 [Ondernemersmonitor 2012 Federatie van Nederlandse Rijsscholen]

19 [Handreiking paardenhouderij en omgevingsrecht]

Dan blijven er nog 56 stallen over die buiten het huidige gebouw moeten worden gerealiseerd. Met een verplicht oppervlak van minimaal 10 m² per stal kom je dan al op 560 vierkante meter in het compleet onrealistische geval dat het gebouw geen gangen, zadelkamer, etc. zou hebben. Inclusief die zaken kom je op rond de 940 m² uit (1,5 keer oppervlakte stallingsplaats voor de gangen plus 100 m² voor de overige ruimtes voor zadelkasten, de zadelkamer, utiliteiten, etc.).

Uw bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 400 m² uitbreiding buiten het huidige gebouw. Alleen al voor de realisatie van de (let wel: volgens uzelf!) benodigde stalling is dit veel te weinig. Daarmee is de noodzaak voor oppervlak voor machineberging, voeropslag, etc. nog niet eens aan bod gekomen. En daarbij moet je dan nog even vergeten dat deze uitbreidingsmogelijkheid volgens het Activiteitenbesluit niet gebruikt mag worden voor stalling vanwege het nabijgelegen geurgevoelig object.

Natuurlijk kun je daarbij de volgende vraag stellen: is die vraag voor 56 stallen wel realistisch en wel noodzakelijk voor een bedrijfsmatig geëxploiteerde manege op Terschelling?

U hebt als onderbouwing²⁰ van de bedrijfsmatige haalbaarheid van de manege het rapport van HanzeConnect aangehaald, waarin staat dat de manege een verwachte marktpotentie van 161.000 euro omzet per jaar heeft.

Als we daar de cijfers van de ondernemersmonitor weer bij pakken, dan blijkt dat de gemiddelde omzet per voltijd werknemer (1 FTE) van een manege op € 74.489,- euro ligt.

De totale omzet is 161.000 euro, dat leidt tot de conclusie dat er 2,16 FTE noodzakelijk is om die omzet te behalen.

De ondernemersmonitor stelt ook dat 1 FTE per 14 stallingsplaatsen voor manegepaarden gerekend kan worden. Dat betekent dat je om de omzet uit het rapport van HanzeConnect te behalen $14 \times 2,16 = 30$ stallingsplaatsen voor bedrijfseigen manegepaarden nodig hebt, wat vrijwel gelijk is aan het gemiddelde van 33 stallingsplaatsen voor manegepaarden per manege.

Als je dan ook omgekeerd uitrekent wat een normaal aantal pensionstallingen zou zijn kom je (als je de 40/52 verhouding vasthoudt) op $(30/52) \times 40 = 23$ pensionstallen.

Ook via deze berekening kom je dus (wanneer je uitgaat van de cijfers die door HanzeConnect op Terschelling zijn toegespitst) op minimaal 53 stallen, volgens de eerder genoemde berekening van de oppervlakte van een gebouw voor stalling is dan minimaal 895 vierkante meter stalling nodig.

Is er dan nog een manier om aan te tonen dat uw nieuwe planvoorschriften onvoldoende ruimte bieden voor een manege?

Jawel, immers: u achtte zelf in uw brief van februari 640 vierkante meter stalling bij het Hippisch Centrum volstrekt onvoldoende om te kunnen spreken van een volwaardige manege. Na rekening te houden met de stankcirkels rondom de nabijgelegen geurgevoelige objecten blijft er binnen het huidige gebouw nog 200 vierkante meter over voor stalling. Om alleen al op gelijke hoogte te komen met het Hippisch Centrum qua stalling zou al 440 vierkante meter stalling buiten het huidige gebouw moeten worden gerealiseerd. Dat is 440 vierkante meter meer dan u biedt (immers, de u geboden ruimte laat geen stalling toe vanwege het Activiteitenbesluit), waarbij we dus nog niet eens een situatie kunnen creëren die u zelf al als volstrekt onvoldoende betitelt.

Wanneer je het omrekent naar een gemiddelde manege en normale cijfers dan komen we zelfs minimaal 695 vierkante meter te kort, alleen al aan stalling. Daarbij is de opslag van voer, machines en dergelijke nog niet meegerekend.

20 [Rapport BügelHajema - hooflijnen herstelbesluit]

Het is dus bijzonder eenvoudig aan te tonen dat uw herstelbesluit wederom onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden biedt om een manege op een bedrijfsmatige wijze te exploiteren.

Daarmee is het ontwerp bestemmingsplan wederom niet economisch uitvoerbaar. En daarmee is er geen sprake van goede ruimtelijke ordening.

Concrete vragen:

- a. Heeft u onderzocht hoeveel vierkante meters ruimte een manege nodig heeft voor stalling om bedrijfsmatig te kunnen worden geëxploiteerd?
- b. Op welke cijfers kwam u?
- c. Hoe past dat binnen de planvoorschriften van het ontwerp bestemmingsplan?
- d. Heeft u er rekening mee gehouden dat bij vernieuwing van de stalling, ook een nieuwe beoordeling op basis van het Activiteitenbesluit moet plaatsvinden?
- e. U stelde dat de 20 stallen / 640 vierkante meter van het Hippisch Centrum onvoldoende was om van een manege te kunnen spreken. Waaraan leidt u dit af?
- f. Hoe kunt u gezien het bovenstaande stellen dat er voldoende ruimte is in uw ontwerp bestemmingsplan voor een manege nu daarbinnen geen ruimte is te vinden voor de door u noodzakelijk geachte stallen?
- g. U stelt daarbij liever een bestemming vast die met bedrijfseigen paarden bedrijfsmatig moet worden geëxploiteerd, hoe komt u daartoe?
- h. Daarnaast wilt u uitgebreide stallingsmogelijkheden voor zowel toeristen als eilander ruiters. Waaraan leidt u af dat daar voldoende vraag naar is?
- i. Op welke hoeveelheid stallen komt u dan na optelling van de bovenstaande antwoorden?
- j. Op welk perceel en op welke plek kan die hoeveelheid stallen, het Activiteitenbesluit in aanmerking genomen, gerealiseerd worden volgens u?
- k. Waaraan hebt u dit getoetst, welke instantie met kennis van zaken op het gebied van professionele maneges heeft u hierbij terzijde gestaan?

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat u niet kunt spreken van een bedrijfsmatig exploitabele manege wanneer u niet tenminste op perceel k1039 ruimte biedt voor 56 stallen, oftewel bouwmogelijkheden voor stalling van tenminste 940 vierkante meter.

2.3.2 Overdekte opslag

Het rapport van HanzeConnect heeft vastgesteld dat er voldoende overdekte opslag moet zijn voor zowel voer als strooisel als machines en dat deze opslag noodzakelijk is voor het functioneren van een manege.

Gezien uw verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie moet u blijkbaar duidelijk voor ogen hebben dat deze manege kan worden gerealiseerd en daarmee hebt u ongetwijfeld ook nagedacht over hoe de manege zal kunnen worden gerealiseerd.

Echter, wij zien het niet.

Op het ogenblik is het huidige gebouw compleet volgebouwd. Daar is geen ruimte. Zoals hierboven betoogd moet de stalling buiten het huidige gebouw worden gerealiseerd vanwege de geurcirkels.

Stel dat hier al voldoende ruimte voor zou zijn (wat niet het geval is) dan zou je bij het compleet uitpandig maken van de stalling het voer en strooisel nog kunnen bergen binnen het hoofdgebouw. Echter dit heeft in het verleden veel problemen met ongedierte in de overige functies van het gebouw opgeleverd²¹ en is dus niet wenselijk volgens de Handreiking Erfinrichting agrarische bedrijven. Deze handreiking erfinrichting is juridisch bindend volgens u. (blz. 15 Ad 3²²) Zelfs voor machine-opslag kunnen we niet terecht in het hoofdgebouw wanneer de stalling uit het gebouw wordt verwijderd. Immers: wegens de lage goot- en plafondhoogte in de zijbeuken van de manege (de rijhal kan vanwege de hoogte en de vrije ruimte alleen in het midden van het gebouw) is deze plek sowieso ongeschikt voor machine-opslag. U hebt immers de bij rechte toegestane nok- en goothoogtes verlaagd ten opzichte van Bestemmingsplan 2013. Die zal dus hoe dan ook extern moeten worden gerealiseerd.

U hebt een uitbreiding van 20%, oftewel 400 vierkante meter in uw bestemmingsplan voorzien, die alleen in de voortuin van het hoofdgebouw kan worden gerealiseerd.

Zoals gezegd is die uitbreiding al ontoereikend voor het realiseren van voldoende stalling voor de paarden van een bedrijfsmatig geëxploiteerde manege, dus zeker onvoldoende om daar ook nog berging voor voer, strooisel en machines te realiseren, nog afgezien van de gekkigheid die het oplevert als je een berging voor voer, strooisel en machines in de voortuin van een logiesverstrekking bedrijf realiseert.

Uitgaande van de kengetallen van de handreiking²³ zal rond de 150 m² nodig zijn voor de opslag van voer en strooisel. Daarnaast zal er voor de opslag van machines nog eens 400 vierkante meter minimaal noodzakelijk zijn en voor de opslag van rijtuigen en huifkarren 300 vierkante meter.

Concrete vragen:

- Hebt u onderzoek gedaan naar waar de voor het functioneren van de manege noodzakelijke faciliteiten precies ondergebracht worden?
- Op welke oppervlaktes per faciliteit bent u dan gekomen?
- Hoe past dat binnen het perceel Boddelenweg 5?
- Hoe hebt u daarbij het Activiteitenbesluit toegepast
- Hoe hebt u daarbij de erfindelingsrichtlijn toegepast?
- Hebt u rekening gehouden met de grootte van de machines en de trekkers die die machines dragen als het gaat om doorrijhoogte en plafondhoogte?
- Hoe verhoudt dit zich dan tot de verlaagde goothoogte ten opzichte van het eerder bestemmingsplan?

Indien u niet of niet voldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat om te komen tot een bedrijfsmatig rendabel exploitabele manege op perceel k1039 naast de eerder genoemde stalling ook minimaal nog 850 vierkante meter stalling nodig is voor de opslag van voer, strooisel, machines, koetsen en karren.

2.3.3 Opslag in open lucht

Afgezien van alle materialen die onder dak moeten worden opgeslagen, is er ook behoefte aan ruimte om kuilballen op het bedrijfsperceel kwijt te kunnen. Op het huidige perceel Boddelenweg 5

21 [DLV rapport 1997]

22 [Rapport BügelHajema - hooflijnen herstelbesluit]

23 [Handreiking paardenhouderij en omgevingsrecht]

is die ruimte er niet. Echter op perceel k1039 heeft u onder punt 3.3.a.1 gesteld dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend:

'Het opslaan van mest, hooi- en/of kuilbalen en/of overige landbouwproducten buiten het bouwperceel, anders dan tijdelijk gedurende een periode van 9 maanden per jaar.'

Hierover hebt u bij punt 3.4.a gesteld dat met een omgevingsvergunning hiervan afwijken mogelijk is mits:

1. dit door een gebrek aan fysieke ruimte op het bouwperceel noodzakelijk is;
2. sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
3. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor opslag ten behoeve van de bestemming 'Sport – Manege';
4. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wij hebben al vanaf het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied in 2006 u uitgebreid keer op keer voorgelicht over het feit dat onze kuilbalen en andere buitenopslag geen plaats hebben op ons huidige bouwperceel, ook al sinds jaren op perceel k1039 liggen, en daarbij keer op keer verzocht hiervoor in het nieuwe bestemmingsplan voorzieningen te treffen, aangezien het nieuwe bestemmingsplan het bestaande gebruik onmogelijk dreigde te maken.

U hebt hiervoor bij andere gebruiksgerichte paardenhouderijen ook voorzieningen getroffen en waar mogelijk een bouwperceel aangewezen van 1,5 hectare om de nieuwe regels voor opslag mogelijk te maken. Dit kunt u bij ons ook doen, op perceel k1039.

Er is geen sprake van een werkbare, noch redelijke situatie wanneer je voor een bedrijfskritische opslag van zoiets doodnormaals als een kuilbaal al eerst een omgevingsvergunning moet aanvragen en daarbij de landschappelijk inpassing, natuurlijke waarden, archeologische en cultuurhistorische waarden moet onderbouwen. Dat gaat nergens meer over.

Concrete vragen:

- Hebben andere bedrijven op Terschelling die voor de bedrijfsvoering van de opslag van kuilbalen en andere landbouwproducten afhankelijk zijn voldoende ruimte gekregen qua bouwperceel om zonder vergunning en extra ruimtelijke, historische of archeologische onderbouwing een paar kuilbalen bij hun bedrijf op te slaan?
- Waarom is dit voor deze bestemming 'Sport – Manege' dan niet gedaan?
- Heeft u onderzocht of er voldoende ruimte is op het bouwperceel om daar kuilbalen op te slaan?
- Kunt u onderbouwen hoe een manege die 12 maanden per jaar draait maar 9 maanden kuilbalen nodig heeft?
- Bent u dus met ons eens dat blijkbaar nu al duidelijk is dat met het nieuwe bestemmingsplan meteen een vergunning zal moeten worden aangevraagd om de kuilbalen 12 maanden per jaar op te mogen slaan?
- Is de uitgifte van die vergunning verzekerd? Zo ja, waarom dan niet bij rechte toegestaan binnen het bestemmingsplan?
- Wat gebeurt er als de vergunning om één of andere reden niet uitgegeven wordt? Hoe moet het bedrijf dan functioneren?

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat perceel k1039 geheel als bouwperceel van de bestemming moet worden aangeduid teneinde

voldoende bij rechte toegestane ruimte te geven om zulke doorsnee zaken als kuilbalen op te kunnen slaan.

2.3.4 Bedrijfswoning

In uw ontwerp bestemmingsplan geeft u de mogelijkheid om de voor het functioneren van de manege noodzakelijke bedrijfswoning te realiseren. U kiest er echter net zoals bij bestemmingsplan buitengebied 2008 en bestemmingsplan buitengebied polder 2013 voor om deze bedrijfswoning alleen in pandig toe te staan.

Net zoals in al onze vorige zienswijzen bij de vorige bestemmingsplannen hebben we hier ook nu weer bezwaar tegen.

Allereerst is er sprake van rechtsongelijkheid. De overige paardenhouderijen krijgen immers toestemming voor een uitpandige bedrijfswoning. Dit hebben wij tijdens de afgelopen zitting bij de ABRvS ook al betoogd in ons beroep. U hebt daarbij echter (tot onze verbazing) betoogd dat de overige paardenhouderijen geen gebruiksgerichte maar productiegerichte (agrarische) paardenhouderijen zijn.

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."

Echter, u weet net zo goed als wij dat de overige paardenhouderijen waar wij over spraken, zoals bijvoorbeeld Huifkarbedrijf Terpstra in Hoorn en Puur Terschelling in Oosterend uitgesproken gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn en dat u dus niet de waarheid hebt gesproken naar de Raad van State. (zie punt 2.1)

Dit wordt nog versterkt door de vergadering van de raadscommissie op 31 mei, waarin u als raad bijzonder lovend was over Huifkarbedrijf Terpstra als hoogwaardige recreatief en publieksaantrekkend bedrijf. (zie punt 2.1)

U hebt het dus bijzonder makkelijk gemaakt voor ons om aan te tonen dat uw betoog tijdens de afgelopen procedure van de Raad van State niet op waarheid gebaseerd was. Daarmee maakt u het ons ook gemakkelijk aan te tonen dat Huifkarbedrijf Terpstra in werkelijkheid een vergelijkbare gebruiksgerichte paardenhouderij is, net zoals Puur Terschelling en dat wij daarmee ook recht hebben op vergelijkbare faciliteiten, zoals (onder andere) een zelfstandige bedrijfswoning.

Bijzonderder nog vinden wij het dat u zelf stelt in uw notitie Hooflijnen Herstelbesluit²⁴ wat volgens uw gemeentebled de onderbouwing is voor uw besluit:

'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

24 [Rapport BügelHajema - hooflijnen herstelbesluit]

daarin geldend beleid. '

Over onze bestemming zegt het:

'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 bebouwingmogelijkheden wel sprake is van vergelijkbare omvang & impact. '

...

'Relevante algemene uitgangspunten voor het planvoornemen zijn:

(...)

– het erf is onderverdeeld in een woon- en een werkgedeelte;'

Vervolgens keurt u ons voorstel tot het Hippisch Centrum Terschelling af omdat (blz 16):

'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 werkgedeelte'

Hiermee onderbouwt u uw afwijzing van het HCT.

Echter, exact dezelfde regels gelden voor de bestemming 'Sport – Manege'.

En bij de planvoorschriften hiervan verplicht u vervolgens de eigenaar tot het realiseren van een in pandige bedrijfswoning, waarbij helemaal geen sprake is van een opdeling van het erf in een woon- en werkgedeelte. Uw planvoorschriften zijn dus strijdig met de handreiking erfinrichting.

Onbegrijpelijk. En aangezien de richtlijn volgens uw eigen zeggen ook juridisch bindend is, ook onrechtmatig.

Tenslotte heeft u er in de afgelopen procedures (bijv. BP2008) telkens op gewezen dat er geen bedrijfswoning nodig is omdat er eerder sprake van een bedrijfswoning zou zijn geweest die ontvreemd is (Boddelenweg 3). Voor als u dit argument weer van plan bent uit de mottenballen te trekken willen we ten overvloede nog dit stellen:

- Er staat een woning op perceel Boddelenweg 3, waarvan de eigenaresse tientallen jaren geleden de manege heeft opgericht.
- Deze woning is nooit op enig bestemmingsplan aangeduid als bedrijfswoning, en functioneert al bijna 20 jaar niet meer als bedrijfswoning.
- De gemeente heeft nooit enige aanstalten gemaakt deze woning als bedrijfswoning te bestemmen. Dit is nooit onderdeel van een planvoornemen geweest.
- De gemeente heeft ook nooit aanstalten gemaakt deze woning aan te duiden als plattelandswoning volgens de Wet Plattelandswoningen.
- De gemeente heeft voorts nooit gehandhaafd op het niet langer gebruiken van de woning als bedrijfswoning.

In feite moeten we daarom concluderen (het gaat ook immers om een apart adres) dat er nooit sprake is geweest van een bedrijfswoning bij de manege, dat de gemeente daar ook nooit aanstalten toe gemaakt heeft en dat het buiten enige bereik van invloed van ons als eigenaren van de manege ligt dat de woning niet als bedrijfswoning kan worden gebruikt. Mocht dit wel de bedoeling zijn

geweest, dan kan de gemeente hierover alleen de hand in eigen boezem steken nu de gemeente heeft verzaakt dit zo te bestemmen en/of te handhaven in het verleden.

Het woonhuis op Boddelenweg 3 kan dus op geen enkele manier opgevoerd worden als huidige of voormalige bedrijfswoning.

Concrete vragen:

- a. Waarom hebt u toch weer besloten om een inpandige bedrijfswoning te bestemmen?
- b. Hoe verhoudt dit zich tot de rechten die de andere gebruiksgerichte paardenhouderijen op Terschelling hebben?
- c. Waarom hebt u niet simpelweg een normale bedrijfswoning bestemd zoals die ook bij andere bestemmingen wordt omschreven?
- d. Waarom hebt u de Raad van State de verkeerde voorstelling van zaken gegeven tijdens ons vorige beroep als het gaat om de recreatieve en publieksaantrekkende functie van onze concurrenten?
- e. Waarom hebt u het woon- en werkgedeelte niet van elkaar gescheiden zoals uw erfinrichtingsrichtlijn stelt?
- f. Hoe hebt u ons belang meegewogen bij uw keuze tot een verplichte inpandigheid van de bedrijfswoning?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u alsnog een uitpandige bedrijfswoning moet bestemmen, vergelijkbaar met de overige agrarische bedrijfswoningen en in lijn met de juridisch bindende erfinrichtingsrichtlijn.

2.3.5 Daadwerkelijke realisatie mestplaat, longecirkel en buitenbak

U hebt ervoor gekozen perceel k1039 te bestemmen als 'specifieke vorm van sport – manegefaciliteiten', dit betekent dat op een hoek van dit perceel specifieke manegefaciliteiten mogen worden gebouwd die niet kunnen worden aangeduid als gebouw.

Zoals eerder bij punt 2 gesteld was onze aanvraag tot wijziging gericht op het aanvragen van professionele faciliteiten voor een professioneel te exploiteren manege. Hierbij was het niet voor niets dat wij ook faciliteiten zoals de opslag van kuilbalen en de realisatie van stalling hebben aangevraagd en daarnaast nog allerlei andere faciliteiten. Dit hebben wij uitgebreid gemotiveerd, eerst met het onderzoek van HanzeConnect en vervolgens in bezwaar- en beroepsprocedure.

U hebt echter ervoor gekozen op uw eigen manier een tekening te maken zonder ons hierbij te betrekken en daarbij, zoals eerder betoogd, de overige noodzakelijke faciliteiten achterwege te laten, maar ook om daarbij zeer twijfelachtige randvoorwaarden mee te geven aan de realisatie van wel toegestane faciliteiten.

Zo hebt u ervoor gekozen deze faciliteiten, die niet kunnen functioneren zonder een absoluut droge bodem, op het laagstgelegen gedeelte van perceel k1039. Hierdoor zullen uitgebreide grondwerkzaamheden nodig zijn om dit gedeelte geschikt te maken voor het gebruik van de daar aangewezen faciliteiten met bijbehorende kosten en in punt 6 genoemd archeologisch onderzoek. Dit is in feite bedrijfseconomisch niet haalbaar nu de buitenbak daarmee ook nog eens een eind

verwijderd ligt van het bouwperceel waar de dierenverblijven zijn.

Wat ons betreft is het mogelijk de buitenbak daar te realiseren, maar dan wel in combinatie met andere bebouwing, zodat de grond die vrijkomt bij de fundering van de gebouwen kan worden gebruikt voor het geschikt maken van andere gedeeltes van het perceel.

Nu zal, zeker in combinatie met de verplichte wal om de faciliteiten heen, een enorme hoeveelheid grond moeten worden aangevoerd. Samen met het verplichte archeologische onderzoek en de hieronder genoemde verdere voorwaarden zijn deze faciliteiten in de verste verte niet haalbaar. Onze concurrentie heeft deze beperkingen, voorwaarden en onlogische situering niet.

Verder hebt u ervoor gekozen de kering van zowel de buitenbak als de longecirkel te beperken tot 1 meter hoogte.

“Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van sport – manegefaciliteiten” zonder dat de landschappelijke inrichting zoals in opgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting is gerealiseerd en wordt behouden.” (punt 4.4.1 planvoorschriften)

“- hekwerken, keerwanden, e.d. zijn lager dan 1,0 meter;” (toelichting punt 4.2)

De afgelopen jaren zijn de veiligheidseisen aangescherpt ten aanzien van manegefaciliteiten. Tien jaar geleden kon iedereen nog doen waar hij of zij zin in had, inmiddels is er een fiks handboek aan veiligheidseisen. Daarin wordt 1 meter als keerwand van een buitenbak als absoluut minimum gesteld. Echter, het is waarschijnlijk dat deze regels in de toekomst verscherpt zullen worden. Het is onze ervaring (en onze hippische ervaring telt al meer dan 25 jaar inmiddels) dat een keerwand van 1,0 meter voor een buitenbak waar kinderen les krijgen op manegepaarden te laag is om te spreken van een veilige situatie. Het is gemakkelijk mogelijk voor een paard om hier overheen te springen met alle gevaren van dien. Bovendien zijn er behoorlijk wat buitenbakken aangelegd op Terschelling, met toestemming van de gemeente, waarbij de kering hoger is. Voor zover wij kunnen nagaan hebben alle buitenbakken op het eiland een hogere kering. Sterker nog, op het naastgelegen perceel ligt zelfs bij een particulier een buitenbak met hogere kering, zonder inpassing door middel van een begroeide wal. Gezien uw wens om een volwaardige manege te willen bestemmen, strookt dit wederom niet met de planvoorschriften die u stelt.

In feite is er een veel groter, fundamenteel probleem.

Immers, u stelt in uw notitie hoofdlijnen herstelbesluit dat op perceel k1039 deze faciliteiten mogen worden aangelegd, maar dat deze weer moeten verdwijnen als voor perceel k1490 of Boddelenweg 3 wordt gebruikgemaakt van de wijzigingsbevoegdheid:

“Aan de wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gekoppeld, zodat de gronden aangegeven met nr.3, nr.5 (?) en k1490 kunnen worden gewijzigd naar een manegefunctie. Het gebruik op perceel K1039 wijzigt dan weer terug naar agrarische functie.” (punt 4.3)

Normaal gesproken zou dit, omdat de notitie hoofdlijnen geen onderdeel is van het bestemmingsplan, geen bindende status hebben. Echter... de notitie is wel onderligger van het herstelbesluit waarmee het ontwerp-bestemmingsplan is vastgesteld en is wellicht daarmee als beleidsdocument te zien. Hiermee wordt de vraag welke waarde gehecht moet worden aan uw opmerkingen uit artikel 4.3 van de notitie. Gezien het rechtstreeks overnemen van de inhoud van punt 4.2 en die wettelijk bindend te verklaren zijn wij geneigd te zien dat u ook de voorwaarden uit

artikel 4.3 zult willen en kunnen afdwingen.

Daar is het volgende probleem mee: bij het aanleggen van deze voor het functioneren van de manege noodzakelijke faciliteiten zullen uitgebreide werkzaamheden moeten plaatsvinden, waarmee uitgebreide investeringen gepaard gaan. Het gaat dan al gauw om 50.000 euro. Blijkbaar moeten deze investeringen allemaal weer ongedaan gemaakt worden wanneer perceel k1490 bij de manege wordt betrokken en wordt gewijzigd naar de bestemming 'Sport – Manege'. Dit is waanzin. Gezien uw vermelding van het wijzigingsgebied gaat u er vanuit dat de verwezenlijking van de wijziging nog binnen de planperiode van maximaal 10 jaar zal worden gerealiseerd. Dat betekent dat de aangelegde faciliteiten in de verste verte nog niet economisch afgeschreven zullen zijn en dat in feite dus de aanleg van de faciliteiten op perceel k1039 niet bedrijfseconomisch mogelijk is wanneer daadwerkelijk gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid op perceel k1490. Gezien de eerder genoemde onmogelijkheid het bedrijf bedrijfsmatig te exploiteren mét perceel k1490, laat staan zonder perceel k1490, kom je dus op de conclusie uit dat de door u toegestane faciliteiten in werkelijkheid niet-realiseerbaar zijn. Daarmee is geen sprake van goede ruimtelijke ordening. In feite weet u dit wel volgens mij en hebt u expres de regels zo opgesteld dat de uitbreidingen op papier realiseerbaar lijken maar in realiteit niet realiseerbaar zijn.

Dat brengt ons ook weer even op het toevoegen van de archeologische waarde waar wij op punt 6 verder op in zullen gaan.

Immers: voor de aanleg van een professionele buitenbak, longecirkel en mestplaat zullen uitgebreide grondwerkzaamheden nodig zijn voor de aanleg van de juiste bodemstructuur, drainage en het ingraven van noodzakelijke regenwateropvang, afwatering en dergelijke.

Hier is volgens punt 5.4.a.1 een omgevingsvergunning voor nodig. Volgens 5.4.c.1 kan dit alleen na archeologisch onderzoek wanneer de grond is aangeduid met de aanduiding 'Waarde – archeologisch'. Erbij opmerkend dat wij deze aanduiding op beide percelen lachwekkend vinden, moet toch op basis van de kaarten worden geconcludeerd dat er betere plekken op perceel k1039 te vinden waren waar de drie genoemde faciliteiten wel gerealiseerd zouden kunnen worden zonder een mogelijke archeologische waarde te verstoren, waarom is er niet voor gekozen de faciliteiten op die plek mogelijk te maken? En hoe zit het ermee dat perceel K1039 zowel ten oosten als ten westen direct aangrenzend percelen heeft die opslag voor kuilbalen, mestplaten en zelfs een buitenbak bevatten, waarbij deze niet in het landschap zijn ingepast en geen archeologisch onderzoek is gedaan?

Tenslotte geeft u aanwijzingen hoe de belichting van de buitenrijbaan moet worden geregeld om daarmee ook in het donker gebruik van de buitenrijbaan te kunnen maken.

Echter, hoe denkt u precies dat de paarden daar moeten komen dan? Met lesklanten over een onverlichte zandweg vanaf de manege naar de buitenbak? Het gebied is niet voor niets een Darksky Park, één van de donkerste plekken ter wereld. Je ziet er geen hand voor ogen in het donker. Hoe realistisch is het dan te denken dat deze rijbaan kan worden gebruikt 's avonds wanneer die via een modderige weg in het aardedonker door beginnende paardrijders mét paard moet worden genomen?

Wij hebben deze rijbaan namelijk expliciet aangevraagd in combinatie met stalling op perceel K1039. In onze aanvraag zijn de paarden dichtbij de buitenbak en is er verlichting op het perceel aanwezig waardoor de paarden niet in het donker over een verlaten zandweg hoeven. Andersom is verplaatsing van paarden tussen een nieuw aan te leggen stalling op k1039 naar de huidige binnenrijbaan geen probleem, aangezien de paarden al voor het donker in de 7 stallen van het

hoofdgebouw kunnen worden gezet en pas 's ochtends weer terug hoeven.

Bij de door ons aangevraagde situatie is er dus geen probleem, bij de door u voorgestelde situatie is er wel een groot probleem wat de praktische uitvoering van het bestemmingsplan onmogelijk maakt.

Concrete vragen:

- a. Waarom hebt u geen overleg met ons gevoerd over hoe deze faciliteiten het beste ingepast kunnen worden?
- b. Waarom is nergens te vinden hoe ons belang hierin is meegewogen?
- c. Op basis van welke ter zake van de paardenhouderij kundige bronnen hebt u dit uitvoerbaar geacht nu u geen contact met ons hebt opgenomen?
- d. Waar is het deskundigenrapport of verslag wat deze experts hierover opgesteld hebben, wat zegt dat deze uitwerking praktisch uitvoerbaar is?
- e. Nu u stelt dat met de aanleg van een aarden wal de faciliteiten onzichtbaar zullen zijn vanaf de hoofdweg, is de noodzaak weg om een specifiek gedeelte van k1039 hiervoor te bestemmen in plaats van de ondernemer de vrijheid te geven binnen k1039 zelf voor een geschikte lokatie te kiezen. Dit is hiermee onnodig beperkend.
- f. Als bovenstaand hebt u de drie faciliteiten voor het grootste gedeelte ingetekend op een gebied wat u ook de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch' wenst mee te geven. Waarom dan daar en niet op een plek op perceel k1039 waar de faciliteiten geen kans op bodemverstoring geven?
- g. Aan twee kanten wordt het perceel k1039 begrensd door twee percelen met vergelijkbare faciliteiten, mestplaten en een buitenbak. Deze buitenbak op perceel k1490 wordt zelfs regelmatig gebruikt voor manegeactiviteiten. Deze faciliteiten zijn vrij vanaf de weg te zien en niet omgeven door een aarden wal. Idem met het direct grenzende perceel aan het oosten van k1039, de faciliteiten, mestplaat en opslag aldaar zijn niet aan het zicht onttrokken voor de openbare weg. Waarom wordt dan juist het ene perceel er tussenin daar wel toe verplicht?
- h. Hoe kunt u planologisch verdedigen dat u in de planvoorschriften een artikel uit de toelichting bindend maakt terwijl normaal gesproken de toelichting geen wettelijke kracht heeft?
- i. Bent u zich ervan bewust dat uw beperkende planregels voor wat betreft de aanleg van een buitenrijbaan en longecirkel en met name de hoogte van de keringen voor een onveiligere situatie gaan zorgen?
- j. Wat was uw afweging toen u besloot dat de landschappelijke inpasbaarheid belangrijker was dan de gebruiksveiligheid van de faciliteiten?
- k. Hebt u dit planvoorschrift getoetst aan de belangen van het bedrijf en de gebruikers bij een veilig rijbaan?
- l. Hoe bent u op een hoogte van 1 meter gekomen en welke afweging hebt u daarbij gedaan?
- m. Bent u van plan ook artikel 4.3 van de plantoelichting bindend te verklaren?
- n. Zo ja: Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van perceel k1490, zullen dan de al aangelegde faciliteiten op perceel k1039 moeten verdwijnen?
- o. Zo nee: waarom staat het dan in de plantoelichting?
- p. Hoe stelt u zich voor dat de rijbaan in het duister kan worden gebruikt nu u geen stallen naast de buitenrijbaan toestaat, zoals wel onderdeel was van de aanvraag?
- q. Bent u van plan verlichting en verharding op de Eesweg aan te brengen nu overduidelijk er bewegingen met paarden in het donker moeten worden uitgevoerd?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden, is het onze zienswijze dat het redelijk is dat u, in lijn met de eerder genoemde punten, geheel perceel k1039 bestemd als bouwperceel met bijbehorende mogelijkheden om een buitenbak, mestplaat, longecirkel en stallingsmogelijkheden aan te leggen.

2.3.6 Personeelsverblijven

Het rapport van HanzeConnect stelt ondubbelzinnig dat personeelsverblijven een voor het functioneren van de manege noodzakelijke faciliteit zijn.

In het gemeenteblad wat hoorde bij uw afwijzing van onze aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan zei u daarbij het volgende:

'Hoewel er ruimte is om de bestaande oppervlakte aan gebouwen (ca. 2000m²) met 400m² uit te breiden, is het lastig om binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak een aparte stal te realiseren. In een nieuw bestemmingsplan kan daarmee rekening gehouden worden. Het zelfde geldt voor de mogelijkheid om enkele personeelsverblijven te realiseren.'

U heeft dus al aangegeven dat u zich ervan bewust bent dat personeelsverblijven tot de noodzakelijke faciliteiten van een manege behoren (zeker op Terschelling, waar personeel schaars is) en u hebt al aangegeven dat in een nieuw bestemmingsplan op te willen lossen.

Dit hebt u echter niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan, wat een bestemmingsplan zou moeten zijn wat voortvloeit uit dit gemeenteblad.

Concrete vragen:

- a. Personeelsverblijven behoren tot de noodzakelijke faciliteiten van de manege. Echter deze zijn niet bestemd. Waarom niet?
- b. Op welke manier hebt u ons belang hierbij meegewogen?
- c. Op welke manier is er geen sprake van rechtsongelijkheid nu deze verblijven bij andere vergelijkbare bestemmingen wel worden toegestaan?
- d. In 2011 zei u nog tegen de gemeenteraad dat bij een nieuw bestemmingsplan rekening gehouden zou worden met de noodzaak van het toestaan van personeelsverblijven. Waarom hebt u zich hier niet aan gehouden?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat het bestemmingsplan ruimte moet bieden voor de realisatie van enkele personeelsverblijven. Wij gaan hierbij uit van 4 personeelsverblijven voor seizoenswerkers, waarbij 40m² per personeelsverblijf wordt gerekend.

2.3.7 Overig perceel k1039

Het overige gedeelte van perceel k1039 hebt u aangeduid als 'Agrarisch', waarbij we onder artikel 3.5.a.4 de regel vinden waarin staat dat er een omgevingsvergunning nodig is voor:

'Het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik'.

Leggen we dit naast het oorspronkelijke bestemmingsplan buitengebied 2013 dan komt deze zelfde beperking alleen voor bij agrarische percelen met een middelhoge tot zeer hoge agrarische waarde. In dat bestemmingsplan wordt perceel k1039 echter niet met deze waarde aangeduid. Waarom deze verandering en extra beperking ten opzichte van het bestemmingsplan 2013 waarop het een

reparatie zou moeten zijn en geen uitbreiding van eisen?

Artikel 1 van uw planvoorschriften zegt het volgende over extensief medegebruik:

“1.23 extensief dagrecreatief medegebruik: een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;”

In de praktijk gezien betekent dat dus dat je als extensief medegebruik vrij mag paardrijden op ieder perceel rondom de manege wat geen middelhoge tot zeer hoge agrarische waarde heeft (en die zijn er niet rond de manege), of dat nou van particulieren is of andere agrariërs, **behalve** op perceel k1039 wat van de manege zelf is.

Concrete vragen:

- a. Waarom is het perceel k1039 in tegenstelling tot bestemmingsplan 2013 qua extensief dagrecreatief medegebruik nu opeens qua mogelijkheden gelijkgetrokken met percelen met agrarische middelhoge tot zeer hoge waarde?
- b. Waarop wordt dit gebaseerd en waarom was dit in bestemmingsplan 2013 nog niet zo?
- c. Hoe kan het dat van alle percelen in de buurt van de manege, het perceel van de manege het enige perceel in de wijde omtrek is waarop een vergunning nodig is om extensief paard te rijden?
- d. Hoe hebt u daarbij de belangen van de de eigenaar van de manegefunctie meegewogen?
- e. Hoe voorkomt u daarbij willekeur en rechtsongelijkheid?

Indien u niet of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat hier sprake is van een onnodige beperking van gebruik die gerepareerd dient te worden, waarbij het onze zienswijze is dat geheel perceel k1039 aan moet worden geduid als bij de manege horend bouwperceel, inclusief de mogelijkheid tot dagrecreatie op het perceel.

2.4 Noodzakelijk oppervlak

Volgens uw toelichting in het gemeenteblad zijn alle voor het functioneren van de manege noodzakelijke faciliteiten nu realiseerbaar, nu u op perceel k1039 ruimte hebt geboden voor de aanleg van een mestplaat, buitenbak en longeercirkel.

Echter, wij kunnen geen enkele onderbouwing van die stelling vinden en het is volgens ons ook pertinent onjuist.

Dit zegt het rapport van HanzeConnect:

Voor het goed functioneren van een paardenhouderij zijn de volgende 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
- Een langeercirkel

U geeft aan dat dit onweersproken is in het gemeenteblad.

Laten we eerst kijken welke faciliteiten er nu al zijn en hoeveel ruimte deze innemen.

| | |
|------------------------------------|-----|
| Een rijhal | 865 |
| Ontvangstruimte | 207 |
| Beheersruimten en logiesverblijven | 373 |
| Stallen | 432 |

Echter, wij hebben al aangegeven dat dit onvoldoende ruimte biedt voor de exploitatie van de door u gewenste manege.

De rijhal en de ontvangstruimtes zijn de juiste afmeting, de beheersruimten en de logiesverblijven zijn een vaststaand gegeven. Vanaf daar kunnen we verder rekenen

| Vaststaand | Benodigde aantal m2 |
|--------------------------------------|---------------------|
| Rijhal | 865 |
| Ontvangstruimtes | 207 |
| Beheer- en logiesruimtes | 373 |
| Noodzakelijke faciliteiten | |
| Stallen | 940 |
| Opslag van voer en strooisel | 150 |
| Opslag machines, materieel | 400 |
| Opslag wagens, koetsen en dergelijke | 300 |
| Bedrijfswoning | 150 |
| Personeelsverblijven | 160 |
| | |
| Totaal | 3545 |

Het door ons berekende **minimaal noodzakelijke** bouwoppervlak is 3545 m2. En daarbij hebben we dan zo conservatief mogelijk gerekend, aangezien we dan nog niet eens op de ruimtebehoefte van een gemiddelde manege uitkomen (zie punt 2.3.1).

Zoals we al eerder in onze correspondentie van januari hebben aangegeven heeft een normale manege zeker behoefte aan rond de 6000 vierkante meter daadwerkelijk bebouwd bouwvlak.

Ook hebben we het daarbij nog niet eens gehad over de uitbreiding van de logiesfaciliteiten, die noodzakelijk is om mee te kunnen gaan met de maatstaven van de tijd.

Het is dus gemakkelijk te zien dat de door u geboden 2400 meter bouwmogelijkheden in de verste verte niet voldoende zijn voor de exploitatie van een manege.

Als u hier zelf onderzoek naar had gedaan, had u dit gemakkelijk ook zelf kunnen uitvinden.

Hierbij moet ook worden aangetekend dat deze minimale 3545 vierkante meter noodzakelijke bouwoppervlak niet aaneengesloten kan worden gebouwd. Met de verscheidene verblijfs- en woonfuncties kan volgens uw erfinrichtingsrichtlijn niet worden volstaan met één groot gebouw. Dit is ook niet gebruikelijk overigens. Het zou een onmogelijke situatie worden als alles aan elkaar vast gebouwd zou zijn, dan zouden machines en dergelijke niet meer bij de afzonderlijke onderdelen kunnen komen.

Daarom is het ook noodzakelijk te kijken naar hoeveel bouwperceel er precies nodig is om het bouwvlak voldoende uit te kunnen drukken, en daarnaast de noodzakelijke overige voorzieningen zoals een mestplaat, buitenbak, longecirkel, paddocks en dergelijke te kunnen realiseren.

Wat het rapport van HenzeConnect zoals eerder gezegd wel vermeld is welke voorzieningen er noodzakelijk zijn, daarbij verwijst het rapport naar de bron van deze uitspraak, de Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening (2007)

Wat het rapport van HanzeConnect niet vertelt is dat deze handreiking ook aangeeft hoeveel ruimte er nodig is voor het realiseren van deze faciliteiten, namelijk 1,0 tot 2,5 hectare bouwvlak.

Deze Handreiking van de VNG is inmiddels geupdate en heet nu 'Paardenhouderij in het Omgevingsrecht' (VNG ism Sectorraad Paarden) . Hierin wordt nog iets duidelijker opgesplitst hoeveel ruimte een bedrijfsmatige en een semi-bedrijfsmatige paardenhouderij nodig heeft:²⁵ (blz 12):

*'Geadviseerd wordt voor de omvang van de bouwvlakken uit te gaan van:
Bedrijfsmatige paardenhouderij : 1,0 – 2,5 ha;
Semi-bedrijfsmatige paardenhouderij : 0,5-1,0 ha;'*

Aangezien u een bedrijfsmatige exploitatie van de manege wilt afdwingen hoort daar een bouwvlak van 1,0 tot 2,5 hectare bij, waarbij de percelen Boddelenweg 5 en k1039 opgeteld bij elkaar 1,5 ha zijn en dus alleen als ze gezamenlijk bestemd worden als bouwvlak voor de manege als voldoende kunnen worden bestempeld.

Het huidige door u bestemde bouwperceel is 0,5 ha, waarbij het door u geboden bouwvlak dan ook nog maar 0,24 ha omvat. Nog niet eens een kwart van het minimum voor een bedrijfsmatige paardenhouderij en zelfs nog niet eens de helft van het minimum voor een semi-bedrijfsmatige paardenhouderij volgens de landelijke richtlijnen.

Al met al kan rustig gesteld worden dat de door u geboden ruimte volstrekt ontoereikend is voor de bedrijfsmatige exploitatie van een manege.

Concrete vragen:

- a. U stelt dat u met het ontwerp bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt om te komen tot een bedrijfsmatige exploitatie van de manege, hoe komt u hierbij?
- b. Kunt u aangeven welke maten u hebt gebruikt voor elk van de noodzakelijke faciliteiten?
- c. Kunt u aangeven hoe dit binnen het door u geboden bouwoppervlak van 2400 vierkante meter past?

25 [Handreiking paardenhouderij en omgevingsrecht]

- d. Kunt u aangeven hoe deze faciliteiten binnen het huidige bouwperceel kunnen worden gerealiseerd op een bedrijfsmatig exploitabele wijze?
- e. Kunt u uitleggen hoe het mogelijk is dat de landelijke richtlijnen een minimum van 1,0 ha bouwvlak aanhouden voor een bedrijfsmatige paardenhouderij, maar u slechts 0,24 ha beschikbaar stelt hiervoor?
- f. Kunt u uitleggen hoe een bedrijf wat nog niet eens de helft van de noodzakelijke ruimte heeft voor een semi-bedrijfsmatige paardenhouderij en nog niet eens een kwart van de noodzakelijke ruimte voor een bedrijfsmatige paardenhouderij volgens u toch als bedrijfsmatige paardenhouderij moet functioneren?
- g. Kunt u aangeven welke autoriteiten op het gebied van paardenhouderijen u hierbij hebt geraadpleegd?
- h. Kunt u aangeven hoe die autoriteit toch tot de conclusie is gekomen dat met een dergelijk beperkt bouwvlak een bedrijfsmatige exploitatie mogelijk is?
- i. Kunt u aangeven welke cijfers er daarbij uit het onderzoek zijn gekomen?
- j. Kunt u aangeven op welke wijze u de handreiking Paardenhouderij en Omgevingsrecht van de VNG in uw ontwerp bestemmingsplan hebt verwerkt?
- k. Kunt u aangeven waarom u hierbij niet in overleg bent gegaan met ons?
- l. Kunt u aangeven hoe u hierbij de door ons aangeleverde stukken hebt gebruikt, in het bijzonder de brief van 23 november 2015 waarin we duidelijk uiteen hebben gezet welke oppervlaktes bij welke functies noodzakelijk zijn?
- m. Kunt u aangeven hoe u ons belang hierin hebt meegewogen nu u in tegenstelling tot wat wij aangegeven hebben als noodzakelijk, de bouwmogelijkheden hebt beperkt tot 2400 vierkante meter?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen antwoord kunt geven is het onze zienswijze dat wanneer u wilt komen tot een bedrijfsmatige geëxploiteerde manegebestemming u tenminste zowel het perceel Boddelenweg 5 als het perceel k1039 volledig als bouwvlak moet aanwijzen. Zonder deze mogelijkheid kan er geen sprake zijn van een objectief bedrijfsmatig exploitabele manege.

2.5 Is de gemeente verplicht deze noodzakelijke faciliteiten en oppervlak toe te staan?

In het kort: ja.

Dit om een aantal redenen;

– De gemeenteraad en het college stellen dat het herstelbesluit, waaruit dit ontwerp bestemmingsplan komt, erop gericht is de bedrijfsmatige exploitatie van een volwaardige manege weer mogelijk te maken. Verscheidene raadsleden hebben in de vergadering aangegeven dat dit het hoofddoel is van het herstelbesluit.

PvdA: “Wij willen graag dat er een goed werkende manege weer op Terschelling is, waar ook mensen, kinderen zonder paard of de mogelijkheid daartoe, les kunnen volgen dan wel binnen dan wel buiten.”

CDA: “Nog even een verzuchting van onze kant, we hopen voor alle paardenliefhebbers dat er voor iedereen weer een normaal functionerende manege gaat komen op Terschelling. Dat is al een tijdje niet zo geweest. We hopen ook echt dat het college erop gaat toezien dat dat

gaat gebeuren.”

Plaatselijk Belang: “In het belang van de hippische sport op Terschelling, zowel voor bewoners als bezoekers, is een overdekte hal dringend gewenst en er is zeker ook plaats voor. PB hoopt dan ook dat dit ondanks alles toch binnen zeer korte tijd gerealiseerd kan worden.”

VVD: “Voor de VVD is het belangrijk dat er weer een goede voorziening komt voor de paardensport op Terschelling. En we hopen dan ook dat het college snel weer om de tafel gaat met de ondernemer voor een eventuele oplossing.”

Wethouder De Jong: “Dat betekent dat wij weer strak moeten kijken naar datgene wat de Raad van State gevonden heeft van dit dossier en ook strak in dit voorstel weer het herstelbesluit op het herstel van de bestaande gebruiksmogelijkheden aan de ene kant en het regelen van een volwaardige manege ter plekke en daar hoort ook bij het op het perceel 1039 onderbrengen van een aantal aanvullende voorzieningen die het voortzetten van de manegeactiviteiten mogelijk maken.”

Aangezien dit het doel van het herstelbesluit is, moet het ontwerp bestemmingsplan ook dat doel vervullen, anders is er geen sprake van een rechtmatig besluit.

Daarnaast zijn er meer redenen om te stellen dat de gemeente verplicht is daadwerkelijk het functioneren van een volwaardige manege te faciliteren:

– U verplicht een bedrijfsmatige exploitatie in planvoorschrift 4.4.2.d, waarmee u zichzelf dan ook uiteraard verplicht er zorg voor te dragen dat die bedrijfsmatige exploitatie mogelijk is.

– U geeft de bestemming 'Sport – Manege', wat zoals eerder betoogd in feite een wijziging van de hoofdbestemming inhoudt. Om te komen tot een goede ruimtelijke ordening moet de bestemming 'Sport – Manege' dan ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn, inclusief de toewijzing van de daarvoor benodigde bouwmogelijkheden. De objectieve economische uitvoerbaarheid van een bestemming is een vereiste om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening en daarmee een verplichting voor de gemeente om hier zorg voor te dragen.

Genoeg redenen om niet meer dan redelijk van uw kant te vinden dat u minimaal alle noodzakelijke voorzieningen toestaat.

Echter: u stelt zoals eerder gezegd in uw gemeenteblad, maar ook in vele andere stukken dat wij als ondernemers zelf hadden moeten bedenken of de bestemming wel of niet economisch uitvoerbaar was. U vergeet hierbij steeds dat de bestemming die wij kochten, niet de bestemming is die u hebt erkend, noch de bestemming die u nu aan het bedrijf wenst te geven. Daarbij hebt u onze rechten bijzonder beperkt en bent u van zins dit wederom te doen.

Wij zien nog steeds de wijsheid van ons bedrijfsmodel in, zoals wij dat voor ogen hadden bij de aankoop van de manege. Echter, u hebt dat op onrechtmatige wijze geprobeerd te blokkeren met een gedwongen wijziging van de hoofdbestemming, inclusief beperking van bestaande rechten, zoals aangetoond voor de Raad van State.

Nu u wederom ons wilt dwingen van hoofdbestemming te veranderen, zult u daarbij zelf moeten aangeven hoe u denkt dat dit bedrijfseconomisch realiseerbaar is.

Concrete vragen

- a. Is het doel van het ontwerp bestemmingsplan dat er een volwaardige manege mogelijk is ter plekke van 'Sport – Manege'?
- b. Bent u ermee bekend dat de functie die u een bestemming geeft volgens de regels van de ruimtelijke ordening ook daadwerkelijk objectief economisch uitvoerbaar moet zijn?
- c. Erkent u dat dit zeker het geval is wanneer de gemeente de benaming van de hoofdfunctie wijzigt zonder dat de eigenaar daarom gevraagd heeft?
- d. Erkent u dat dit des te meer nog het geval is nu het ontwerp bestemmingsplan bedrijfsmatige exploitatie voorschrijft?
- e. Klopt het dat de politieke partijen van Terschelling unaniem van u gevraagd hebben een bedrijfsmatig geëxploiteerde manege ter plekke van perceel Boddelenweg 5 en K1039 na te streven?
- f. Waar is dan het uitgebreide onderzoek wat aantoont dat deze doelstellingen gehaald kunnen worden met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan?

Het is onze zienswijze dat de gemeente verplicht is op basis van de beginselen van de goede ruimtelijke ordening, maar ook op basis van de gedwongen verhuizing van hoofdbestemming en op basis van het doel van het herstelbesluit waarmee het ontwerp bestemmingsplan is geschreven volgens de raadsleden, voldoende ruimtelijke mogelijkheden te geven om te komen tot een objectief economisch rendabel uitvoerbare bestemming. Dit is niet gebeurd.

2.6 Realisatie strijdig met Activiteitenbesluit

Zoals eerder aangegeven is er om te kunnen spreken van een bedrijfsmatig exploitabele manege een uitbreiding van de stalling nodig.

Echter, het grootste gedeelte van de bestaande stalling valt binnen de minimum afstand van het geurgevoelige object op Boddelenweg 3 van 50 meter.

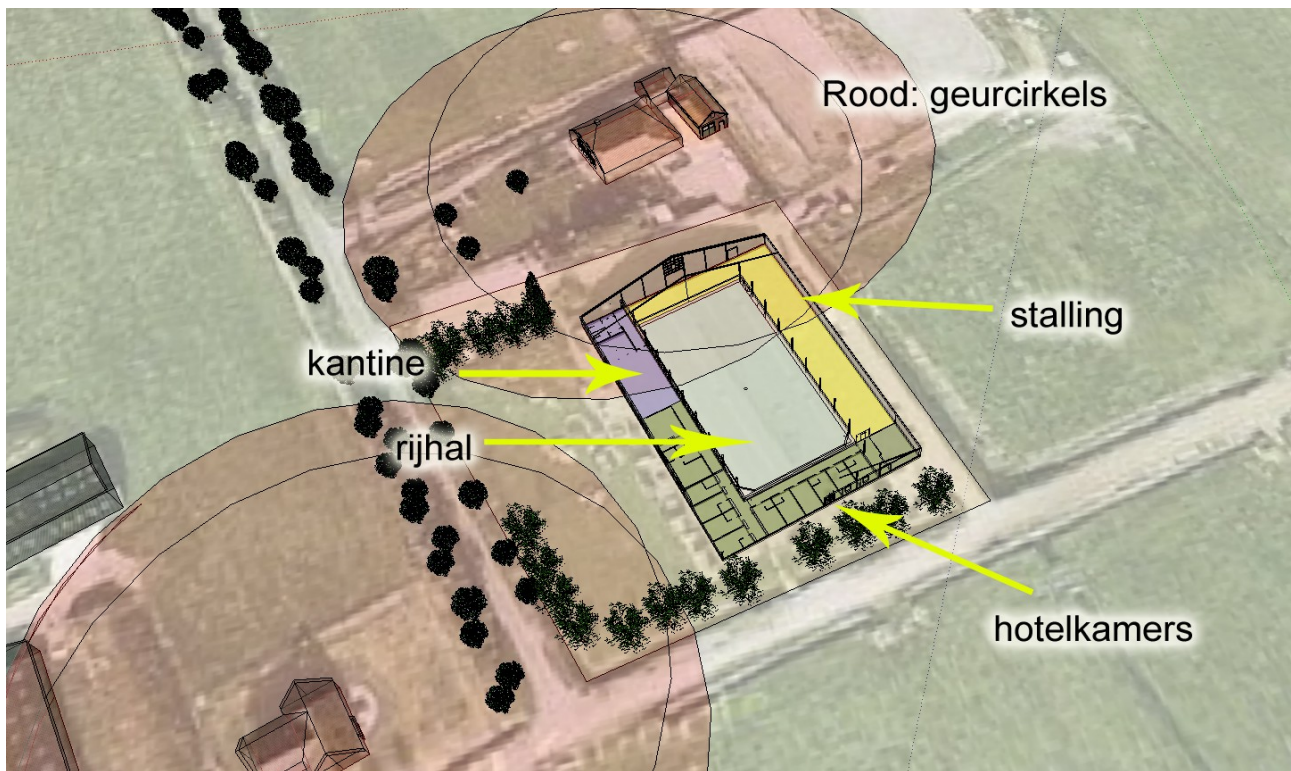
Wanneer de stalling uitgebreid wordt, moet het gehele complex opnieuw worden beoordeeld aan de hand van het Activiteitenbesluit, waarbij de huidige stalling die binnen de straal van 50 meter om Boddelenweg 3 valt niet kan worden voortgezet.

Punt 3.117 van het Activiteitenbesluit zegt het volgende daarover:

*Het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor vindt niet plaats, indien de afstand tussen **enig** binnen de inrichting gelegen dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging:*

•a. minder dan 100 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, of

•b. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.



Bij wijziging van de stalling zal dus de bestaande stalling die binnen 50 meter van het nabijgelegen geurgevoelige object aanwezig is, moeten worden verwijderd.

Bij punt 2.3.1 kunt u lezen dat voor een bedrijfsmatig exploitabele manege **minimaal** 940 vierkante meter stalling moet worden gerealiseerd.

In feite is de enige plek waar 940 vierkante meter stalling gerealiseerd kan worden, wanneer ook rekening wordt gehouden met het geurgevoelige woonhuis aan de westkant van het gebouw, de plek waar in de huidige situatie zich de hotelkamers bevinden (groen op de afbeelding).

Waar het dus op neerkomt is dat om binnen uw nieuwe planvoornemen daadwerkelijk alleen al de stalling te realiseren die ervoor noodzakelijk is, het gehele bestaande gebouw gesloopt moet worden.

Wij vinden het nogal ver gaan dat u zonder enige onderbouwing van nut, noodzaak en haalbaarheid, noch daarbij kijkend naar onze belangen, noch een goede erfindeling, het bestemmingsplan zodanig wijzigt dat om het uit te voeren (wat verplicht is volgens uw voorschriften) minimaal het gehele 2000m² bestaande gebouw moet worden gesloopt en opnieuw moet worden opgericht.

Vervolgens moet een groot gedeelte van de rest van het oppervlak vol worden gebouwd met manegefaciliteiten, en worden gevuld met parkeergelegenheid (naar de richtlijnen 0,5 per aanwezige stalling, dus minimaal 25 parkeerplaatsen, uitkomend op rond de 470 vierkante meter parkeerruimte en is er geen andere keuze dan de nu bestaande hotelkamers met uitzicht over de weidse polders tussen het woonhuis van Boddelenweg 3 en de nieuwe paardenstallen te realiseren, wat uiteraard helemaal geen exploitabele positie is voor een hotelkamer, tegen uw eigen erfindelingsrichtlijn in gaat en dus uiteindelijk helemaal niet realiseerbaar is.

Hoe kunt u daarmee stellen dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening?

Het kan niet anders dan dat óf k1039 wordt aangewezen als bouwperceel, waarbij daar de

mogelijkheid wordt geboden tot het oprichten van nieuwe stalling, opslag voor voer en machines, rijtuig en dergelijke ter grootte van minimaal zo'n 1800 vierkante meter, óf u moet het idee laten varen van een bedrijfsmatig exploitabele manege op deze locatie en de bestemming wijzigen.

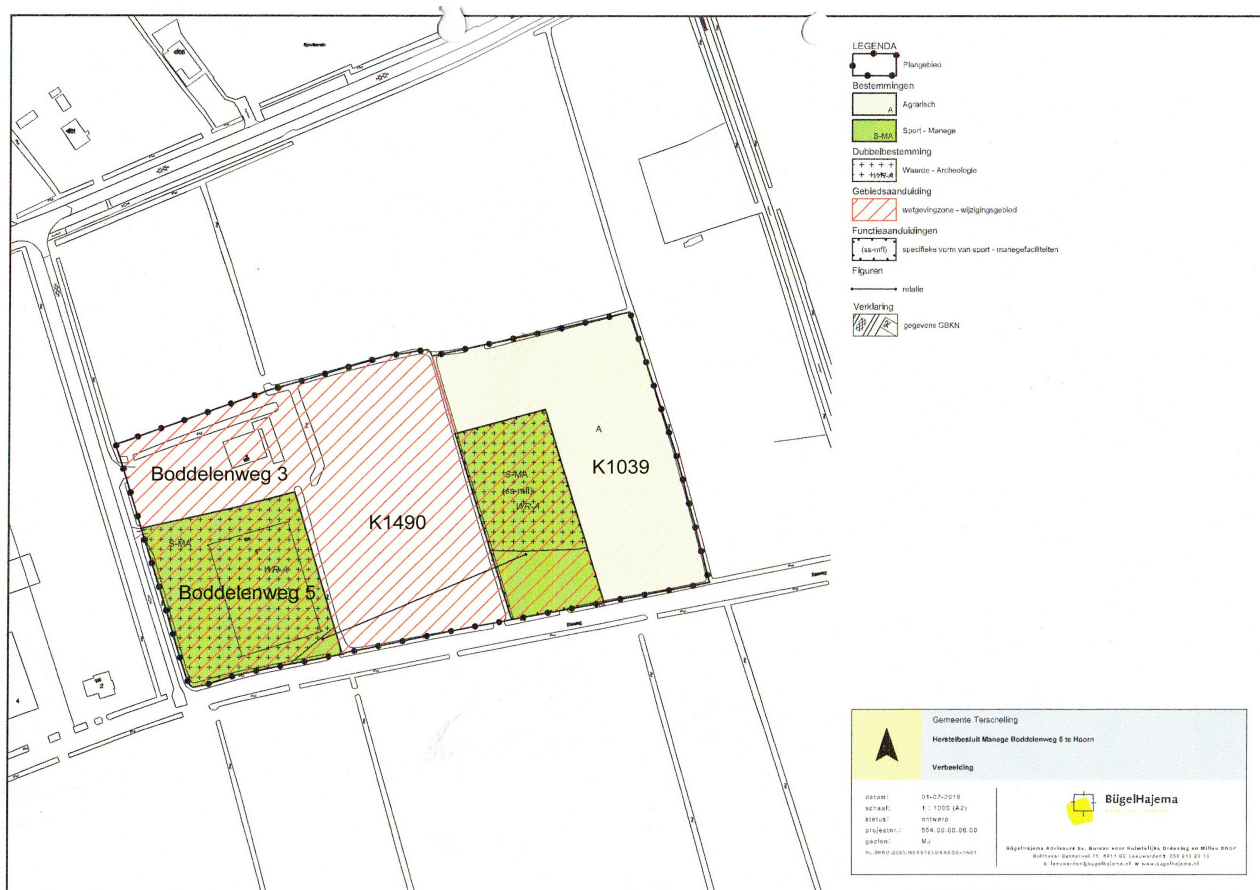
Concrete vragen:

- a. Gezien de eerder genoemde berekening van minimaal aantal stallen bij een bedrijfsmatig exploitabele manege, moet het aantal stallen flink worden uitgebreid om aan uw visie te voldoen. Hiervoor is een nieuwe beoordeling aan de hand van het Activiteitenbesluit nodig. Op welke manier hebt u hier rekening mee gehouden in uw nieuwe besluit?
- b. Bij een nieuwe beoordeling naar aanleiding van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit zal meer dan de helft van de bestaande stalling moeten worden verwijderd om te voldoen aan de eisen uit het besluit. Op welke manier hebt u dit in uw besluit verwerkt?
- c. De enige plek om de stalling te realiseren is op de plek van de huidige hotelkamers. Deze moeten dus eerst worden verwijderd om alleen al de noodzakelijke stalling te realiseren. Op welke manier hebt u hierbij onze belangen meegewogen?
- d. Hoe ziet uw belangenafweging eruit als het gaat om het kiezen tussen de opties van het aanwijzen van bouwvlak op perceel k1039 versus het niet langer vasthouden aan een bedrijfsmatig exploitabele manegebestemming, versus het per se willen realiseren van een bedrijfsmatige manegebestemming op een perceel wat daar te klein voor is?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden, dan is het onze zienswijze dat u om te komen tot een bedrijfsmatig exploitabele manege geen andere keus hebt dan het bestemmen van perceel k1039 als manegebestemming en bouwperceel, inclusief de daarbij noodzakelijke toewijzing van bouwvlak voor minimaal 1800 vierkante meter bebouwing in verschillende volumes.

2.7 Wijzigingsgebied

Tot onze verbazing bleek u een wijzigingsgebied te hebben aangewezen op het perceel k1490 naast de manege, wat niet in ons bezit is, inclusief perceel Boddelenweg 3.



Rood gearceerd: wijzigingsgebied wat niet in het bezit is van Activiteiten Centrum Terschelling

U stelt daarover in uw gemeenteblad:

'Ruimtelijk gezien zou het optimaal zijn om de gronden van de voormalige manege weer in zijn geheel als manege in gebruik te nemen.'

Optimaal in onze ogen zou zijn dat u als gemeente met een flinke zak subsidie uzelf verzekerd van een goed draaiende manege en daarbij zelf er zorg voor draagt dat de gronden naast de manege ook daadwerkelijk door de manege gebruikt kunnen worden, inclusief bedrijfswoning.

Als u in die zin mee wilt werken aan realisatie van dit ideaal, dan horen wij het graag. Als u dat niet wilt, dan is het pad waarbij de woning naast de manege alsnog als bedrijfswoning wordt aangemerkt en het pad waarbij het perceel naast de manege alsnog als bedrijfsperceel kan dienen, pure luchtfietsrij.

Zoals u weet zijn de huizenprijzen op Terschelling hoog en mocht het perceel Boddelenweg 3 te koop komen te staan dan is het uitgesloten dat wij dit overnemen gezien de marktwaarde van het gebouw en de manier waarop u ons bedrijf de afgelopen jaren van elke vorm van bedrijfsmatige exploitatie hebt afgehouden, waardoor er geen sprake is van grote financiële reserves om een dergelijke overname te doen.

Zelfs indien u een renteloze lening zou verstrekken om de overname te financieren teneinde uw wensen op dat perceel te bereiken, zou dat van onze kant niet kunnen worden geaccepteerd. Immers, ook een renteloze lening telt als schuld en de totale schuldenlast van het bedrijf zou ten opzichte van de rendabiliteit daarmee onacceptabel worden.

In feite is wat er aan de hand is dit: vele jaren voordat wij ook maar in beeld waren van deze locatie hebt u als gemeente verzuimd de woning naast de manege als bedrijfswoning te bestemmen. Hierdoor is de woning aan Boddelenweg 3 geheel los komen te staan van de exploitatie van Boddelenweg 5.

Met een vooruitziende blik zou u de huidige problematiek hebben kunnen voorkomen.

U wilt nu echter via dit ontwerp bestemmingsplan uw verzuim om Boddelenweg 3 als bedrijfswoning te bestemmen alsnog repareren door via planvoorschriften ons te dwingen deze percelen over te nemen en daarbij te eisen dat eerst Boddelenweg 3 als bedrijfswoning zal worden bestemd, als onderdeel van het wijzigen van perceel k1490 in de bestemming 'Sport – Manege'.

Daarmee zou uw planologische probleem dan zijn opgelost voor u.

Aangezien dit probleem al lang is ontstaan voordat wij het bedrijf overgenomen hebben, is het niet redelijk nu van ons te verwachten dat wij het door uw verzuim ontstane probleem gaan oplossen.

Voor zover het ons betreft hebben wij een op zichzelf staande bedrijfsbestemming gekocht, met ruimte om te ondernemen op een perceel gelegen op korte afstand van het hoofdgebouw. Dit perceel k1039 biedt de mogelijkheid om om het bestaande probleem van de burgerwoning naast het hoofdgebouw heen te werken op een manier die ruimtelijk minstens net zo acceptabel is als wanneer dit gebeurt op perceel k1490 en dit is dan ook een redelijke vraag van onze kant.

Van uw kant hebt u de keuze de woning aan de Boddelenweg 3 en het perceel k1490 over te nemen, te onteigenen, of te herbestemmen als bedrijfswoning en de planschade daarbij op uzelf te nemen teneinde het weer samen te voegen met ons bedrijf.

Het ligt niet binnen onze mogelijkheden om binnen de planperiode de bestemming naast de manege over te nemen. Wij hebben de middelen hiertoe niet, wij zijn ook niet van plan ons bedrijf op te geven en u hebt überhaupt geen garantie dat binnen die tijd de overname van de aangelegen percelen te realiseren is.

De Raad van State zegt daarover in vaste jurisprudentie het volgende:

Ingevolge artikel 3.1, tweede lid, van de Wro wordt de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.

Uit deze bepaling volgt dat de wetgever een planperiode van tien jaar voor ogen staat en dat het in beginsel niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan bestemmingen op te nemen die niet binnen deze planperiode zullen worden verwezenlijkt. (bijv. 201206238/1/R2)

Aangezien wij niet inzien hoe uw wijzigingsbevoegdheid binnen tien jaar gerealiseerd moet worden is er bij uw ontwerp bestemmingsplan geen sprake van goede ruimtelijke ordening.

Echter, er is nog een andere component aan dit verhaal. Immers, door perceel k1490 in feite te bestemmen als toekomstig bedrijfsperceel, en er daarbij voor te kiezen dit niet op perceel k1039 te doen, legt u in feite de toekomst van ons bedrijf in de handen van onze bureaus.

Immers: voor het voortbestaan van de manege is zoals eerder betoogd een uitbreiding van het bedrijfsperceel noodzakelijk. Daarmee is het voor het voortbestaan van ons bedrijf noodzakelijk dat wij het perceel k1490 en Boddelenweg 3 kunnen overnemen van de bureu. Dit zet de bureu in een onderhandelingspositie die ongunstig uitpakt voor ons bedrijf. Daarmee is in feite sprake van planschade.

Dezelfde situatie geldt in de hypothetische situatie dat wij afstand willen doen van ons bedrijf. Op dat moment zal de overname voor een potentiële koper afhangen van de vraag of hij/zij de percelen Boddelenweg 3 en k1490 ook erbij kunnen overnemen. Ook in dat geval geeft u een ongezonde zeggenschap over ons bedrijf aan de bureu, daarmee een daling van waarde en daarmee planschade.

Het is ons vaker opgevallen dat u nogal nauwe banden onderhoudt met onze bureu. Wij zien ambtenaren en naaste familie van ambtenaren die bij onze bestemming betrokken zijn gebruik maken van de (overigens niet-vergunde) manegefaciliteiten op perceel k1490 en het is opmerkelijk dat u nooit over het herstelbesluit, noch over de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan hebt gesproken met ons, maar in onze gesprekken liet doorschemeren wél met onze bureu over de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan te hebben gesproken.

Een zeer onfrisse situatie waar u zich wat ons betreft best nog eens over achter de oren mag krabben.

Tenslotte hebben wij bezwaar tegen de rechtszekerheid van deze constructie. Immers zelfs al zou deze grond in ons bezit komen dan is het onduidelijk onder welke voorwaarden en wat er dan gerealiseerd zou kunnen worden.

De ABRvS heeft in het verleden geconcludeerd:

2.2. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. 201206238/1/R2

Van de voor rechtszekerheid noodzakelijke objectieve normen en de omschrijving van in welke gevallen van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt is in onze ogen geen sprake.

Immers, allereerst de vraag of het noodzakelijk is dat de wijziging wordt aangevraagd voor zowel perceel Boddelenweg 3 als k1490, of dat de wijziging voor k1490 ook los van perceel Boddelenweg 3 mag worden aangevraagd.

Daarnaast de vraag wat u precies bedoelt met de in artikel 10, lid b genoemde planvoorschriften dat

'de gronden gewijzigd mogen worden in de bestemming 'Sport – Manege' ten behoeve van een clustering van manegefaciliteiten, waarbij de bestaande manege aan de Boddelenweg 5 een vast gegeven is;'

Onder welke omstandigheden is er nog wel sprake van 'een bestaande manege aan de Boddelenweg 5' en onder welke omstandigheden niet?

Gaat dit op basis van bepaalde faciliteiten die alleen op Boddelenweg 5 aanwezig mogen zijn, of op basis van bepaalde activiteiten. Wat definieert een manege?

Zoals eerder ook al onder punt 2.1 aangestipt kun je stellen dat een manege gedefinieerd wordt door de faciliteiten, zoals een overdekte rijhal.

In die zin zou je artikel 10.b kunnen uitleggen als voorschrift waarbij de rijhal niet verplaatst mag worden naar perceel k1490.

Echter zoals eerder ook aangegeven, heeft u onlangs medewerking toegezegd aan de oprichting van een rijhal op korte afstand van de manege en daarbij aangegeven dat een overdekte rijhal geen manegefaciliteit is..

Daarmee zou je moeten concluderen dat de definiërende factor is dat er manegeactiviteiten plaatsvinden, preciezer: paardrijles.

Dat wil zeggen dat artikel 10.b moet worden uitgelegd in de zin van dat het lesgeven en het trainen van dressuur op paarden beperkt moet worden tot perceel Boddelenweg 5.

Echter, in dat geval heeft het weinig zin nog een buitenbak aan te leggen op perceel k1490 of perceel k1039 als die niet mag worden gebruikt voor paardrijles en dressuur.

Geen van de mogelijke manieren die wij bedachten om artikel 10.b uit te leggen was ook maar op enige manier logisch en ondubbelzinnig. Daarmee voldoet het niet aan de ruimtelijke ordening.

Idem dito met planvoorschrift 10.a.

'Voor zover de gronden niet zijn voorzien van een bestemming als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit plan...'

(Red.: hoofdstuk 2 kent de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Sport – Manege')

'...is het bestemmingsplan Buitengebied Polder (BP2013) van overeenkomstige toepassing en werkt deze wijzigingsbevoegdheid aanvullend.'

Zowel in bestemmingsplan BP2013 als in dit ontwerp bestemmingsplan heeft perceel k1490 de bestemming Agrarisch. Welk bestemmingsplan is dan na het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan van toepassing op perceel k1490? Immers, binnen beide bestemmingsplannen heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch', echter de voorschriften voor de bestemming Agrarisch verschillen per bestemmingsplan (zie punt 2.3.7). Uw tekst geeft hierin geen duidelijkheid.

In feite legt u hiermee een postzegelbestemmingsplan over een bestaand bestemmingsplan en laat de bestemmingsplannen overlappen waarbij exact dezelfde functieomschrijvingen per bestemmingsplan verschillende mogelijkheden kennen, waarmee niet duidelijk is welk bestemmingsplan op welk moment op welk moment per perceel van toepassing is.

Artikel 10.c stel vervolgens:

'de overige gronden mogen worden gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch'

Welke overige gronden? Er zijn geen andere gronden dan de gronden met de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van het plan.

Artikel 10.d stelt:

'voor het overige de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Sport – Manege' van overeenkomstige toepassing zijn.'

Welk overige? Er zijn, nogmaals, geen andere gronden voorzien van een bestemming als bedoeld in hoofdstuk 2 van het plan. Tenzij u daarmee het perceel Boddelenweg 3 bedoelt, wat in BP2013 de bestemming 'Wonen' heeft en in principe als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dus blijkbaar gewijzigd moet worden naar een bedrijfswoning bij de bestemming 'Sport – Manege'? Acht u het realistisch dat er een vrijstaande woning wordt gekocht om die vervolgens te herbestemmen als bedrijfswoning met alle waardedaling die daarbij hoort?

Hoe dan ook, uw wijzigingsbevoegdheid is niet ondubbelzinnig en geeft niet de rechtszekerheid die de goede ruimtelijke ordening eist.

Concrete vragen

- a. Het vervreemden van de woning aan de Boddelenweg 3 is toegestaan door de gemeente en heeft zeker tien jaar vóór onze overname van Boddelenweg 5 plaatsgevonden. U stelt dit weer te willen herstellen. Dit zal kosten met zich meebrengen die u wilt opdringen aan de eigenaar van Boddelenweg 5, hoe bent u tot de conclusie gekomen dat dit redelijk is?
- b. Bent u van plan de percelen Boddelenweg 3 en k1490 over te nemen en ter beschikking te stellen aan de bestemming 'Sport – Manege' tegen een exploitabele vergoeding?
- c. Bent u van plan bovengenoemde percelen te onteigenen?
- d. Indien het antwoord op b en c 'nee' betreft, hoe denkt u dan dat er gebruik gemaakt kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid nu u van ons standpunt op de hoogte bent dat dit in het geheel niet haalbaar is voor ons om te realiseren, noch er plannen aan onze kant zijn om afstand te doen van ons bedrijf?
- e. Waarom hebt u hier niet met ons over gesproken voordat u de wijzigingsbevoegdheid hebt toegewezen, dan had u al meteen van de onmogelijkheden geweten?
- f. U wilt per se voorkomen dat perceel k1039 wordt bebouwd vanwege onwenselijke verdichting van het landschap. Echter, diezelfde verdichting treedt op bij het bebouwen van perceel k1490. In feite treedt er door de kleinere ruimte tussen de percelen Boddelenweg 5 en k1490 een grotere verdichting op dan wanneer de faciliteiten op perceel k1039 zouden worden gerealiseerd. Verdichting betekent immers 'opeenhoping', of in ruimtelijke termen 'dichter op elkaar bouwen'. Dus hierbij zou perceel k1039 eerder een oplossing zijn dan een oorzaak. Hoe kunt u dan stellen dat er sprake is van minder verdichting bij bebouwing van perceel k1490 dan bij bebouwing van perceel k1039?
- g. U wilt tevens voorkomen dat perceel k1039 wordt gebruikt voor bebouwing om hiermee een (door ons bestreden) zichtlijn in stand te houden tussen de hoofdweg en de polder. Echter, op perceel k1490 is het effect van bebouwing op eventueel aanwezige zichtlijnen exact hetzelfde als wanneer perceel k1039 wordt bebouwd. Immers, beide percelen nemen een gelijk aandeel van de denkbeeldige zichtlijn voor rekening, gezien de vrijwel identieke breedte. Hoe kunt u dan stellen dat de zichtlijn over perceel k1039 meer waard is dan de zichtlijn over perceel k1490?
- h. Op welke manier is het planologisch acceptabel dat u de enige ruimte voor ons bedrijf om uit te breiden legt op een perceel wat in het bezit is van de burenen?
- i. Op welke manier kunt u voorkomen dat daarmee een machtssituatie ontstaat van de burenen over ons bedrijf?
- j. Op welke manier compenseert u de schade die ontstaat doordat het voortbestaan van het bedrijf afhankelijk wordt van de overname van percelen van derden?
- k. Bent u ervan op de hoogte dat op perceel k1490 zich al manegefaciliteiten zoals een buitenbak,

een mestopslag en opslag voor ruwvoer bevinden?

l. Op basis van welke milieu- en aanlegvergunningen zijn deze gerealiseerd?

m. Bent u in werkelijkheid niet met het ontwerp bestemmingsplan een feitelijk illegale situatie aan het legaliseren, om daarmee te voorkomen dat u de buren, waar sommige van uw ambtenaren zulke nauwe banden mee onderhouden, voor het hoofd stoot?

n. Heeft u met de buren voor het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan gesproken over de inhoud van de bestemming 'Sport – Manege', inclusief de daarin genoemde wijzigingsbevoegdheid?

o. Waarom hebt u over de wijzigingsbevoegdheid, alsmede de wijze waarop noodzakelijke faciliteiten gerealiseerd kunnen worden op het perceel van de buren op geen enkele wijze met ons gesproken voordat u het ontwerp bestemmingsplan vastlegde?

p. Op welke wijze hebt u dan ons belang hierin meegewogen?

q. Kan ook van de wijziging gebruik gemaakt worden alleen voor perceel k1490 of alleen voor perceel Boddelenweg 3?

r. Wat betekent planvoorschrift 10.b waar staat dat de manege op Boddelenweg 5 een vaststaand gegeven is?

s. Betekent dat dat er geen manegefaciliteiten en/of manegeactiviteiten op perceel k1490 mogen worden gerealiseerd?

Indien u geen of onvoldoende antwoord kunt geven op deze vragen is het onze zienswijze dat bij bestemming van perceel k1039 als compleet bouwperceel en het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid op percelen Boddelenweg 3 en k1490, er sprake is van goede ruimtelijke ordening, in tegenstelling tot de huidige situatie in uw ontwerp bestemmingsplan.

2.8 Uitvoerbaarheid

De uitspraak van de Raad van State die geleid heeft tot uw herstelbesluit laat weinig te raden over voor wat betreft de eis dat u bij uw besluit om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Sport – Manege' ook dient te onderbouwen en te onderzoeken of deze bestemming uitvoerbaar is (punt 26.4)

26.4 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.

Hier wordt uw college ook nog naar gevraagd tijdens de commissievergadering, waarbij raadslid Oosterbaan aan het college vraagt of het college zeker weet of dit nieuwe bestemmingsplan wel economisch uitvoerbaar is.

Oosterbaan: "Nee ik begrijp wel dat u dit niet wilt, maar ik wil gewoon zeker weten dat dit goed genoeg onderbouwd is omdat er bijna de zekerheid is dat we weer voor de Raad van State staan en dan willen we niet dat we daarin gecorrigeerd worden en dat er daarna alsnog gebouwen verschijnen op dat perceel daar in de polder. Dank u."

Het college heeft daarop geantwoord dat dit wel degelijk goed onderzocht is.

De Jong "Wij hebben in het herstelbesluit nadrukkelijk ook laten onderzoeken of voor het goed kunnen uitoefenen van een manege ook ter plekke, of een ondernemer op de huidige

lokatie uit de voeten kan met gebouwen, nou, die analyse heeft het voorliggende voorstel opgeleverd. Dus er is nadrukkelijk naar gekeken.”

Echter, u komt zelf tot de conclusie bij punt 7.2 van de notitie hoofdlijnen herstelbesluit (wat uw enige ruimtelijke onderbouwing bij dit ontwerp bestemmingsplan is) dat er geen aanleiding is voor een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid, aangezien er geen sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Daarom zou er geen sprake zijn van de noodzaak van een exploitatieplan als in artikel 6.12 Wro wordt geëist.

Dat is ten eerste vreemd, gezien de uitlatingen van het college naar de raad. Heeft het college het nu wel of niet onderzocht?

Ten tweede vergeet (of verzwijgt) het college dat uw verplichting niet voortkomt uit de bovengenoemde artikelen, maar uit artikel 3.1.6 lid f Bro en dat stelt het volgende

*1. Een bestemmingsplan, almede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting waarin zijn neergelegd:
f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.*

U dient dus wel degelijk te onderzoeken of de bestemming uitvoerbaar is. Normaal gesproken niet zo'n probleem binnen het bestemmingsplan. Maar in dit geval wel.

Immers: aan het herstelbesluit en het ontwerp bestemmingsplan liggen twee juridische procedures ten grondslag, waarvan de eerste een uitdrukkelijke aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan is omdat de manege niet meer economisch uitvoerbaar is binnen de huidige planologische grenzen.

Daarop hebt u dit eerst willen weerleggen en later ingestemd met een onderzoek hiernaar wat uitwees dat de bestemming daadwerkelijk niet economisch uitvoerbaar is binnen de vigerende bestemming.

Hierop hebt u alsnog besloten de aanvraag te weigeren zonder daarbij in te gaan op de economische realiseerbaarheid.

De Raad van State heeft daarop geconcludeerd dat het wel degelijk uw taak is om bij een nieuw bestemmingsplan of een aanvraag tot wijziging de economische uitvoerbaarheid te controleren en ook in de uitspraak u op deze verplichting gewezen.

En aangezien u zelf het rapport hebt vastgesteld waarin staat dat er noodzakelijke faciliteiten missen, dient u die faciliteiten toe te voegen of de bestemming te wijzigen naar een bestemming die wel economisch uitvoerbaar is. Het woordje 'noodzakelijk' laat geen subjectieve cherry-picking uit het lijstje noodzakelijke voorzieningen toe.

Daarop hebben wij u een ander voorstel gedaan om met een andere invulling, met minimale vergroting van bebouwd oppervlak, toch te komen tot een economisch uitvoerbare bestemming (het HCT).

En tot onze verbazing staat vervolgens het volgende in uw gemeenteblad:

Bij de aankoop van de gronden wist ACT echter welke planologische rechten er op de gronden van toepassing waren/zijn. Hierop dient elke initiatiefnemer zijn plannen te baseren

en er kan niet vanuit gegaan worden dat er achteraf door de gemeente medewerking verleend wordt aan een groter plan zoals dat nu ter tafel ligt.

Vrij bijzonder, gezien de uitspraak van de Afdeling. Er is u net door de hoogste bestuursrechter gezegd dat u wel degelijk verantwoordelijkheid draagt voor de economische uitvoerbaarheid van een bestemming, wij doen u nogmaals het voorstel de bestemming te wijzigen naar een economisch uitvoerbare bestemming en binnen een jaar stelt u alweer dat dit niet uw zorg is.

Hierbij een aantal redenen waarom u toch de uitvoerbaarheid zult moeten uitzoeken:

- U wijzigt de hoofdbestemming van Recreatie naar Sport, zoals eerder betoogd, zonder dat wij als eigenaren hierom gevraagd hebben. Dit maakt het uw verantwoordelijkheid te zorgen dat die bestemming uitvoerbaar is.
- U wijzigt de planvoorschriften, waarbij u mogelijkheden beperkt en uitsluit
- U legt een verplichte bedrijfsmatige exploitatie op, daarom zult u moeten kunnen aantonen dat u zeker weet dat dit ook realiseerbaar is.
- Het huidige bestemmingsplan is 22 jaar oud. In de tussentijd zijn er ontwikkelingen geweest op het gebied van milieu-eisen, diervriendelijkheid, verdere professionalisering, schaalvergroting, die u allemaal hebt meegewogen in het bestemmen van de ons beconcurrerende gebruikgerichte paardenhouderijen, waar u indien mogelijk 1,5 ha. bouwvlak biedt. U erkent dus hiermee dat de eisen aan paardenhouderijbestemmingen zijn gewijzigd. Dat geldt ook voor de bestemming 'Sport – Manege' die hiermee minimaal dezelfde 1,5 ha. dient te krijgen.

U weet dit zelf ook wel, immers de notitie 'Hoofdpijnen herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn' van 4 maart 2016 gaat wél in op de economische uitvoerbaarheid. Dit hebt u niet overgenomen in het herstelbesluit.

Wellicht is de reden dat u de inhoud van de notitie niet meegenomen hebt in uw ontwerp bestemmingsplan dat de inhoud van de notitie de plank geheel mis slaat en inmiddels compleet achterhaald is.

Punt 3.2 van deze notitie gaat in op de economische uitvoerbaarheid van de bestemming.

De notitie concludeert hierbij dat de bestemming economisch uitvoerbaar is op basis van de gronden:

Grond 1:

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. (...) 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.

Dit is uiteraard geen argument voor economische uitvoerbaarheid, alleen maar een opsomming van wensen die de gemeente heeft voor de invulling van de activiteiten van de manege, die des te opvallender zijn aangezien wij al eerder hebben aangetoond dat de gemeente deze activiteiten juist probeerde te betitelen als strijdig gebruik in een handhavingprocedure die voor zover wij weten nog steeds loopt.

Grond 2:

'Ten behoeve van de manege aan de Boddelenweg 5 is een marktonderzoek uitgevoerd (...)

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.'

Ook bijzonder aangezien net als bij grond 1 de gemeente tot nu toe heeft getracht te ontkennen dat er sprake is van een hotel en het gebruik als hotel, ook voor wat betreft recreatieve paardrijders, als strijdig met het bestemmingsplan heeft betiteld. Bovendien hebben ook de concurrenten Huifkarbedrijf Terpstra en Puur Terschelling inmiddels logiesmogelijkheden, waarbij de gemeente ook nog eens net goedkeuring heeft gegeven voor het plan van Terpstra de logiesmogelijkheden uit te breiden.

Grond 3:

'Ook het feit dat de manege het enige bedrijf is met overdekte bak, paardenboxen en een kantine maakt het verschil ten opzichte van de concurrenten.'

Ook hier heeft de gemeente net in principe medewerking toegezegd aan de plannen van huifkarbedrijf Terpstra om een nieuwe overdekte bak, paardenboxen en een kantine op te richten. Ook dit punt is inmiddels dus achterhaald.

Grond 4:

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 voor bij de manege behorende voorzieningen. Hiermee vervalt de grondslag om een nadere motivatie uiteen te zetten.

Wij zien niet in hoe een vergroting met 20% van het bouwvlak ineens elke noodzaak tot motivatie van de uitvoerbaarheid van de bestemming overbodig maakt. Zeker niet aangezien deze 20% ook al geboden werd in het vernietigde besluit uit 2013 waarover de Raad van State al heeft geoordeeld dat daarin de ruimte voor noodzakelijke voorzieningen ontbreekt.

Laat dat even tot u doordringen, de 20% die u biedt is al als onvoldoende betiteld door de Raad van State.

Met het verlagen van de maximale nokhoogte en goothoogte is in het ontwerp bestemmingsplan ook nog eens het mogelijke bouwvolume sterk geslonken, wat realisatie van alle voorzieningen helemaal onwaarschijnlijk maakt.

Grond 5:

Binnen het te realiseren bouwvolume is het aannemelijk dat de overige noodzakelijke gebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Want? Aannemelijk op basis van wat? Onderbouwing? Zoals wij eerder in dit stuk hebben aangetoond kan hier geen sprake van zijn. Er is wederom geen onderbouwing van deze stelling waarmee we moeten concluderen dat hier weer geen concreet onderzoek naar gedaan is.

Grond 6:

Temeer omdat het verzoek tot wijziging van het perceel K1039 zich uitsluitend richt op buitenrijbak, een mestplaat en een longecirkel.

Dit is een regelrechte leugen. En wij zullen over deze leugen en andere verzinsels een klacht tegen bureau BügelHajema indienen bij de brancheorganisatie. Immers in onze aanvraag staat letterlijk:

'Het zou juist onze voorkeur hebben dat de bestemming voor depotland zou worden verplaatst naar gronden welke wel bij ons in eigendom zijn, te weten het perceel kadastraal bekend als k1039.

Het is dan echter wel noodzaak dat aan alle basisvoorwaarden voor het daar uitbreiden van de manege wordt voldaan. Dat houdt ondermeer in dat er toestemming moet komen om op dat land onze stalling uit te breiden.

Verder zouden ook de voor de manege noodzakelijke extra faciliteiten zoals een buitenbak en een longecirkel daar mogelijk gemaakt moeten worden'

Wij hebben dus duidelijk en expliciet (onder andere) de mogelijkheid tot het realiseren van stalling in onze aanvraag vermeld. Hiermee vervalt deze grond al compleet.

In feite weigert u gewoon weer onze aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan en daarmee zult u moeten onderbouwen hoe u dit kunt doen zonder dat daarmee de economische uitvoerbaarheid in het gedrang komt nu HanzeConnect stelt dat zonder deze faciliteiten een manege niet economisch uitvoerbaar is.

Afgezien van deze aantoonbaar onjuiste uitgangspunten en gronden is er geen onderbouwing van de uitvoerbaarheid van de bestemming aanwezig.

- Geen optelsom van noodzakelijke faciliteiten en bijbehorende oppervlaktes
- Geen financiële onderbouwing van hoe de gewijzigde hoofdbestemming toch financieel rendabel kan worden uitgebaat
- Geen compensatie van de marktpotentie voor de inmiddels gewijzigde omstandigheden op het eiland waarbij concurrenten verregaande uitbreiding van mogelijkheid hebben gekregen.
- Geen overzicht van kosten versus baten om aan te tonen dat de voorgeschreven bedrijfsmatige exploitatie mogelijk is.

In de voorgaande punten over stalling, benodigde oppervlaktes, beperkingen van bestaand gebruik etc. hebben wij duidelijk uiteengezet dat uw planvoornemen wederom niet uitvoerbaar is.

U hebt geen onderbouwing daar tegenover gezet.

Concrete vragen:

- a. Heeft u onderzocht wat de kosten en baten zijn van de nieuwe hoofdbestemming 'Sport – Manege'?
- b. Heeft u onderzocht wat de ruimtebehoefte per noodzakelijke faciliteit is en die afgezet tegen de door u geboden ruimte in het ontwerp bestemmingsplan?
- c. Heeft u onderzocht hoe uw beperkingen genoemd in punt 1.3.1 en in hoofdstuk 2 en 3 effect hebben op de economische uitvoerbaarheid van de bestemming?
- d. Heeft u onderzocht of de door u voorgeschreven bedrijfsmatige exploitatie wel mogelijk is, zowel voor de bestemming manege als voor andere toegestane activiteiten?
- e. Hoe komt het dat uw rapport hoofdlijnen herstelbesluit uit maart 2016 een verkeerde voorstelling geeft van de door ons aangevraagde wijziging?
- f. Waarom bent u voor de beoordeling van onze aanvraag voor perceel k1039 niet uitgegaan van alle voor het functioneren van de manege noodzakelijke activiteiten, nu wij in gedeeld opdrachtgeverschap met u naar aanleiding van onze aanvraag onderzoek hebben laten doen naar alle noodzakelijke faciliteiten?

- g. Hoe hebt u meegewogen dat u in werkelijkheid ten opzichte van het vernietigde besluit uit 2013 evenveel bouwooppervlak biedt als het vernietigde besluit en ook nog minder bouwvolume?
- h. Hoe bent u tot de conclusie gekomen dat de noodzakelijke voorzieningen met hetzelfde te bebouwen oppervlak en minder maximaal bouwvolume deze keer wel te realiseren zijn?
- i. Hoe is het mogelijk dat u eerder in de afgelopen procedures nog stelde:
'Benadrukt wordt dat het onderzoek (HanzeConnect) geen haalbaarheidsstudie betreft en interne bedrijfsvoering buiten beschouwing is gelaten.' maar u nu opeens wel het rapport van HanzeConnect in uw gemeenteblad aanhaalt als haalbaarheidsstudie?

Indien u niet of niet voldoende op deze vragen antwoord kunt geven is het onze zienswijze dat u de hoofdbestemming terug dient te brengen naar de bestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen' of in lijn met SVBP2012 naar 'Recreatie', waarbij elke vorm van dagrecreatieve voorzieningen zoals in BP1994 weer mogelijk wordt gemaakt, mede in combinatie met gebruik van de faciliteiten van de het manegegebouw, waarin minimaal ook de hotelkamers in lijn met de bestaande rechten als zelfstandig hotel worden bestemd, waarin perceel k1039 wordt bestemd als bouwperceel en waarbij alle voor de manege noodzakelijke faciliteiten met onder andere expliciet 940 vierkante meter stalling en alle hierboven genoemde bouwooppervlaktes gerealiseerd kunnen worden.

2.9 Bezwaren tegen bebouwing van perceel k1039

Zoals hierboven aangegeven is één van de cruciale bezwaren van onze kant tegen uw planvoornemen uw weigering om de door ons gevraagde bouwmogelijkheden toe te staan op perceel K1039.

Uw ontwerp bestemmingsplan stelt bij 4.1 onder het kopje 'perceel k1039' het volgende:

Het verzoek tot wijziging zag op het inrichten van perceel k1039 met een buitenrijbak een mestplaat en een longeercirkel.

Echter ons verzoek ging veel verder dan dat:

'Het zou juist onze voorkeur hebben dat de bestemming voor depotland zou worden verplaatst naar gronden welke wel bij ons in eigendom zijn, te weten het perceel kadastraal bekend als k1039.

Het is dan echter wel noodzaak dat aan alle basisvoorwaarden voor het daar uitbreiden van de manege wordt voldaan. Dat houdt ondermeer in dat er toestemming moet komen om op dat land onze stalling uit te breiden.

Verder zouden ook de voor de manege noodzakelijke extra faciliteiten zoals een buitenbak en een longeercirkel daar mogelijk gemaakt moeten worden'

U en wij verschilden op zijn zachtst gezegd van mening over of deze faciliteiten noodzakelijk waren voor de bedrijfsvoering die u wilde afdwingen. Daarop is door HanzeConnect onderzocht aan welke basisvoorwaarden de manege moest voldoen en daaruit bleek dat een aantal zaken zoals een kantine en een overdekte rijhal op perceel Boddelenweg 5 konden worden gerealiseerd. Andere faciliteiten passen daar niet (of niet meer) en moeten dus op perceel k1039 kunnen worden gerealiseerd om tot een economisch uitvoerbare bestemming te komen.

Daarmee is ook de inhoud van onze aanvraag tot wijziging vast komen te staan. Immers, onze aanvraag is voor alle voor de manege noodzakelijke faciliteiten en het rapport stelt precies wat die faciliteiten zijn. Zo hebben wij (zoals eerder in dit document besproken) het ook afgesproken: dat het rapport van HanzeConnect leidend zou zijn²⁶, en zo hebt u dat ook wederom gesteld in de procedure van dit ontwerp bestemmingsplan²⁷:

Wel kunnen, zoals onder A beschreven, de planologische mogelijkheden om een manege levensvatbaar te kunnen exploiteren worden vergroot. Daarmee kan een manege geëxploiteerd worden die voldoet aan de maatvoeringseisen zoals die bepaald zijn in het rapport van Hanzeconnect (zie bijlage 3). Dit rapport is in opdracht van ACT en de gemeente opgesteld en de inhoud daarvan wordt niet betwist.

Wij hebben in een aanvullende brief in december 2010 op onze aanvraag ook gesteld dat onze aanvraag daarmee duidelijk is.

Het rapport (en de VNG) zegt dat wij praktisch gezien geen manege hebben. Een binnenbak met een paar stallen maakt nog geen manege. Alleen al de wet op de ruimtelijke ordening is genoeg reden om meteen deze faciliteiten toe te voegen.

Verder hebben we dit nogmaals verduidelijkt in ons beroep naar de Raad van State en is ook afgelopen winter door ons onderbouwd welke faciliteiten en bouwoppervlaktes noodzakelijk zijn om te komen tot een economisch uitvoerbare manege.

Hiermee is duidelijk dat onze aanvraag veel meer omvatte voor perceel k1039 dan toestaat en daarmee is uw besluit in feite een weigering op onze aanvraag uit 2009.

Nu u weigert deze bouwmogelijkheden te bestemmen, ligt het in de verwachting dat u deze keuze onderbouwd.

U doet dit echter niet in uw onderbouwing van uw ontwerp bestemmingsplan.

U verwijst in uw gemeenteblad echter naar een notitie die als bijlage 1 op de agenda van de Raad stond.

In deze notitie 'Hoofdlijnen van het herstelbesluit' twee ruimtelijke redenen gegeven om bebouwing van perceel k1039 te weigeren.

1. Het bestemmen van perceel K1039 voor bebouwing zou in uw ogen tot verdichting van het landschap leiden:

'Op perceel k1039 worden geen gebouwen toegestaan zodat geen verdichting van het open polder landschap plaatsvindt.' (blz 21 hoofdlijnen)

2. Het bestemmen van perceel K1039 voor bebouwing zou in uw ogen strijdig zijn met het in het landschapontwikkelingsplan²⁸ genoemde beleid ter bescherming van zichtlijnen vanuit de binnenduinrand naar de polder.

26 [Ambtelijk document 'Problematiek manege Terschelling' 13 oktober 2010]

27 Gemeenteblad herstelbesluit bestemmingsplan Manege Boddelenweg 5

28 [Landschapontwikkelingsplan]

'Daarnaast betekent het planvoornemen een belemmering van het doorzicht van de Dorpsstraat (binnenduinrandzone) op de grote open ruimte van de polder.' (blz 15)

Wij hebben ten aanzien van het weigeren van bouwmogelijkheden voor manegeactiviteiten zoals aangevraagd in onze aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan, geen andere argumenten tegen het toestaan van bebouwing op perceel k1039 kunnen vinden dan deze.

Deze twee argumenten tegen bebouwing op perceel k1039 zijn op zichzelf al mager. Echter, bij nadere inspectie blijken ze ook geen stand te houden.

Verdichting van het landschap

Argument 1: verdichting van het landschap, is vrijwel meteen aan de kant te schuiven. Immers: u hebt er geen probleem mee perceel k1490 wel aan te wijzen voor de realisatie van bebouwing ten behoeve van de manege, indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Het is niet in te zien hoe bebouwing op perceel k1490 niet zou leiden tot verdichting van het landschap, maar bebouwing op perceel k1039 wel, nu die percelen naast elkaar gelegen zijn en praktisch identiek aan elkaar. In feite is verdichting ook een synoniem voor 'opeenhoping', waarbij bebouwing op perceel k1039 in relatie tot Boddelenweg 5 tot veel minder opeenhoping zou leiden dan wanneer die gebouwen op het naastgelegen land zouden worden gerealiseerd. Even verderop heeft u het trouwens dan weer over versnippering die onwenselijk is, en aangezien verdichting en versnippering elkaars antoniemen zijn bent u uzelf wel erg aan het tegenspreken.

Hoe dan ook, er kan geen sprake zijn van ontoelaatbare verdichting als u op een naastgelegen land wél de bouwmogelijkheden wilt toestaan.

Zichtlijnen

Argument 2: zichtlijnen, is een verzonnen argument. Er is immers helemaal geen sprake van zichtlijnen vanuit de binnenduinrand richting de open polder via perceel k1039.

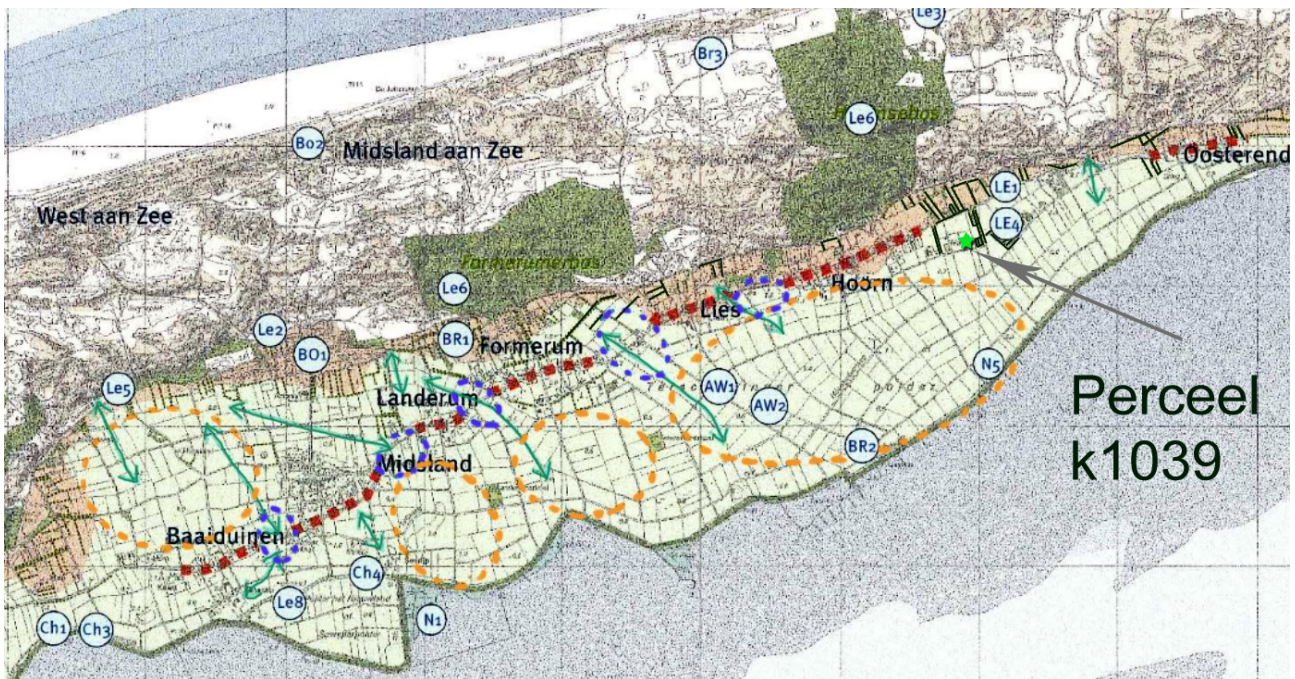
Bijzonder genoeg geeft de door u bijgevoegde kaart dit ook al aan:



Immers de manege ligt in de cirkel van zwarte stippen en op de kaart zijn zowel de zichtlijnen (blauwe pijlen) als de belangrijke open ruimtes tussen de binnenduinrand en de polder aangegeven (cirkels van blauwe onderbroken strepen).

Er is dus helemaal geen sprake van zichtlijnen ter plekke van perceel K1039.

Wij hebben de kaart even wat helderder gemaakt en ook de rest van het beleidsgebied erbij genomen (en niet alleen de uitsnede zoals hierboven), waarmee al snel duidelijk wordt dat er heel veel zichtlijnen en open plekken zijn die behouden moeten worden, maar dat perceel k1039 daar niet tussen hoort.



Verduidelijkt kaart met te behouden zichtlijnen en elzensingels. Ter plekke van de groene ster perceel k1039 en Boddelenweg 5. Geen belangrijke zichtlijn, alleen maar belangrijke zicht-blokkerende elzensingels

Wij hebben daarbij ook (groene streepjes) de waardevolle elzensingels even duidelijker aangegeven zodat ook meteen duidelijk is dat de binnenduinrand ter hoogte van de manege (zoals iedereen weet) voornamelijk bestaat uit een verzameling van elzensingels die zowel aansluitend als bijzonder veel voorkomend zijn rond elk perceel in de binnenduinrandzone ter plekke, zodat het absoluut is uitgesloten dat vanuit dit gebied op dit moment een zichtlijn loopt richting de polder.

Het rapport hoofdlijnen herstelbesluit probeert hier nog wat omheen te praten:

Daarnaast betekent het planvoornemen een belemmering van het doorzicht van de Dorpsstraat (binnenduinrandzone) op de grote open ruimte van de polder.

Echter de hoofdweg van Terschelling is met geen mogelijkheid aan te duiden als 'binnenduinrandzone'. En zelf al zou dat wel zo zijn, dan nog belemmert een elzensingel aan de polderzijde van de hoofdweg het zicht al op de polder, zodanig dat de auteur van de notitie hoofdlijnen op pagina 23 heeft moeten zoeken naar en plek om foto's te nemen vanaf de hoofdweg waar hij tussen de bomen door de polder kan zien.



Foto van de hoofdweg, rechts achter de elzen de binnenduinrand, links achter de elzen het gebied waaronder k1039 hoort. Niet te zien vanuit de binnenduinrand, vrijwel niet te zien vanaf de hoofdweg.

Hoe dan ook de hoofdweg kan onmogelijk aangeduid worden als 'binnenduinrandzone' aangezien de overige hierboven op de kaart aangeduide gebieden allemaal aanduiden dat er inderdaad sprake moet zijn van een zone die aan de binnenduinrand ligt, waar je vanaf de grens van de binnenduinrand daadwerkelijk helemaal de open polder in kunt kijken.

Zoals de kaart al aangeeft is daar ter plaatse van perceel k1039 geen sprake van.

Overigens biedt u dan weer wel middels de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid bebouwing toe te staan op perceel k1490. En indien er sprake is van belemmering van de zichtlijnen op perceel k1039 dan is die gezien de vrijwel identieke ligging van perceel k1490 ook van toepassing op perceel k1490.

Sterker nog, op perceel k1039 is al een historisch stuk elzensingel aanwezig wat eventuele zichtlijnen vanaf de hoofdweg belemmert, en op perceel k1490 niet, waardoor er dus betere inpasbaarheid is op k1039 achter de bestaande historische elzensingel dan op k1490, mocht je al de theorie van de verzonden zichtlijnen aanhangen.

Concrete vragen:

- a. Waarom bent u er zo op gebrand ten koste van alles bebouwing op perceel k1039 tegen te houden?
- b. Hoe kunt u spreken van verdichting, nu perceel k1039 juist verder van het hoofdgebouw gelegen is dan perceel k1490 waar u geen verdichting als risico ziet?
- c. Hoe kunt u tegelijkertijd de vrees van versnippering uiten, wanneer u ook geen verdichting wilt en deze elkaar uitsluiten?

- d. Ziet u ook dat de door u bijgevoegde kaart bij de hoofdlijnen van het herstelbesluit al aangeeft dat er ter plaatse van de manege, perceel k1039 en perceel k1490 in het geheel geen sprake is van een belangrijke zichtlijn vanuit de binnenduinrand naar de polder?
- e. Hoe kan het dat duidelijk op de kaart staat aangegeven dat hier geen zichtlijn is, maar in de hoofdlijnen van uw herstelbesluit wel wordt gedaan alsof die zichtlijn wel op de kaart staat?
- f. Hoe kan het dat duidelijk op de kaart staat aangegeven dat hier geen belangrijk opening zit voor het open polderlandschap, maar uw herstelbesluit wel voorwendt dat dit zo is?
- g. Hoe hebt u de afweging gemaakt tussen het niet toestaan van gebouwen op perceel k1039 in relatie tot onze belangen om de voor het functioneren van de manege noodzakelijke voorzieningen hier aan te kunnen leggen?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u ten onrechte onze aanvraag om voorzieningen te kunnen realiseren op perceel k1039 hebt afgewezen en dat u alsnog perceel k1039 dient te bestemmen als bouwperceel, inclusief de bouwmogelijkheden die nodig zijn om alle voor het functioneren van de manege noodzakelijke faciliteiten mogelijk te maken.

2.10 Conclusie over de manege

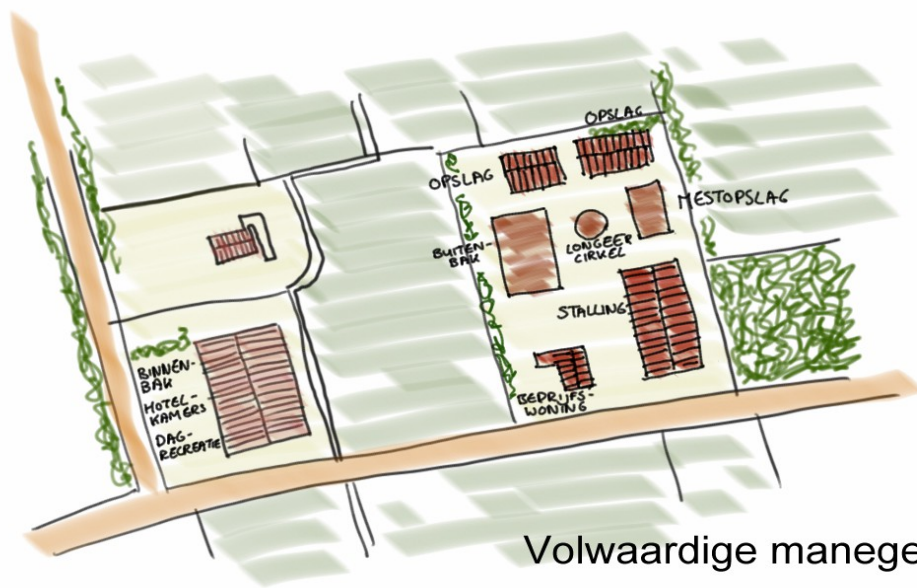
De gemeenteraad stelt, zoals eerder onderbouwd, dat het doel van het besluit is om een volwaardige manege te bestemmen. Echter er is in de verste verte niet voldoende ruimte bestemd voor een volwaardige manege, laat staan daarnaast nog logies en dagrecreatieve voorzieningen.

De noodzakelijke faciliteiten zijn wederom niet realiseerbaar, de rechten en plichten zijn niet duidelijk, definities niet helder, en er zitten vele onnodige en bezwarende beperkingen in het bestemmingsplan. Er is sprake van rechtsonzekerheid, willekeur, onrechtmatige regels, gebrek aan onderbouwing, geen sprake van 'fair play', het plan voldoet niet aan het doel van het besluit, aantasting van bestaande rechten en het ontwerp bestemmingsplan kan niet worden uitgevoerd binnen de milieu-eisen.

De belangen van de ondernemers zijn niet meegewogen, de gemeenteraad is verkeerd voorgelicht over de intenties van de ondernemer, er is niet gekeken naar maatschappelijk belang en geen gebalanceerde afweging gemaakt tussen de verschillende waarden. Er is niet onderzocht of het praktisch of economisch uitvoerbaar is en er is afgeweken van landelijke richtlijnen zonder dat dat onderbouwd is.

Hiermee is er op geen enkele manier sprake van goede ruimtelijke ordening.

Indien de gemeente een volwaardige manege wil realiseren, dan moet er op zijn minst ruimte zijn voor een volwaardige manege. Dat wil zeggen dat geheel perceel Boddelenweg 5 en k1039 als bouwvlak worden aangeduid voor de manege en alle compleet willekeurige regeltjes voor ruimtelijke inpassing worden geschrapt.



Volwaardige manege

Zo ziet het overzicht van noodzakelijke faciliteiten voor een manege eruit. K1039 zou daarbij geheel moeten kunnen worden gebruikt voor noodzakelijke manegefaciliteiten die het rapport van HanzeConnect aangeeft

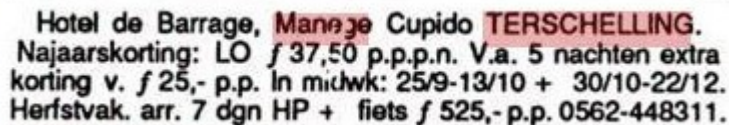
3. Hotelkamers

De hotelkamers zijn al zeer lang een onderwerp van gesprek. Echter, inmiddels is er duidelijkheid vanuit beleid over de bestaande rechten en heeft de gemeente dat nog eens onderschreven ter zitting van de Raad van State.

Dit ontwerp bestemmingsplan ontkent echter die duidelijkheid en beperkt wederom de bestaande rechten.

3.1 Bestaand gebruik

Al sinds de oprichting worden de tien hotelkamers die in het gebouw van de manege verwerkt zitten aangeduid als logiesverblijven, zonder beperking van het gebruik daarin.



Hotel de Barrage, Manege Cupido TERSCHELLING.
Najaarskorting: LO f 37,50 p.p.p.n. V.a. 5 nachten extra
korting v. f 25,- p.p. In midwk: 25/9-13/10 + 30/10-22/12.
Herfstvak. arr. 7 dgn HP + fiets f 525,- p.p. 0562-448311.

Leeuwarder Courant 2-9-1995 p55. Een van de vele voorbeelden van advertenties over de logiesruimte op Boddelenweg 5. Duidelijk is dat het hotel gewoon volledig als hotel werd gebruikt, waarbij hotelkamers op basis van halfpension en met huurfiets konden worden geboekt. Hierbij had het hotel dus al meteen een aparte naam naast de manege. Hotel de Barrage en Manege Cupido..

Er zijn voldoende bewijzen ervoor te vinden dat in de loop van de 25 jaar dat het gebouw nu staat, de logiesverblijven hebben gefunctioneerd als volwaardig hotel zonder enige beperking in soort gast of type verblijf. Dat is ook de naam voor veel jaren geweest: Hotel 'De Barrage' naast Manege Cupido en later simpelweg Hotel – Manege 'De Barrage', uiteindelijk weer gescheiden benoemd als H2O Hostel Terschelling en Manege Terschelling.

Daarbij is vanaf de oprichting nooit onderscheid gemaakt in welk soort gasten wel of niet in het hotel mogen verblijven en is opzichtig reclame gemaakt zonder enig voorbehoud voor verblijf in een van de hotelkamers zonder enige relatie met hippische activiteiten en zonder dat daar ooit handhaving op heeft gevolgd, terwijl de gemeente van dit gebruik op de hoogte was getuige de eerder juridische procedures tegen de Strieper Stallen.

Het gebouw is ook vanaf het begin op deze manier aangevraagd. De aanvraag van de hinderwetvergunning²⁹ zegt specifiek:

'Aard van de inrichting: Manege- , horecabedrijf'

Met daarbij de omschrijving:

29 [Hinderwetvergunningprocedure]

'het verstrekken van consumpties, maaltijden en slaapfaciliteiten aan cursisten en passanten (horecabedrijf, omvattende een pension, kantine en terras)'

Het gaat hier dus al vanaf de aanvraag expliciet om een horecabedrijf naast de manege.

Vervolgens zegt de aankondiging van de vergunningsaanvraag (26-11-1990)

'om vergunning tot het oprichten en in werking hebben van manege-, horecabedrijf'

Het besluit tot verlening van de vergunning geeft aan dat mevrouw Roggen bedenkingen heeft ingediend tegen de verlening van de vergunning specifiek ook op het gebied van het toestaan van een nieuwe zelfstandige horecagelegenheid in de polder.

Hierover staat als reactie van de gemeente:

'De vestiging van een horecagelegenheid in de polder wordt mogelijk gemaakt op basis van het eerder geciteerde artikel 7, lid A sub 4 van het partiële en correctief herziene bestemmingsplan Buitengebied Polder. In zoverre is het bezwaar van mevr. Roggen dan ook ongegrond.'

Er werd dus bij de oprichting erkend dat het om een horecabedrijf naast de manege ging en op geen enkele manier worden daarbij beperkingen besproken die zouden leiden tot de conclusie dat alleen bezoekers van de manege gebruik mochten maken van de horeca. In tegendeel.

Ook onze exploitatievergunning zegt: '

'De vergunning geldt voor de exploitatie van een hotel en een kantine in combinatie met de exploitatie van een manege.'

Er worden specifiek twee exploitaties genoemd, die weliswaar met elkaar in verband staan, maar geen beperking ten opzichte van elkaar hebben.

Een andere bron van interpretatie zou je de WOZ aanslag kunnen noemen. Daarbij wordt ons bedrijf al jaren aangeslagen voor de belasting als een hotel. Het gehele gebouw wordt als hotel aangeslagen voor de belasting. Wij worden niet aangeslagen als manege, maar als hotel.

Ook qua alle overige procedures worden wij al volwaardig hotel beschouwd. Wij hebben een horecavergeving, een gebruiksvergunning en een exploitatievergunning die alle drie ons gebouw specifiek de functie van zelfstandig hotel en horeca geven.

Daarnaast voldoen wij aan alle bijbehorende eisen op het gebied van milieu-, brand- en waterveiligheid, elektriciteitsnormen, afdracht van toeristenbelasting, etc.

Mocht er werkelijk sprake van beperkingen zijn geweest, dan moeten die toch ergens uit af te leiden zijn, plus een grond en een onderbouwing van nut en noodzaak?

In 2013 hebben wij een uitgebreid verzoek ingediend op basis van de Wet Openbaarheid Bestuur waarin wij alle papieren, elke mening, uiting en wat dan ook binnen het gemeentehuis waarbij de manege wordt besproken opgevraagd hebben.

In specificatie daarop heb ik 13 januari 2014 dit verzoek preciezer geformuleerd en daarbij ook

concreet gesteld dat ik antwoord wilde hebben over of er ergens een beleidsdocument is wat het functioneren van het hotel als volwaardig hotel belemmert en of er ergens grenzen zijn gesteld aan het gebruik van de logiesfaciliteiten vanaf de oprichting tot aan heden. Daarbij is niet één document boven gekomen wat stelde dat er enige beperking was aan het gebruik van de logiesruimtes als volwaardig hotel, sterker nog: het enige wat boven kwam waren de documenten waarin dus stond dat vanaf de begin van de oprichting van de manege het hotel als zelfstandige horecafunctie naast de manege is bedoeld. Daarbij wellicht in aanvulling op het aanbod van de manege, maar zeker niet beperkt door het aanbod van de manege.

Er is geen snippertje bewijs te vinden in het archief voor een andere afspraak die hiermee in strijd zou zijn. Helemaal niets.

Dus niet alleen is gemakkelijk aan te tonen dat de hotelkamers als volwaardig en zelfstandige horecafunctie naast de manege hebben gefunctioneerd de afgelopen 25 jaar, ook is er geen enkele reden om aan te nemen dat dat in strijd was met het bestemmingsplan, noch met de besluiten rond de oprichting en toenmalige afspraken.

Het is dus niet alleen bestaand gebruik. Het is ook compleet legaal gebruik van een volwaardige, zelfstandige horecafunctie.

Concrete vragen

- a. Wij stellen dat het hotel bij de manege altijd als zelfstandig hotel heeft gefunctioneerd, bent u dit met ons eens?
- b. Diverse advertenties in de Leeuwarder Courant wijzen op dit gebruik, ontkent u dit?
- c. Diverse advertenties in de VVV gids wijzen op dit gebruik, ontkent u dit?
- d. De diverse vergunningomschrijvingen, zowel op de officiële documenten als op de aankondigingen in de Terschellinger omschrijven het logiesgedeelte als hotel. Ontkent u dit?
- e. Het onderzoek van de DLV uit 1997 wat in uw archief zit ter onderbouwing van de noodzaak van het verplaatsen van de stalling wijst erop dat er op dat moment al vijf jaar een zelfstandige hotel- en restaurantfunctie zich in het gebouw bevond. U was van dit document op de hoogte. Klopt dat?
- f. Tijdens de dijkverzwaring in de jaren 90 maakten door u ingehuurde bedrijven uitgebreid gebruik van de hotelkamers als hotelkamers met restaurant, klopt dat?.
- g. Kunt u dan aangeven hoe het mogelijk is dat u dit meer dan anderhalf decennium hebt toegestaan en er zelfs gebruik van hebt gemaakt, maar op het moment dat de familie Bonne het bedrijf over nam onmiddellijk tot strijdig gebruik verklaard hebt?
- h. Heeft dit mogelijk iets te maken met de onder andere op punt 4.5.2 besproken gunfactor?
- h. Waarom hebt u nooit eerder gehandhaafd op het uitbaten van een hotel wanneer dit strijdig gebruik is geweest?
- i. Hebt u al eerder voor de overname door ACT meldingen over het gebruik als zelfstandig hotel binnengekregen hierover en wat hebt u daarop aan handhaving ondernomen?
- j. Hoe kan het dat uw wethouder in een reactienota bij de oprichting zelf stelde dat het de bedoeling was een volledige horecafunctie aan de manege toe te voegen als dit niet werkelijk de bedoeling was?
- k. Hoe kan het dat het gehele manegegebouw voor de WOZ wordt aangeslagen als hotel, wanneer het niet daadwerkelijk een hotel is?
- l. Hoe kan het dat er nergens in uw archief enige snippet van papier te vinden is waarop staat dat er in werkelijkheid geen sprake mag zijn van een hotel ter plekke?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u het zelfstandige logiesgedeelte wat altijd als zelfstandig hotel heeft gefunctioneerd ook

daadwerkelijk op die manier met de juiste horeca-aanduiding in het bestemmingsplan dient te verwerken.

3.2 Beperkingen in ontwerp

Sinds wij de manege in 2005 hebben overgenomen bent u echter opeens een andere weg ingeslagen qua interpretatie en hebt u uit het niets gesteld dat het bestemmingsplan uitsluitend bezoekers van de rijhal toeliet om gebruik te maken van de hotelkamers.

*'De grond, bestemd voor "dagrecreatieve voorzieningen, manegegebouw toegestaan" mag uitsluitend worden gebruikt voor activiteiten zoals een manege.'*³⁰

Het bijzondere is dat uw jurist zich hierbij bedient van het woordje 'uitsluitend' en dat onderstreept, terwijl dit woord helemaal niet in het dan vigerende bestemmingsplan Buitengebied Polder 1994 voorkomt.

Op pagina twee zegt uw jurist het nogmaals, dan vetgedrukt:

*'... zijn wij het volgende van oordeel. De grond mag **uitsluitend** worden gebruikt voor activiteiten waaronder een manege.'*

Wederom het woordje *uitsluitend*, wat niet in het toenmalige bestemmingsplan voorkomt. Belangrijker nog: het toenmalig vigerende bestemmingsplan is nog steeds vigerend voor de manege op dit ogenblik. Dus ook in het huidige bestemmingsplan staat dit woordje 'uitsluitend' niet.

Dit is namelijk zoals het staat in het vigerende bestemmingsplan:

*'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..'*³¹

En nu hetzelfde zinnetje in uw huidige ontwerp bestemmingsplan:

*'...met de daarbij behorende voorzieningen:
b. kantines, logiesruimten en beheerruimten waaronder opslagloodsen, **uitsluitend** ten behoeve van een manege'*

Waarbij het vetgedrukte en onderstreping van onze kant komt om u erop te wijzen dat er een woordje is toegevoegd aan de oorspronkelijke tekst. Dit woordje is naar onze mening niet toevallig toegevoegd aangezien dit woordje in exact dezelfde context zoals aangegeven eerder is gebruikt om handhaving van uw kant te verdedigen en daarmee bestaande rechten te beperken.

Het kan in onze ogen niet anders zijn dat dat u dit woordje hebt toegevoegd om onze bestaande rechten wederom bewust te beperken en de handhavingprocedure die u al tien jaar hebt laten sudderen inmiddels, weer nieuw leven in te blazen.

U ging daarin tijdens de handhavingprocedure zover, dat u zelfs hippisch toerisme verbod wanneer daarbij in combinatie met het verblijf geen sprake was van les geven aan de verblijvende

30 [EP/615 Voornemen tot opleggen last onder dwangsom]

31 [BP1994 Buitengebied Polder Terschelling]

gasten in de enge zin.

'Er is namelijk door ons een exploitatievergunning verleend voor de uitbating van een hotel/hostel, gekoppeld aan de overdekte paardensport.'

(...)

'Het gebruik van de bestaande logiesruimten en de kantine in het bedrijfsgebouw als onderkomen voor gasten die tijdens hun vakantie op Terschelling bijvoorbeeld een paardrij-arrangement (!) of een kitesurfarrangement hebben geboekt, is op grond van het ontwerp – bestemmingsplan Buitengebied (2008) niet toegestaan.³²

(onderstreping door ons en laat het duidelijk zijn dat wij het inhoudelijk compleet oneens zijn met de in onze ogen nogal ruime fantasie van de gemeentelijke jurist hier.)

Wij hebben uw opvatting gemotiveerd bestreden en willen hierbij nogmaals stellen dat wij uw handhavingsmethodes en vreemde verwoordingen, plus het feit dat u nog steeds niet tot een besluit gekomen bent hierin, bijzonder afkeuren.

Maar het belangrijke om te concluderen op dit moment is dat uw huidige ontwerp bestemmingsplan is geschreven blijkbaar met als doel achteraf deze handhavingsprocedure te repareren door de toevoeging van het woordje 'uitsluitend'. Daarmee is ook meteen al de juridische interpretatie van dit woordje bekend.

Iemand die dit niet weet zal hier vrij gemakkelijk overheen lezen. Maar voor iemand die bekend is met de voorgeschiedenis is het duidelijk dat dit eenvoudige woordje bedoeld is om grote juridische consequenties te hebben in het inperken van bestaande rechten.

Dat kan maar één ding betekenen: dat u wederom van plan bent de enge vorm van logiesverblijven als geldige interpretatie te verkiezen, wat betekent dat het bestaand gebruik wordt beperkt naar alleen nog de mogelijkheid tot het verwelkomen van gasten die daadwerkelijk voor rijlessen komen.

Dit zou in de praktijk een sluiting van ons hotel betekenen, gezien de beperkte doelgroep.

Wij hebben hier uiteraard grote bezwaren tegen en stellen dat u hiermee tegen de aan u geboden bevoegdheid in gaat. Ook licht u de raad hiermee verkeerd voor wanneer u stelt dat het herstelbesluit en het ontwerp bestemmingsplan tot doel hebben de bestaande rechten te respecteren.

Concrete vragen bij punt 3.2

- a. Waarom hebt u bij punt 4.1.b het woordje 'uitsluitend' toegevoegd, wat in het vigerende bestemmingsplan niet staat?
- b. Wie heeft hiertoe besloten en wat was de afweging van belangen daarbij?
- c. Is de handhavingsprocedure uit 2007/2008 nog steeds van kracht?
- d. Waarom hebt u hier nog geen beslissing in genomen?
- e. Hoe kan het dat u nu achteraf woordjes toevoegt aan een bestemmingsplan waarvan u in 2008 al zei dat ze in het bestemmingsplan stonden terwijl dat niet zo was?
- f. Probeert u hiermee uw eigen handhavingsprocedure achteraf te repareren?
- g. Op basis van welke wet hebt u het recht een handhavingsprocedure zolang voort te laten slepen en achteraf planologisch goed te praten?
- h. Welke juridische interpretatie moeten we geven aan het woordje uitsluitend bij punt 4.1.b?

32 [EP/615 Voornemen tot opleggen last onder dwangsom]

i. Houdt het woordje uit 4.1.b in dat alleen bezoekers voor de manegeactiviteiten mogen overnachten in de hotelkamers?

j. Hoe verhoudt dit zich tot de bestaande rechten?

k. U hebt in eerder reactienota³³ gesteld dat:

'Wat betreft het gebruik van deze ruimten wordt dan geen onderscheid meer gemaakt tussen personen die komen voor de paardensport en personen die enkel komen om te eten en/of te verblijven. Een dergelijk onderscheid opnemen in een bestemmingsplanregeling is niet handhaafbaar en ook niet noodzakelijk.'

Klopt dat?

l. Als u dan eerder van mening was dat onderscheid in types gasten niet noodzakelijk was voor de goede ruimtelijke ordening, hoe komt u dan tot het inzicht dat het nu blijkbaar wel noodzakelijk is voor de goede ruimtelijke ordening? Immers, zonder noodzakelijkheid om te kunnen spreken van goede ruimtelijke ordening mag u geen regels toevoegen aan een bestemmingsplan?

m. Als u eerder van mening was dat het onderscheid niet handhaafbaar is, dan is het onderscheid in gasten maken nu toch ook niet handhaafbaar? En indien het niet handhaafbaar is mag het toch ook geen onderdeel van de planvoorschriften zijn?

Indien u niet of onvoldoende op bovenstaande vragen kunt antwoorden, dan is het onze zienswijze dat uw toevoeging van het woordje 'uitsluitend' bedoeld is om de bestaande rechten te veranderen op basis van de eerder ingezette handhaving. Daarmee houdt de toevoeging van dit woordje een ernstige aantasting van rechten in die niet juridisch goed te praten is. Het is daarmee onze zienswijze dat de logiesfaciliteiten in lijn met het historisch gebruik en de horecanota als hotel moeten worden omschreven in het bestemmingsplan.

3.3 Gewekte verwachtingen

Niet alleen gaat u met de beperking van de mogelijkheid tot het uitbaten van een volwaardig hotel zoals wij het zien tegen de bestaande rechten in, ook komt u uw eigen beleid, toezeggingen en uitlatingen niet na.

Allereerst is daar de horecanota, waarin alle typen en soorten horecabedrijven op Terschelling worden geïnventariseerd. De Horecanota is leidend beleid voor Terschelling. Daar mag u niet van afwijken.

U inventariseert daarin alle bestaande horeca op Terschelling en zet in dit beleidsstuk uit welke systematiek moet worden gehandhaafd bij het bestemmen van deze horecabedrijven.

Op pagina 6 ziet u daarbij een geel bolletje staan exact op de plek waar wij ons hotel hebben, met de aanduiding 'Hotel pension'. Dat zijn wij dus.

33 Reactienota voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2008 punt 13



Horecanota: overzicht van bestaande horecalocaties. Hierbij wordt op Boddelenweg 5 duidelijk een zelfstandig hotel/pension aangegeven.

Uw horecanota typeert de bestemming dus als hotel/pension.

Volgens de vaste systematiek van uw beleid moet dus ons bedrijf worden aangeduid met h=3, oftewel horeca in de derde categorie, hotel – pension.

Immers, bijlage 6 van het hier te herstellen bestemmingsplan buitengebied polder 2013 stelt het volgende:

Indeling horecabedrijven:

Horeca van categorie 3

Pensions (logies met drank- en maaltijdverstrekking, alleen aan eigen gasten)

Horeca van categorie 4

Hotels (logies met drank- en maaltijdverstrekking, ook aan derden)

Welke bedrijven in welke categorie vallen is vastgesteld in de Horecanota en hierin hebt u dus de verwachting gewekt dat wij daarbij ook onder de hier benoemde systematiek van bijlage 6 zouden vallen, net zoals alle andere bedrijven die in de horecanota zijn genoemd met dezelfde aanduiding. Wij hebben ook expliciet ingesproken tijdens het proces van de totstandkoming van de nota, dus u was ook op de hoogte van onze betrokkenheid, ons aandeel en onze vermelding erin.

Nu de horecanota stelt dat onze logiesverblijven moeten worden aangeduid met de term 'h = 3 of h = 4' op het bestemmingsplan, hebt u geen andere keuze dan dit ook daadwerkelijk zo te bestemmen. Sterker nog: gezien de combinatie met de manege en het daarbij gemengd verschijnen van gasten

uit het pension en gasten uit de manegefaciliteiten is het logischer uit te gaan van $h = 4$ aangezien $h = 3$ geen gasten van buiten het hotel mag toelaten in de voorzieningen.

Naast de horecanota hebt u echter ook in de afgelopen procedure bij de ABRvS uitlatingen gedaan over hoe de logiesverblijven moeten worden geïnterpreteerd.

In de procedure van bestemmingsplan 2013 hebben wij hier namelijk ook over gesproken, rechtszekerheid over de rechten op het aanbieden van logies aan jan en alleman, ongeacht de relatie met bezoek aan de manege. Wij hebben daarbij voor de Raad van State betoogd dat u op dit vlak niet duidelijk was en dat onze rechtszekerheid daarmee werd geschonden.

Daarop heeft de Raad van State u aangesproken en hebt u geantwoord dat er geen enkele belemmering is voor het functioneren van ons hostel als zelfstandige logiesverstrekker, waarbij alle gasten (ongeacht de relatie met de manegeactiviteiten) onbeperkt kunnen logeren.

Dat staat zo in het proces-verbaal:

Activiteitencentrum Terschelling geeft aan dat in de manege alleen nog lesgegeven mag worden, terwijl voorheen meer activiteiten waren toegestaan. Volgens haar is niet duidelijk welke activiteiten nog ontplooid mogen worden. Volgens Activiteitencentrum Terschelling stelt de gemeente bijvoorbeeld dat de hostelkamers alleen door de paardrijders gebruikt mogen worden.

De raad verklaart in reactie daarop dat de hostelkamers ook door anderen gebruikt mogen worden.³⁴

Door toevoeging van het woordje 'uitsluitend' in de planvoorschriften geeft u nu aan dat wat u betoogd hebt bij de Raad van State niet waar was en dat u nog steeds van zins bent het gebruik van de hotelkamers te beperken.

Daarmee rijst de vraag of u hiermee onjuiste informatie hebt verstrekt aan de Raad van State, óf dat u in het afgelopen jaar besloten hebt toch verdere beperkingen in het bestemmingsplan op te leggen, waarmee u buiten uw opdracht van de Raad van State tot reparatie treedt.

Daarom stellen wij in deze procedure wel expliciet dat wij honorering van de horecanota van u eisen, en daarmee stellen dat u verplicht bent ons minimaal de aanduiding $h=3$ of $h=4$ te geven zodat onze rechtszekerheid is geborgd.

Concrete vragen ten aanzien van punt 3.3

- a. Waarom heeft u de aanduiding $h=3$ of $h=4$ niet meegegeven aan de logiesfaciliteiten van de bestemming nu de horecanota expliciet de aanwezige logiesfaciliteiten op die manier noemt en indeelt?
- b. Heeft u alle (of bijna alle) andere in de horecanota genoemde bedrijven wel netjes de aanduiding uit de nota meegegeven en zo ja waarom is er in het geval van de manege een uitzondering gemaakt?
- c. Welk ruimtelijk belang is hiermee gediend?
- d. Hoe heeft u daarbij de belangen van de eigenaren meegewogen in uw besluit?
- e. Welk maatschappelijk belang is ermee gediend deze aanduiding aan de bestemming te onthouden?
- f. Hoe kunt u betogen dat hier geen sprake is van rechtsongelijkheid en willekeur?

³⁴ Uittrekking van het PROCES-VERBAAL van de zitting van de ABRvS zaak nrs. 201311610 en 201403126

- g. Uw raad heeft bij de Raad van State duidelijk gesteld dat er geen beperkingen zouden zijn aan het gebruik van de logiesfaciliteiten als volwaardig horecabedrijf. Waarom hebt u dit binnen een jaar veranderd, of sprak u niet de waarheid bij de Raad van State?
- h. In hoeverre bent u van mening dat er, nu duidelijk is gesteld door uw raad dat bestemmingsplan 2013 geen beperking kende op de logiesfaciliteiten, in dit ontwerp bestemmingsplan sprake is van een beperking ten opzichte van het vorige bestemmingsplan 2013, wat al te beperkt was in de ogen van de Raad van State?
- i. Indien er geen sprake is van een beperking, hoe kan het dan dat het toch zo gelezen kan worden? Bestemmingsplanvoorschriften moeten immers ondubbelzinnig zijn?
- j. Hoe kunt u stellen dat hiermee rechtszekerheid geborgd is nu u bij de Raad van State het ene zegt, en in het herstelbesluit en het ontwerp bestemmingsplan het andere, net zoals u in de reactienota uit het voorontwerp bestemmingsplan 2008 het ene zei en een reactienota later van het ontwerp het exact tegenovergestelde?

Indien u niet of onvoldoende op de bovenstaande vragen antwoord kunt geven is het onze zienswijze dat om te zorgen voor rechtszekerheid en ondubbelzinnigheid, de typering h=3 of h=4 aan de bestemming meegegeven moet worden. Naar ons inzicht h=4.

3.4 Rechtszekerheid

Het is een vaste eis aan de vaststelling van bestemmingsplannen dat daarmee de rechtszekerheid buiten kijf staat. Oftewel: iedereen moet precies en ondubbelzinnig kunnen opmaken waar hij of zij wel of geen recht op heeft uit de letterlijke tekst van het bestemmingsplan zonder dat daar externe interpretatie voor nodig is.

Met het onduidelijk bestemmen van de logiesverblijven als logiesverblijven, die daarmee buiten elke normale indeling van het bestemmingsplan vallen en daarmee dus ook open staan voor interpretatie zoals de vlag maar waait op het gemeentehuis, gaat u dus tegen de rechtszekerheid in. Er moet helder worden verwoord wat er precies van iemand verwacht wordt en welke rechten diegene heeft.

Concrete vragen:

- Mogen alle soorten en maten gasten, ongeacht reden van bezoek in de logiesverblijven ondergebracht worden?
- Mogen de logiesverblijven daarbij als zelfstandig hotel functioneren?
- Mogen de logiesverblijven daarbij als appartementengebouw functioneren?
- Hoe staat uw antwoord op bovenstaande vragen in relatie tot uw handhavingsbrief waarin u stelt dat alleen een zeer beperkte groep gasten in de logiesverblijven mogen overnachten?

Het is onze zienswijze dat het hotel als volwaardig hotel moet worden bestemd. In lijn met het al sinds de oprichting van het gebouw ongewijzigde bestaande gebruik.

4. Hippisch Centrum Terschelling

4.1 Het ingediende voorstel

Simpel gezegd houdt het voorstel voor het Hippisch Centrum het volgende in:

Om de overdekte rijhal op Terschelling te kunnen behouden als belangrijke overdekte sportfaciliteit een aanzienlijk aantal ruiters op Terschelling is het nodig het al jaren niet-functionerende bedrijfsmodel te wijzigen. Hierbij moet rekening houdend met de unieke geografische uitdagingen van Terschelling een vooruitstrevend bedrijfsmodel worden gekozen wat voor een duurzame en toekomstbestendige sportfaciliteit kan zorgen, bereikbaar, bruikbaar en betaalbaar voor iedere paardensporter.

Een manege volgens traditioneel bedrijfsmodel vraagt een enorm ruimtebeslag (1,5 ha. bouwvlak), wat de gemeente niet bereid is te geven (zie bestemmingsplanprocedure BP buitengebied 2008 en de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan zoals afgewezen in 2011). Echter, de gemeente eist toch de voortzetting van een manege/overdekte hippische sportfaciliteit.

Een manege met een bedrijfsmodel wat uitgebreid is met andere niet-hippische sportieve en niet-hippisch-gerelateerde logiesactiviteiten is de gemeente ook niet bereid om toe te staan (zie wederom BP buitengebied 2008 en handhavingsprocedure).

Daarom is de vraag die het Hippisch Centrum Terschelling oplost de volgende:

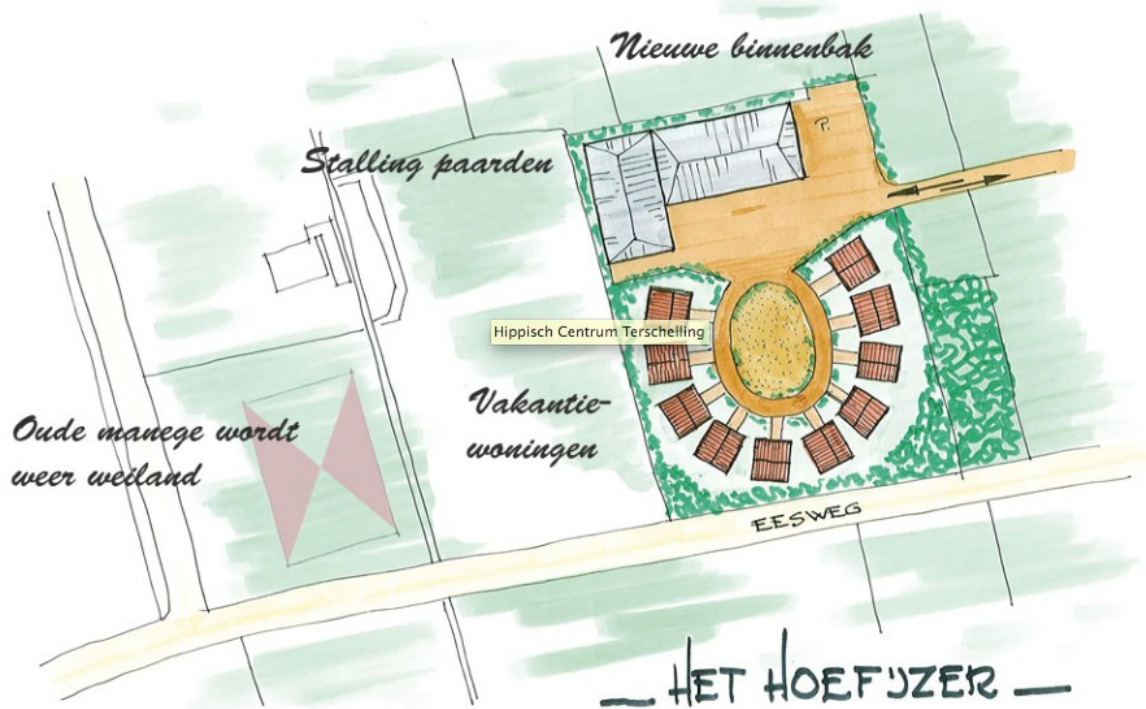
Is het mogelijk om binnen een bescheiden ruimtebeslag, zonder niet-hippische neveninkomsten toch de voor Terschelling belangrijke overdekte rijhal duurzaam te realiseren?

Het Hippisch Centrum Terschelling is het antwoord daarop omdat:

- De rijhal wordt gefinancierd op een manier dat de gebruikers niet voor de oprichting hoeven te betalen
- De rijhal vervolgens gratis ter beschikking wordt gesteld aan een eilander stichting
- De jaarlijkse kosten van de rijhal bij voorbaat zijn gedekt uit een stabiele bron buiten de eilander gebruikers om
- De externe middelen worden gerealiseerd door het oprichten van faciliteiten die het hippisch toerisme bevorderen, zoals het beleid van gemeente Terschelling ook aanmoedigt.

In het kort: Er wordt een gloednieuwe rijhal opgericht en gratis ter beschikking gesteld aan een eilander stichting. Deze rijhal wordt gefinancierd uit de oprichting en verkoop van 20 hippische vakantiewoningen die tegelijkertijd via een jaarlijkse bijdrage de kosten voor de rijhal bij voorbaat dekkend maken.

Dit concept is in onze zienswijze verbeeld als het Hoefijzermodel, wat een schets van een mogelijke uitwerking van de bestemming is.



Mogelijke verbeelding van het concept Hippisch Centrum Terschelling

4.1.1 Oorsprong en idee

De oorsprong van het Hippisch Centrum Terschelling (hierna HCT) ligt in het afwijzen van onze aanvraag tot uitbreiding van onze manegebestemming. Hierbij vroegen wij voor de rendabiliteit noodzakelijke faciliteiten aan, maar de gemeente stelde dat het allemaal veel teveel bebouwd oppervlak zou worden.

Tegelijkertijd verzuchtte het eilander overkoepelende hippische orgaan (Hippisch Platform Terschelling) dat de doelstelling voor het realiseren van een Hippisch Centrum nog niet gehaald was.

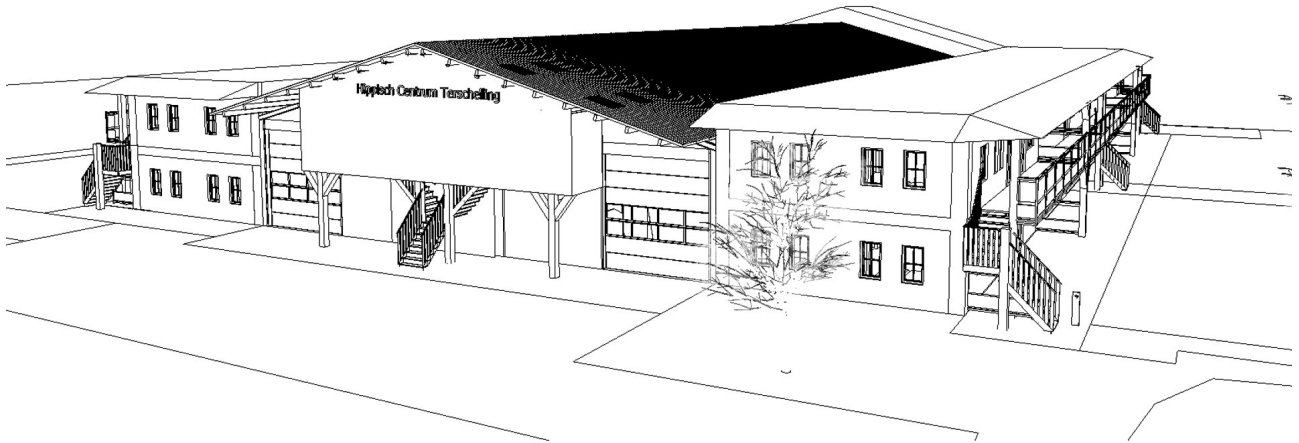
Daarbij gaf de gemeente in de Toeristische Toekomstvisie aan het hippisch toerisme te willen aanmoedigen, door nieuwe ideeën op dat gebied actief te faciliteren en stimuleren.

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. (...) Wij achten het de taak van ondernemend Terschelling deze doelgroep te bedienen

Gemeentelijke rol: intermediair en stimulerend³⁵

Hierop is het eerste concept Hippisch Centrum gebaseerd. Een gebouw met twintig recreatieappartementen, een overdekte rijhal en stalling, op hetzelfde oppervlak als de huidige manege.

35 [Toeristische Toekomstvisie Terschelling 2007]



Allereerste verbeelding van het concept Hippisch Centrum Terschelling op de Boddelenweg 5

4.1.2 Verloop van het traject met de gemeente

Het college gaf aan dit te massief te vinden, waarbij werd voorgesteld het op te breken in meerdere kleinere bouwvolumes.

Hieruit is het huidige hoefijzermodel ontstaan.

Daarop is door ons verzocht het hoefijzermodel te mogen presenteren aan de het college.

Het college stelde echter dat de raad eerst moest worden voorgelicht.

De raad stelde door het college voorgelicht te willen worden.

Het college stelde dat het dan maar als zienswijze in het net opgestarte proces van BP2013 moest worden ingebracht.

Wij hebben daarop uitgebreid gesproken met alle partijen en gevraagd om het uit het grote bestemmingsplan te halen en om het te behandelen via een postzegelbestemmingsplan, aangezien het wat ons betreft belangrijk was zorgvuldig naar alle belanghebbenden te kunnen communiceren over de inhoud van het plan en dit in de beperkte tijd die de al lopende procedures boden niet mogelijk was.

Dit werd geweigerd door de raad. Hierbij werd ons elke mogelijkheid om zorgvuldige te communiceren met de mogelijke belanghebbenden ontnomen.

Het concept werd door de raad afgewezen en er werd een door het college verzonden bestemming voor ons bedrijf vastgesteld. Daarbij werden tijdens dit proces allerlei aannames en onware bezwaren verzonden die het hele concept bij de inwoners van Terschelling in een kwaad daglicht stelde.

4.1.3 Uitspraak Raad van State

De Raad van State concludeerde dat de behandeling van het ingediende concept door de raad inderdaad gebrekkig was.

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.

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 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.

Kortom: gemeente Terschelling heeft geen enkel steekhoudend ruimtelijk argument kunnen aanvoeren om te onderbouwen dat het HCT ruimtelijk onwenselijk is.

De raad kreeg de opdracht binnen 52 weken een nieuwe bestemming vast te stellen met inachtneming van de uitspraak.

4.2 Ontwikkelingen 2015 – 2016

In de 52 weken volgend op de uitspraak zijn er een aantal handelingen verricht.

4.2.1 Gesprekken

Er hebben slechts twee gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en de gemeente. Dit tot ongenoegen van de initiatiefnemers die al meteen na de uitspraak hebben aangedrongen op een voortvarende oplossing met intensieve communicatie, maar die eind oktober pas het tweede gesprek gerealiseerd zagen. Dit was meteen ook het laatste gesprek. Waarbij die gesprekken ook nog eens bijzonder onconstructief waren.

De gesprekken werden er vooral door gekenmerkt dat het college stelde niet in te willen gaan op het concept HCT, omdat binnen het gemeentehuis en binnen de gemeenteraad geen 'gunfactor' naar de eigenaar van de manege zou zijn om een dergelijk groot project te gunnen.

*“Wethouder Hoekstra geeft aan dat de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat er richting de heer Arntzen een bepaald sentiment leeft en de gunfactor momenteel niet hoog lijkt.”
(gespreksverslag gesprek 12 augustus 2015)*

Dit is dan nog een understatement van wat werkelijk tijdens het gesprek is gezegd. Het was duidelijk dat het college geen beoordeling van het concept Hippisch Centrum Terschelling wilde doen, aangezien de gemeenteraad het de ondernemer toch niet zou gunnen.

Dit ging zover dat zelfs vanuit de projectgroep is gevraagd of het zin zou hebben de naam van de eigenaar uit de projectgroep te verwijderen.

Het college was echter onwrikbaar, het was de taak van de initiatiefnemers om eerst een gunfactor op te roepen door in contact te gaan met de raadsleden, pas daarna wilde het college het inhoudelijk gaan hebben over het concept HCT.

*Daarnaast wil de raad weten waarom de exploitatie op de huidige wijze niet lukt, men heeft daar bedenkingen bij en opnieuw: “wel of niet terecht”.
Al die emoties, het terugwinnen van draagkracht, allemaal factoren die de haalbaarheid beïnvloeden. “Wat is nog de rol van de 'ondernemer' bij teruggave van de hal aan het eiland en verkoop van eventuele huizen? Waarom koopt de ondernemer een pand wat niet rendabel te maken is? Gaat het hier om maatschappelijk belang of om het belang van van de eigenaar van de hal?”
(gespreksverslag 12 augustus 2015)*

De projectgroep heeft daarbij het college erop gewezen dat al deze zaken in de vorige procedure uitgebreid aan de orde zijn geweest en zijn onderbouwd, maar dat het toenmalige college daarop met onwaarheden en verdraaiing van feiten en intenties zelf een negatieve gunfactor bij de gemeenteraad heeft veroorzaakt.

Daarbij vroeg de projectgroep zich af of het niet de taak van het college was eerst de gemeenteraad erop te wijzen dat de mening van de raadsleden op verkeerd ingebrachte voorlichting rustte.

Immers: het vorige college heeft bijvoorbeeld gesteld dat er geen ruimte voor eilander paardenstalling bij het concept Hippisch Centrum Terschelling zou zijn. Dit was echter bewust verkeerd voorgesteld aangezien de projectgroep allang had uitgelegd hoe dit zou worden gerealiseerd op een voor de eilanders bijzonder aantrekkelijke manier.

Echter het concept HCT werd toch afgekeurd vanwege gebrek aan deze stalling door de gemeenteraad. Foutief dus. De Raad van State was hier tijdens de zitting ook zeer kort over. De plannen waren duidelijk inclusief eilander stallingsmogelijkheden.

Daarom zou het nu aan het huidige college zijn eerst de raad goed voor te lichten en de fouten recht te zetten.

Hetzelfde gold voor de aanwezigheid van manegeactiviteiten. Volgens het toenmalige college was er geen sprake meer van een manege bij het HCT, maar dit is vlot ontkracht bij de Raad van State. Echter, het huidige college moest dit dan wel eerst erkennen als fout voordat de gemeenteraad een positievere gunfactor zou krijgen.

En zo veel meer onwaarheden waarvan de projectgroep het college vroeg die eerst recht te zetten om een eerlijke en open discussie aan te kunnen gaan met de gemeenteraad.

In ieder geval wilde de projectgroep eerst van het college weten of bij het college als huidig college er nu anders in stond. Immers, het college functioneert in het duale stelsel los van de raad. Dus het college beoordeelt zelfstandig de verstandige koers, zonder daarbij de raad alles eerst op details te laten bepalen.

Echter, het college weigerde in gesprek te gaan over fouten die in het verleden gemaakt waren. Het college wenste ook niet zelf verantwoordelijkheid te nemen over verkeerde voorlichting. Het college weigerde in te gaan op de nut en noodzaak van het concept HCT en eiste dat eerst de gemeenteraad zou worden overtuigd buiten het college om waarbij het aan de projectgroep was de gemeenteraad er maar van te overtuigen dat het toenmalige college niet de waarheid had gesproken.

Daarbij gingen de wethouders zover dat zij stelden dat de uitspraak van de Raad van State in werkelijkheid niet veel inhield en dat, indien wij niet precies mee zouden werken zoals het college dat wilde, er nogmaals hetzelfde bestemmingsplan zou worden vastgesteld.

Het tweede gesprek ging op dezelfde voet verder, waarbij na lang aandringen en na lang vragen naar de ruimtelijke bezwaren van de gemeente tegen het HCT, schoorvoetend enkele bezwaren werden genoemd. Bezwaren die overigens op dat moment ook al als niet-onderbouwd door de Raad van State waren betiteld, zoals gebrek aan voldoende stallingsruimte en versnippering.

Niettemin zou het college in een mail ingaan op de ruimtelijke bezwaren en daarbij ons de kans geven dit beter te onderbouwen.

Deze mail is nooit verstuurd.

Daarop hebben wij zelf zo goed als dat ging getracht de door het college genoemde bezwaren te gokken en deze te weerleggen via uitgebreide schriftelijke communicatie.

Ook hebben wij het college en de raad erop gewezen dat de termijn gegeven door de Raad van State

overschreden zou worden door de onzorgvuldige planning van het college.

Tenslotte hebben wij februari een brief gekregen van het college met daarin vele vragen die weinig met ruimtelijke ordening van doen hadden en die binnen twee weken beantwoord moesten worden omdat anders het bestemmingsplan ongewijzigd nogmaals vastgesteld zou worden.

Uiteindelijk hebben wij daarom in maart besloten het compromisvoorstel zoals besproken in hoofdstuk 5 in te dienen.

Verdere inhoudelijke communicatie over het Hippisch Centrum heeft niet plaatsgevonden.

Concrete vragen over 4.2.1

- a. Vindt u het normaal dat het ambtelijk apparaat en het toenmalige college in 2013 de gemeenteraad verkeerd hebben ingelicht over de inhoud van ons concept, maar na hierop gewezen te zijn door de Raad van State weigeren deze uitspraken richting de gemeenteraad terug te nemen?
- b. Vindt u het normaal dat als het college erop gewezen wordt dat deze fouten vanuit het college rechtgezet dienen te worden, het college dit beantwoordt met dreigementen die tegen de uitspraak van de Raad van State ingaan?
- c. Waar in de wet staat dat de gemeente projecten en concepten dient te beoordelen op basis van 'gunfactor', 'sentiment' en 'emoties'?
- d. Waar staat in de vereisten aan de goede ruimtelijke ordening vermeld dat een negatief sentiment wat richting een persoon is gericht meegewogen kan worden om te komen tot een goede ruimtelijke ordening?
- e. In hoeverre is hiermee geen sprake van overtreding van de beginselen van behoorlijk bestuur en specifiek daarbij het fair-play beginsel wat bepaalt dat een bestuursorgaan niet vooringenomen mag zijn voor het nemen van een besluit?
- f. De Raad van State heeft geconcludeerd dat de bezwaren die genoemd zijn bij het besluit van 2013 tegen het concept HCT geen grond hadden, oftewel: nergens op gebaseerd waren en dus feitelijk onjuist zijn. Op welk punt sinds de uitspraak van de Raad van State heeft het college en het ambtelijk apparaat de gemeenteraad voorgelicht over het feit dat er feitelijke onwaarheden in het gemeenteblad van 2013 stonden?

Het is onze zienswijze dat er in plaats van professionele besluitvorming, met het ontwerp bestemmingsplan sprake is van besluitvorming 'op de man'. Dit wordt weergegeven in de gespreksverslagen, dit wordt niet weerlegd door een zorgvuldige onderbouwing, waarmee duidelijk aantoonbaar is dat het ontwerp bestemmingsplan niet de goede ruimtelijke ordening dient, maar slechts de sentimenten van de gemeenteraad. Daarmee is geen sprake van een rechtsgeldig besluit.

4.2.2. Ingediende informatie

Als onderbouwing voor de wens om te komen tot het HCT is in het gesprek van 26 oktober afgesproken dat beide tot dan toe besproken versies beoordeeld zouden worden. Zowel de versie waarbij de huidige manege wordt verbouwd, als het hoefijzermodel.

Daarnaast is door ons aanvullende informatie ingediend in de vorm van een aantal infobladen:

– infoblad Oppervlaktes HCT

- infoblad Faciliteiten HCT
- infoblad Financiële dragers HCT
- infoblad Bezetting HCT
- infoblad Uitspraak Raad van State
- infoblad Manegeactiviteiten
- infoblad Draagvlak

Deze infobladen gaven een voldoende inhoudelijke onderbouwing voor elk mogelijk bezwaar wat de gemeente meende te zien.

Er is nooit inhoudelijk hierop gereageerd door de gemeente. De ingediende informatie is niet meegenomen in de beoordeling.

Concrete vragen bij punt 4.2.2

- a. Waarom heeft het beantwoorden en voldoende afdekken van eventuele bedenkingen van het college bij het concept HCT geen enkele invloed gehad op de besluitvorming?
- b. Waarom is hier nooit op geantwoord?
- c. Waar worden onze antwoorden weerlegd, en zo die antwoorden niet weerlegd kunnen worden, waar zijn dan nog de overgebleven bezwaren?
- d. Hoe kan het dat het college uitgebreide informatie vraagt, dat onze projectgroep veel werk eraan heeft hierin te voorzien, maar dat het college vervolgens niets doet met de verstrekte informatie?
- e. Op welk punt in de besluitvorming is ons infoblad 'Oppervlaktes' meegewogen en hoe is het mogelijk dat hierin staat dat een volwaardige manege geheel perceel k1039 nodig heeft als oppervlak, zonder dat u hier aandacht aan besteed hebt?
- f. Hoe is het mogelijk dat in het infoblad Faciliteiten duidelijk wordt gesteld op welke manier het concept HCT functioneert met een fractie van de faciliteiten die nodig zijn bij een traditioneel manege-bedrijfsmodel, maar u toch in een brief van februari net doet alsof dit niet waar is, zonder onderbouwing?
- g. Hoe kan het dat het infoblad Financiële dragers van het HCT duidelijk laat zien dat er geen enkele inspanning wordt verwacht van lokale partijen zoals de rijvereniging, maar u vervolgens toch deze niet-bestaande inspanning aanhaalt als bezwaar tegen het HCT?
- h. Hoe kan het dat u in het gesprek van 26 oktober grote bezwaren had tegen het aantal huisjes bij het HCT en een onderbouwing hiervan wilde, dat deze onderbouwing is geleverd in de vorm van het infoblad Bezetting en infoblad Financiële dragers en dat dit toch geen enkel verschil heeft gemaakt in uw beoordeling?
- i. Hoe kan het dat wij duidelijk hebben aangetoond in het infoblad 'Uitspraak Raad van State' dat uw uitleg van de uitspraak van de Raad van State gebrekkig is, maar u hier vervolgens toch aan vasthoudt?
- j. Hoe kan het dat wij u erop gewezen hebben dat er een flink draagvlak is onder de eilander bevolking voor een oplossing voor het probleem van de manege, ook als dat het positief bestemmen van het concept HCT betekent, maar u toch net doet alsof er geen draagvlak is?
- k. Hoe hebt u dit draagvlak dan gemeten, hoe hebt u ons infoblad 'Draagvlak' precies weerlegd?

Het is onze zienswijze dat indien u deze vragen niet of niet voldoende beantwoord, er geen sprake is van zorgvuldige besluitvorming en daarmee niet is voldaan aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

4.2.3 Verdere aanvullende informatie

Tijdens de procedure zijn door het college / ambtelijk apparaat nog enkele bezwaren tegen het Hippisch Centrum opgeworpen die wij nog niet hebben kunnen beantwoorden.

Het gaat hierbij om

- De bewering dat bij het Hippisch Centrum geen sprake meer zou zijn van een manege
- De brief van de rijvereniging die stelt dat er geen draagvlak is voor het hippisch centrum in de hippische gemeenschap

Deze bezwaren behandelen we daarom hierbij alsnog.

Hippisch Centrum, manege of niet?

Dit stond in de brief van februari van de gemeente (kenmerk JZ/1259)

In uw schriftelijke reactie van 23 november 2015 geeft u echter aan dat het door u beoogde plan 'Hippisch Centrum Terschelling'(HCT) (ook wel 'Hoefijzerplan' genoemd) niet voorziet in een manege (zie infoblad voorzieningen Hippisch Centrum). Vanuit dit uitgangspunt bent u van mening dat u de gevraagde voorzieningen voor een manege niet in uw plan hoeft op te nemen. Omdat wij de manegebestemming en -functie willen handhaven en een toekomstbestendige manege mogelijk willen maken, verwachten wij van u dat u deze voorzieningen, waaronder een mestplaat, kuildepot, stapmolen, een longecirkel en stallingsmogelijkheid voor eilander paarden, wel in uw beoogde plan opneemt, op zo'n wijze dat ook naar de toekomst gegarandeerd is dat een volwaardig manegebedrijf op Terschelling mogelijk is

Als u net hoofdstuk 2 van deze zienswijze hebt gelezen, snapt u hoe hilarisch dit stuk tekst is. U stelt dat wij heel veel en grote manegevoorzieningen moeten aanbrengen om er sprake van te laten zijn dat er een gegarandeerd, volwaardig manegebedrijf op onze percelen wordt gerealiseerd. En vervolgens stelt u een ontwerp bestemmingsplan vast wat precies het tegenovergestelde doet.

Hoe dan ook. De vraag is: hebt u het infoblad op de juiste wijze geïnterpreteerd?
Wij stellen daarin dit:

Er is een groot verschil tussen het concept Hippisch Centrum Terschelling en een manege. Het HCT wordt geen manege en dat levert specifieke kenmerken op. Daarom hier extra onderbouwing.

Ja, u kunt stellen op basis hiervan dat wij hebben gesteld dat het HCT geen manege wordt. Echter, dit leggen wij verderop in het infoblad uit:

Het belangrijkste verschil zit hem erin dat het Hippisch Centrum geen eigen paarden houdt voor commerciële activiteiten. En dus ook geen eigen land nodig heeft, en dus ook niet de paarden dag en nacht in de gaten hoeft te houden.

De paarden waar de manegeactiviteiten op worden gehouden komen van bedrijven waar deze voorzieningen al aanwezig zijn.

(...)

Al deze faciliteiten zijn wel noodzakelijk bij een manege die zelf paarden houdt. Aangezien

de gemeente bij de manege deze faciliteiten al tien jaar heeft tegengehouden hebben wij een concept ontwikkeld waarin deze faciliteiten niet noodzakelijk waren. Een concept wat uiteindelijk op alle fronten voor iedereen beter uitpakt dan een traditionele manege.

Goed, eerlijk is eerlijk, wij hadden in de eerste quote iets meer helder kunnen zijn. Daarom nemen wij hier het moment om dit alsnog recht te zetten:

Bij het HCT is sprake van uitgesproken manege-activiteiten en in die zin is het ruimtelijk gezien een manege waar alleen instructie en dressuur wordt gedaan. Meer dan bij welke andere vorm van gebruiksgerichte paardenhouderij ook.

In die zin is er sprake van een uitgesproken manege.

Echter, het *bedrijfsmodel* wat erachter zit is niet het traditionele bedrijfsmodel wat je zou verwachten bij een manege. Er zijn geen bedrijfseigen paarden, waardoor de manege-nieuwe-stijl veel minder ruimte inneemt dan nodig zou zijn bij een traditioneel manegebedrijf.

Neemt niet weg dat ruimtelijk gezien de activiteiten die plaatsvinden precies passen bij de bestemming manege, die geheel vullen maar er niet overheen komen.

Ruimtelijk gezien is het dus wel degelijk een manege. Het *bedrijfsmodel* is echter anders dan je zou verwachten bij een manege.

Sociaal draagvlak of niet?

Wij hebben aangegeven dat wij draagvlak bij het Hippisch Platform Terschelling zagen (het overkoepelende Terschellinger orgaan voor hippische belangen) voor het concept waarbij een rijhal in eigendom van de Terschellinger samenleving werd uitgebaat ten behoeve van alle ruiters op het eiland.

De voorzitter van de rijvereniging Terschellinger Ruiters meende er goed aan te doen hierop te reageren in een brief naar de raad. Daarin stelde zij onder andere:

Natuurlijk zou het fantastisch zijn om weer te kunnen beschikken over een binnenbak voor de winterperiode. Dit is voor ons als vereniging een grote wens! Maar het zelf exploiteren van een rijhal, op andermans terrein, staat niet op ons wensenlijstje.

(...)

Om u de waarheid te vertellen: Er heeft nog nooit één gesprek plaats gevonden tussen wie dan ook van onze vereniging en de manege eigenaren over het al dan niet willen beheren of het krijgen van een rijhal.

(...)

Velen zetten hun vraagtekens bij een samenwerking/ gemeenschappelijk beheer van de rijhal. Zowel hippische bedrijven als hippische verenigingen moeten samen de rijhal gaan exploiteren. Makkelijker gezegd dan gedaan!

Zoals te lezen is gaat de voorzitter van de rijvereniging er vanuit dat de rijvereniging het bezit van de rijhal van het HCT zou krijgen en dus ook de verantwoordelijkheid voor de exploitatie. Zij ziet dit niet zitten.

Zij heeft volledig gelijk erin dat wij nooit gesprekken hebben gehad met de vereniging over het in

beheer krijgen van een rijhal.

Dat komt simpelweg omdat wij altijd meer dan afdoende hebben gecommuniceerd dat de rijhal niet van de vereniging zou worden, noch in het beheer van de vereniging zou komen, maar van een nieuw op te richten stichting.

Ook stelt zij daarbij dat bedrijven en verenigingen samen de hal moeten gaan exploiteren. Dit is ook een onjuiste interpretatie van wat wij gezegd hebben.

Het HCT komt in handen van een onafhankelijke lokale stichting die als enige taak heeft te verdelen wie wanneer van de rijhal gebruik kan maken.

De oprichting van de rijhal wordt gefinancierd uit de verkoop van de naastgelegen vakantiewoningen.

De exploitatiekosten van de rijhal worden gefinancierd met een jaarlijkse bijdrage van de vakantiewoningen.

Er komen geen bedrijven of verenigingen kijken bij de exploitatie en rendabiliteit van de rijhal. Het is de taak van het bestuur van de stichting om ervoor te zorgen dat de bedrijven en verenigingen, particulieren en huizeigenaren tot een goede verdeling van de beschikbare tijd komen.

Alleen daarom al is het belangrijk dat de rijvereniging geen exclusieve zeggenschap krijgt over de rijhal. De verdeling moet eerlijk en objectief zijn over alle verenigingen, bedrijven en particulieren.

Zoals aangetoond op Texel zijn er slechts enkele mensen nodig die een dergelijk bestuur willen vormen. Dit kan gemakkelijk een afspiegeling van de Terschellinger hippische belangen zijn.

Van de verenigingen, bedrijven en particulieren wordt een huurprijs gevraagd per uur daadwerkelijk gebruik, waarmee de eigenaren van de huisjes worden gecompenseerd voor de tijd dat zij de rijhal niet kunnen gebruiken, via de beherende stichting.

Echter, dit is optioneel. Van geen enkele vereniging, bedrijf of particulier wordt een vaste bijdrage of een minimale gebruiksduur gevraagd. Geen enkele vereniging, bedrijf of particulier draagt daarom enig risico of verantwoording voor de rijhal. Van geen enkele vereniging, bedrijf of particulier wordt enige toezegging of verplichting verlangd.

Dat systeem werkt prima op Texel, er is geen reden waarom dat niet beter op Terschelling zou werken nu de jaarlijkse exploitatiekosten al van tevoren zijn gedekt.

Dit is overigens allang uitgebreid uitgelegd aan het college.

De voorzitter van de rijvereniging schrijft verder het volgende:

Misschien goed om te weten is dat de Stichting Hippisch Platform Terschelling (H.P.T.) op dit moment niet actief meer is. De stichting is niet opgeheven, maar op dit moment slapende. Daar enkele van onze bestuursleden zitting hadden/hebben in het bestuur van H.P.T., kan ik met grote zekerheid zeggen dat lang niet alle leden van H.P.T. positief stonden tegenover de ideeën van de familie Arntzen.

Het Hippisch Platform Terschelling is opgericht naar aanleiding van het rapport van Geertje Karstens, geïnitieerd door mensen juist vanuit de rijverenigingen, en wat bedoeld was om het

paardrijden te professionaliseren.

Daarin staat dat het noodzakelijk is voor een professionalisering van het paardrijden op Terschelling dat op het eiland meer samengewerkt wordt tussen bedrijven, verenigingen, particulieren, et cetera.

Immers, tot die tijd kon het zo zijn dat bij uitbraak van een ziekte een bepaald groepje (bijvoorbeeld een vereniging) ervan op de hoogte was, maar de rest niet. Informatie die voor een ondernemer of particulier ook bijzonder belangrijk kan zijn.

Ook kon met samenwerking subsidie worden verstrekt. Immers, wie bepaalt anders welke vereniging wat krijgt? Of welk bedrijf wel en niet?

De samenwerking tussen de bedrijven kon wat dat betreft ook beter.

Om die reden is het Hippisch Platform Terschelling opgezet: een overkoepelend orgaan, waarbij iedere vereniging, bedrijf, en belanghebbende elkaars belangen kunnen polsen en op bepaalde gebieden gezamenlijk kunnen optrekken en elkaar kunnen versterken.

Hieruit zijn prima initiatieven gekomen. Waarbij een grote groep gediplomeerde instructeurs en instructrices met vereende krachten zijn opgeleid. Waarbij bijvoorbeeld het terrein van de rijvereniging een grote subsidie heeft gekregen om opgewaarderd te worden. Allemaal zeer gunstig en gezond voor de rijvereniging.

Echter, nu het moment komt dat er mogelijk uit het HPT ook iets voortkomt waar de rijvereniging geen zeggenschap over krijgt, heeft de rijvereniging laten weten niet meer samen te willen werken. Dat is ongeveer zo gebracht tijdens de laatste vergadering van het HPT:

“Onze vereniging bestaat al vele tientallen jaren op Terschelling, en dan zal opeens dit nieuwe platform meer zeggenschap over het paardrijden op Terschelling krijgen dan de vereniging?”

Kortom: de buit is binnen, het geld is op, het terrein van de rijvereniging is maximaal opgewaarderd, er zijn weer genoeg instructeurs/-trices voor jaren, we trekken de stekker eruit voordat iemand anders ook nog iets aan het platform kan hebben.

Hiermee zegden de twee verenigingen de samenwerking zo goed als op.

Daarmee heeft de rijvereniging zelf het HPT praktisch de nek omgedraaid, aangezien het lastig is een overkoepelend platform te hebben wanneer de twee grootste verenigingen weigeren mee te doen..

In onze ogen korte termijn denken.

Echter... het HPT bestaat nog steeds. En de laatste niet-behaalde doelstelling die officieel in de oprichtingspapieren van het HPT staat is dat het HPT streeft naar de oprichting van een Hippisch Centrum op Terschelling.

Over ons Hippisch Centrum zijn sommige mensen binnen de rijvereniging niet enthousiast. Dat snappen wij omdat ze het geheel verkeerde beeld erbij hebben. En misschien ook dat ze er zelfs nogal bang voor zijn dat ze straks niet meer de enige plek zijn waar individuele ruiters terecht kunnen op het eiland om te trainen. Immers: met een nieuwe rijhal die zo toegankelijk is, is het gemakkelijk eventueel een nieuwe vereniging op te zetten voor mensen die zich niet meer kunnen vinden in de huidige verenigingen. Iets wat op dit moment niet mogelijk is.

HanzeConnect gaf ook al aan dat de rijvereniging een concurrent is van de manege. Een professioneel en hoogwaardige rijhal kan daarmee ook een lastige concurrent zijn voor de vereniging.

Wij denken dat dat juist elkaar versterkt, maar het lijkt erop dat de rijvereniging zich toch zorgen maakt hierover. Hoe dan ook, voor het algemeen belang op Terschelling is het wél gezond als mensen de keus krijgen waar ze willen rijden.

Zo is er best een groep mensen op Terschelling die zich niet thuis voelt bij de rijvereniging. Er zijn hippische ondernemers die een belang buiten de vereniging hebben en er is behoefte aan ontwikkeling die niet bij de vereniging plaats kan vinden. Ook die belangen zitten in het HPT.

Bij die leden was toch wel degelijk in beginsel een positief geluid te horen. En die leden zijn ook belangrijk. Er is meer op het eiland dan de rijvereniging alleen. Die belangen moeten ook behartigd worden.

4.2.4 Alternatieve uitwerkingen

Op verzoek van de gemeente is er nog een alternatieve schets gemaakt met meer manegefaciliteiten. Volgens de gemeente (zoals gesteld in het gesprek eind oktober), zouden er minimaal een aantal faciliteiten aan het concept toegevoegd moeten worden om te spreken van een manege.

Daarop hebben wij gesteld dat wij hier de noodzaak niet van zagen en dat dit niet in de filosofie achter het HCT past, maar dat als de gemeente dat echt als noodzakelijk zag om te komen tot goede ruimtelijke ordening, deze faciliteiten op perceel Boddelenweg 5 konden worden gerealiseerd.

Dit is zo verwoord in onze brief van 14 januari 2016:

*Niettemin, omdat u er zo specifiek om vroeg hebben wij wederom aanpassingen gedaan aan de schetsen: in de bijlage een verbeelding van hoe het HCT zou kunnen worden ingepland met de faciliteiten die u nu noodzakelijk acht. **Nogmaals: deze versie heeft niet onze voorkeur en zou als het aan ons lag nooit ter tafel gekomen zijn.** Wat ons betreft is de veel kleinschaligere versie om diverse redenen een stuk aantrekkelijker. Om te zorgen dat dit voor iedereen duidelijk is en deze schets straks niet wordt aangezien als wens van onze projectgroep wordt deze brief ook richting de gemeenteraad ter kennisgeving verstuurd.*

Concrete vragen hierover volgen bij punt 4.5

4.3 Rapport BügelHajema

Zonder op enige wijze hierover te communiceren heeft het college bureau BügelHajema de opdracht gegeven een rapport op te stellen over de aanvragen van het Activiteiten Centrum Terschelling en daarbij het concept Hippisch Centrum Terschelling te beoordelen op de ruimtelijke aspecten daarvan:

De gemeente heeft Bugel Hajema opdracht gegeven om de verzoeken van ACT te toetsen aan het geldende beleid van de gemeente. Hierover is een rapportage opgesteld die is

opgenomen in bijlage 1.

Daarbij steunt de afwijzing van het concept HCT voor een groot gedeelte op dit rapport. Alle ruimtelijke en beleidsmatige argumenten ter onderbouwing van het besluit zouden hierin moeten staan volgens het gemeenteblad:

1. Nieuwe recreatiewoningen passen niet in het beleid.

Twintig nieuwe recreatiewoningen op deze locatie zijn beleidsmatig op grond van de volgende vastgestelde beleidskaders niet mogelijk:

- *de Toeristische Toekomstvisie Terschelling (2007);*
- *het Landschaps Ontwikkelingsplan Terschelling (2004);*
- *de Handreiking erfinrichting agrarische bedrijven (2013).*

De motivering waarom dit niet past is opgenomen in de aparte notitie in bijlage 1.

2. Uitgebreide reactie extern adviseur op de toetsing aan het beleid is opgesteld

Ten aanzien van de toetsing van de plannen voor de 20 recreatiewoningen aan de relevante geldende beleidskaders (zie opsomming bij B.1.) is een rapportage door een extern adviseur opgesteld waarin minutieus wordt ingegaan op alle aspecten die een relatie hebben met het verzoek voor de bouw van het totaalplan. Deze motivering is opgenomen in bijlage 1 van dit voorstel en maakt onderdeel uit van het besluit. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Het vreemde is dat deze notitie hoofdlijnen herstelbesluit op geen enkele manier in het daadwerkelijke ontwerp bestemmingsplan wordt genoemd als onderbouwing of bron. Daarnaast is de notitie nogal gebrekkig, zowel in oorsprong als uitvoering. Dit zullen wij in de volgende punten toelichten.

Overigens wordt het nog vreemder, nu de gemeente zelf in het verweerschrift naar de Raad van State in juli 2016 (procedure rond het niet tijdig nemen van een besluit) stelt dat het rapport van BügelHajema helemaal niet is bedoeld om ons ingediende verzoek te onderzoeken op nut en noodzaak, maar slechts dient om een al genomen besluit te onderbouwen.

4.3.1 Ruimtelijke bezwaren

Aangezien de gemeente volgens het gemeenteblad de gehele ruimtelijke onderbouwing overlaat aan BügelHajema, moet het rapport de volgende inhoud omvatten om tot een goede ruimtelijke onderbouwing te komen:

- Oorzaak, aanleiding en noodzaak
- Een precieze planomschrijving, waaronder uiteenzetting van de huidige situatie, een duidelijke omschrijving van wat het rapport ruimtelijk dient te toetsen.
- Toetsing aan beleidskaders
- Omgevingsaspecten
- Economische uitvoerbaarheid
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het lastige hierbij is dat de gemeente twee aparte procedures op één hoop heeft gegooid en daarom dienen zowel de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan uit 2009 als het concept HCT apart op elk onderwerp zorgvuldig besproken te worden. Daarnaast dient ook het ontwerp bestemmingsplan op deze punten beoordeeld te worden.

Daarmee zou de onderbouwing van BügelHajema er zo uit moeten zien:

| | Aanvraag wijziging BP | HCT | Ontwerp BP |
|----------------------------------|-----------------------|-----|------------|
| Oorzaak, aanleiding, noodzaak | | | |
| Planomschrijving | | | |
| Beleidskaders | | | |
| Omgevingsaspecten | | | |
| Economische uitvoerbaarheid | | | |
| Maatschappelijke uitvoerbaarheid | | | |

Echter, het rapport houdt deze zaken niet gescheiden en springt in de behandeling van elke zaak heen en weer, daarbij regelmatig verschillende aspecten per mogelijke oplossing missend. Nog bijzonderder is dat beweringen in de bespreking van de ene oplossing exact tegenovergesteld worden gedaan in de bespreking van de andere oplossing (bijv. de toepassing van de erfinrichtingsrichtlijn in de bespreking van het HCT tegenover de planvoorschriften in het ontwerp bestemmingsplan).

Voor wat betreft de punten voor de behandeling van onze aanvraag tot wijziging van het BP verwijs ik naar hoofdstuk 2, hieronder de behandeling van het HCT op elk punt waarop BügelHajema het had moeten beoordelen.

4.3.2 Oorzaak, aanleiding, noodzaak

Het rapport van BügelHajema begint al meteen lekker met de omschrijving van de oorzaak, aanleiding en noodzaak van het concept HCT.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Polder is het perceel K1039 bestemd voor agrarisch gebruik. In de ontwerpfase 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.

Dit is feitelijk onjuist.

- Al sinds 2006 is er grote sociale onrust vanwege de onzekere toekomst van de manege, zowel bij gebruikers als bij ons als eigenaren.
- Traditionele bedrijfsmodellen bleken hierin geen oplossing te kunnen bieden, voornamelijk omdat de gemeente niet de bij een traditioneel bedrijfsmodel gebruikelijke planologische ruimte wilde bieden
- Wij zijn al in 2011 met de gemeente in overleg getreden over het veranderen van het bedrijfsmodel van een traditionele manege naar een openbare manege in de zin van een Hippisch Centrum Terschelling, waar minder ruimtebeslag noodzakelijk voor is.
- Hierbij is overleg geweest over de uitwerking van deze wijziging van bedrijfsmodel met het college en ambtenaren.
- Na dit overleg is er een model voor het concept ontwikkeld wat kon dienen als bespreekstuk voor

het concept.

- Het college en ambtenaren hebben uiteindelijk verzocht het concept Hippiisch Centrum Terschelling in te dienen als zienswijze, als mogelijke oplossing voor een al lang slepend probleem.
- Op deze wijze is het Hippiisch Centrum tegen onze zin in als zienswijze ingediend
- Daarbij is het hoefijzerplan een schets van hoe het concept eruit zou kunnen komen te zien maar staat de daadwerkelijke uitvoering open voor bespreking.

Concrete vragen:

- a. Waarom is de maatschappelijke onrust niet meegenomen in de beschrijving van de aanleiding en geschiedenis van het planvoornemen?
- b. Waarom is niet omschreven dat er al een uitgebreid traject met vooroverleg met de gemeente aan het indienen vooraf is gegaan?
- c. Waarom is niet omschreven welke problematiek op dat moment (en nog) aanwezig was en op welke manier het concept HCT dit probeert op te lossen?
- d. Waarom is niet omschreven dat het concept HCT voortvloeit uit eerdere beslissingen van de gemeente die een traditioneel bedrijfsmodel voor de manege onmogelijk maakte?
- e. Is dit wel gecommuniceerd met BügelHajema?
- f. Op welke manier is daarbij deze voorgeschiedenis meegewogen?

Het is onze zienswijze dat indien u niet of onvoldoende op bovenstaande vragen kan antwoorden, er geen sprake is van een zorgvuldig voorbereid besluit en u tekort schiet in uw verplichting hierin.

4.3.3 Planomschrijving

Het rapport dient het door ons ingediende plan zorgvuldig te omschrijven. Echter, dat gebeurt niet. Net zoals de aanleiding, de sociale onrust en de onderliggende problematiek wordt verzwegen, worden ook de oplossingen die het HCT daarvoor biedt verzwegen.

Zo wordt niet genoemd dat onderdeel van het concept HCT is dat de rijhal in eigendom wordt geschonken van een stichting, omdat dat de enige manier is waarop een professionele rijhal betaalbaar ter beschikking kan worden gesteld aan de lokale bevolking.

Ook wordt niet genoemd dat de sociale onrust die draaide om het niet aanwezig zijn van rijlessen voor beginners in de rijhal wordt opgelost door samenwerking met andere paardenhouderijen aan te gaan, waarbij één paardenhouderij zelfs al toezeggingen op dit gebied heeft gedaan (zie bijlage zienswijze BP2013).

Maar ook in de materiële zin weet het rapport de feiten niet juist te krijgen. Op blz.11 wordt het HCT genoemd met betrekking tot de verbeelding van het Hoefijzermodel.

Echter op blz.12 wordt gesteld:

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 k1039 omvat 20 recreatiewoningen rondom een buitenbak. Aan de noordzijde van het perceel wordt eveneens een paardenstalling een 2e 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.

Dit is onjuist.

Vooraf de zin 'Inmiddels is een variant van het Hoefijzerplan ingediend' is een overduidelijke onwaarheid.

Er is geen variant ingediend. Zoals in punt 4.2.4 aangegeven hebben wij op verzoek van de gemeente een verbeelding aangegeven van hoe de tot dan toe aangedragen bezwaren (te weinig faciliteiten) van de gemeente konden worden opgelost. Immers, de gemeente eiste meer bebouwing, aangezien het de 20 stallen volstrekt ontoereikend vond en een bedrijfswoning, opslag en meer miste.

Wij hebben daarop aangegeven dat die eventueel ook gerealiseerd konden worden als de gemeente daar echt op stond, maar tegelijkertijd aangegeven dat dit niet onze wens was.

Daarmee was de variant alleen een verbeelding als voorbeeld voor de gemeente, maar is het zeker niet ingediend als voorstel van onze kant.

Daarmee gaat het rapport van BügelHajema om te beginnen al uit van het verkeerde plan. Een variant die nooit ingediend is. Dit heeft zijn weerslag in het besluit gekregen nu het gemeenteblad stelt:

Hoewel dit tot dusver stellig door ACT ontkend wordt bestaat er een reële kans op de zelfstandige bouw en verkoop van de recreatiewoningen zonder dat een manege geëxploiteerd wordt. Dit vanwege de ligging van de recreatiewoningen in het hoefijzerplan van ACT waarbij de recreatiewoningen geen geïntegreerd onderdeel van de andere gebouwen van de manege vormen, mede door de geplande zelfstandige toegang aan het Butterpollepad. Wanneer ACT een plan ontwikkelt waarbij alle gebouwen op één perceel gerealiseerd worden kan gesproken worden over een geïntegreerd plan dat ook als totaalconcept uitgevoerd zal worden. Nu kan het plan gemakkelijk opgeknipt worden in zelfstandig te verkopen onderdelen (manege, woning en recreatiewoningen).

Hieruit blijkt dat BügelHajema het verkeerde plan heeft beoordeeld, dat dit door de gemeente is overgenomen en dat dus de verkeerde uitgangspunten zijn gebruikt bij de onderbouwing van het besluit.

Aangezien hiermee het wél door ons ingediende plan niet juist is behandeld door BügelHajema is de gemeente ernstig tekort geschoten in de zorgvuldigheid.

Concrete vragen op dit punt

- a. Waarom is de praktische inhoud van het HCT niet besproken? Bijvoorbeeld de schenking aan een eilander stichting?
- b. Waarom is de verkeerde variant beoordeeld en is dat doorgewerkt in het besluit?
- c. Waarom noemt BügelHajema het concept Hippisch Centrum Terschelling steeds het 'Hoefijzerplan' en niet de naam die wij het gegeven hebben: het concept Hippisch Centrum Terschelling?
- d. Waarom heeft het college en ambtelijk apparaat eerst gehamerd op grote uitbreiding van het aantal en oppervlak van de faciliteiten en vervolgens geoordeeld dat er teveel ruimte wordt ingenomen?
- e. Hoe is het mogelijk dat er vanuit onze projectgroep een brief is gestuurd zowel aan het college als

aan de gemeenteraad waarin expliciet wordt aangegeven dat dit wordt gedaan om te voorkomen dat de nieuwe verbeelding wordt gezien als ingediende variant van onze kant, maar dat toch in het rapport staat dat dit een door ons ingediende variant is.

f. Vindt u sowieso dat de stelling 'Na de uitspraak hebben diverse overleggen plaatsgevonden' de lading dekt aangezien het om twee keer overleg is gegaan en u het Hippisch Centrum het eerste overleg niet eens wilde bespreken? Of wordt hier een beeld geschetst wat wellicht een professionelere en zorgvuldigere indruk geeft dan de waarheid?

Het is onze zienswijze dat indien u niet of onvoldoende op bovenstaande vragen antwoord kunt geven, u tekort bent geschoten in de geëiste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van uw ontwerp bestemmingsplan.

4.3.4. Beleidskaders

De notitie van BügelHajema dient, nu het de enige ruimtelijke onderbouwing onder het ontwerp bestemmingsplan is, in te gaan op de bestaande beleidskaders. Immers: het ontwerp bestemmingsplan noemt de beleidsstukken wel, maar vat alleen de functie van het beleidsstuk (gebrekkig) samen, zonder concreet te worden over wat er in het beleidsstuk aan daadwerkelijk beleid van toepassing is op het Hippisch Centrum. De notitie doet dat wel.

Daarom gaan we qua beoordeling van de beleidskaders uit van de notitie.

Dit doet de notitie op bladzijde 13, waarbij de Toeristische Toekomstvisie (2007), Het Landschapsonwikkelingsplan Terschelling (2004) en de Handreiking erfinrichting agrarische bedrijven (2013) wordt genoemd.

Toeristische Toekomstvisie

Volgens BügelHajema bevat de Toeristische Toekomstvisie slechts twee zaken die van toepassing zijn op het concept HCT.

- Aandacht voor de visuele kwaliteit van het landschap is belangrijk met betrekking tot het toerisme
- Er zijn gebieden waar zomerhuizen kunnen worden toegevoegd, deze zijn strak omschreven en daarbuiten is realisatie van zomerhuizen niet mogelijk. Het perceel voor het HCT valt niet binnen dit gebied.

Voor de rest ziet BügelHajema geen beleid wat van toepassing is in de toekomstvisie.

Echter, dit is onjuist.

Zoals ook al aangegeven in het beroepschrift naar de Raad van State staat er wel degelijk expliciet beleid wat rechtstreeks van toepassing is op het Hippisch Centrum in de toekomstvisie:

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. (...) Wij achten het de taak van ondernemend Terschelling deze doelgroep te bedienen Gemeentelijke rol: intermediair en stimulerend (Toeristische Toekomstvisie Terschelling 2007, blz. 59)

De toekomstvisie stelt dus als beleid dat het de taak is van ondernemend Terschelling om specifiek bezoek door paardensporters te bedienen en verbindt zich eraan hierin als intermediair op te treden

en dit te stimuleren.

Het HCT is specifiek gericht op bezoek door paardensporters en biedt daarbij de faciliteiten en de verblijfsvorm die door de paardensporters zelf gewenst is. Immers, in het rapport van HanzeConnect³⁶ is expliciet onderzoek gedaan naar de wensen van de paardensporters voor wat betreft hun verblijf op een Waddeneiland:

De omgeving en de aanwezigheid van goede stallingsmogelijkheden zijn bepalend in de keuze van een bestemming voor een ruitervakantie.

(...)

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.

(...)

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

Samenvattend kan dus gesteld worden dat:

- De Toeristische Toekomstvisie stelt dat er meer bezoek door paardensporters gewenst is
- Acht het de taak van de ondernemers om hier mogelijkheden te gaan aanbieden
- Stelt dat het de taak van de gemeente is te stimuleren
- HanzeConnect stelt dat deze paardensporters hun paard op hetzelfde terrein willen hebben als waar ze overnachten.

Binnen dat beleid valt het concept HCT exact. Een dergelijke accommodatie is er nog niet. Des te vreemder dat het niet genoemd wordt.

Datgene wat wél genoemd wordt klopt ook al niet. Immers, de notitie van BügelHajema stelt dat recreatiewoningen alleen in het gebied mogen worden gerealiseerd wat aangeduid is als verblijfsrecreatieve kern. Daarbij stel de notitie dat het dichtstbijzijnde gebied voor verblijfrecreatie 'De Duunt' is (hemelsbreed zo'n 1000 meter verwijderd van perceel k1039). Dit is volgens de notitie te ver van perceel k1039 verwijderd om de huisjes op k1039 te laten aansluiten bij dit gebied.

Echter volgens de kaarten loopt de kern voor verblijfsrecreatie helemaal tot en met kampeerterrein het Aaster Uiltje, wat hemelsbreed slechts 200 meter van perceel k1039 verwijderd is en wilde de gemeente onlangs nog het daarnaast gelegen perceel ook nog als uitbreidingsgebied aanwijzen, waardoor het gebied voor verblijfsrecreatie nog dichterbij kwam te liggen.

Met een verplichte afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom naar geurgevoelige objecten, is dichterbij kern voor verblijfsrecreatie de doelstelling uit de Toeristische Toekomstvisie om meer hippische verblijfsrecreatie te realiseren, niet mogelijk en niet wenselijk. Immers intensieve verblijfsrecreatie en geur gaat niet samen buiten het concept HCT.

Daarmee is perceel K1039 juist de ideale plek om specifiek hippische verblijfsrecreatie te realiseren, op beperkt afstand gelegen van de aangewezen verblijfsrecreatieve gebieden, maar omgevingstechnisch op de wenselijke afstand daarvan.

Het andere punt: aandacht voor de visuele kwaliteit van het landschap is bij uitstek juist het argument vóór het concept HCT. Er staat in de huidige situatie een enkele 2000 vierkante meter

36 [HanzeConnect - Onderzoek 'Markt voor Manege Terschelling']

grote loods, die een combinatie van damwandprofiel en asbest is. Het concept HCT verwijdert deze grote loods en vervangt die door veel kleinere bouwvolumes die hoogwaardig en in eilander stijl zijn uitgevoerd.

Concrete vragen bij dit punt:

- a. Waarom noemt de notitie van BügelHajema niet de beleidsdoelstelling dat er meer hippisch toerisme naar Terschelling wordt gewenst?
- b. In uw beleid zegt u dit te willen stimuleren, hoe valt uw afwijzing van het concept HCT daarbinnen?
- c. Waarom vermeldt het rapport niet eerlijk dat het verblijfsrecreatieve gebied waarbinnen ontwikkeling mogelijk is tot vlakbij het perceel komt waar het concept HCT is gerealiseerd?
- d. Hoe kan het dat u het perceel naast de camping Aaster Uiltjes eerst nog wilde bestemmen als uitbreidingsgebied voor de camping (na bezwaar van de eigenaresse van de camping weer weggehaald), maar nu opeens stelt dat twee percelen verder absoluut geen sprake kan zijn van verblijfsrecreatie op enige schaal?
- e. Hoe denkt u betere verblijfsmogelijkheden voor paardensporters te gaan realiseren, met het paard op het terrein waar overnacht wordt, binnen het al behoorlijk intensief bebouwde bestaande gebied voor verblijfsrecreatie, zonder daarbij het Activiteitenbesluit te overtreden?
- f. Kan dan niet gesteld worden dat een locatie vrijwel aansluitend aan het gebied voor verblijfsrecreatie, maar wel op passende afstand ivm het Activiteitenbesluit een veel betere ruimtelijke ordening geeft?
- g. U stelt dat visuele aantrekkingskracht van het gebied erg belangrijk beleid is. In hoeverre vindt u de bestaande loods van damwandprofiel en asbest een goed voorbeeld van visuele aantrekkingskracht?
- h. Hoe kan het dan dat het concept HCT niet wordt beoordeeld als visueel aantrekkelijker dan de voortzetting van het huidige gebouw?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat het concept HCT beter bij uw eigen beleid aansluit dan het door u opgestelde ontwerp bestemmingsplan.

Landschapontwikkelingsplan

Bij punt 2.9 is al uitvoerig ingegaan op de bezwaren tegen het rapport van BügelHajema en de bezwaren over de manier waarop dit ontwerp bestemmingsplan zaken uit rapporten probeert te halen die er helemaal niet in staan.

Kort gezegd gaat het hierom: u vindt het Hippisch Centrum Terschelling onwenselijk op perceel k1039 omdat er sprake is van verdichting van het landschap en belemmering van zichtlijnen.

Bij punt 2.9 hebben wij op de kaart aangegeven dat er ter plekke van perceel k1039 helemaal geen zichtlijnen zijn aangeduid vanuit de binnenduinrand richting de open polder en dat dit ook onmogelijk is, aangezien het hele binnenduinrandgebied ter plekke vol staat met elzensingels die volgens het Landschapontwikkelingsplan behouden moeten worden.

Deze elzensingels zijn ondoorzichtig tot aan de hoofdweg, die niet meer behoort tot de binnenduinrand, maar staan ook aan de polderkant van de hoofdweg, waardoor al helemaal geen sprake meer kan zijn van een zichtlijn vanaf enige plek.

In feite is het hele verhaal van zichtlijnen onzin. Des te opmerkelijker omdat dit ook al tijdens de

zitting van de ABRvS ter sprake is gekomen en daar ook al is geconcludeerd dat er helemaal geen sprake is van een zichtlijn.

Bovendien: als er al sprake is van een zichtlijn, dan zorgt het verwijderen van de bebouwing op perceel Boddelenweg 5 tegelijkertijd voor een nieuwe zichtlijn.

Daarom kan ook geen sprake zijn van verdichting: aangezien een groot massief gebouw wordt verwijderd en er meerdere kleinere volumes verspreid voor terug komen is er helemaal geen sprake van verdichting. Zeker niet omdat het concept Hippisch Centrum in de vorm van kleinere bouwvolumes qua oppervlak en totaal bouwvolume amper verschilt van de huidige bebouwing.

Daarbij wordt in de notitie even over het hoofd gezien dat het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) wel degelijk ruimte biedt voor nieuwe initiatieven:

Vanuit het landschap is ook de verschijningsvorm van de bebouwing van belang. - Een aantal boerderijclusters vormt volgens het LOP prachtige silhouetten in het landschap. Om deze te behouden wordt aanbevolen gebiedseigen beplanting aan te leggen en aandacht te hebben voor behoud en bescherming van bijzondere bebouwingen. Nieuwe silhouetten kunnen worden toegevoegd door nieuwe boerderijclusters te ontwikkelen op een terp of een duinkop.

Daarbij stelt u via de notitie (blz15) dat het HCT hier niet voor in aanmerking komt omdat:

- Het planvoornemen niet gericht is 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 plant tast de openheid van de polder aan en door de introverte opzet wordt de polder niet beleefd*

Geen idee wie dit geschreven heeft, maar die heeft zichzelf overduidelijk niet verdiept in het concept HCT.

Het planvoornemen is gericht op het behoud van de voor de polder (zegt u zelf) karakteristieke manegefunctie en doet dit door toeristen met hun eigen paard te laten overnachten in huisjes die volgens het Hoefijzerplan zo zijn opgesteld dat aan de buitenkant ongestoord kan worden genoten van het weidse uitzicht op de polder, terwijl aan de binnenkant de hippische bedrijvigheid plaatsvindt. Het is dus in werkelijkheid een *naar buiten* gericht planvoornemen, waarmee de waarden van de polder juist beleefbaar worden gemaakt. Er is sprake van een groene singel om de gebouwen in het landschap te laten wegvallen, echter die singel biedt uiteraard meer dan voldoende zicht op de polder vanuit de vakantiehuizen.

Concrete vragen op dit punt:

(voor de eerste inhoudelijke vragen zie ook punt 2.9)

- i. Hoe hebt u de afweging gemaakt tussen de sociale voordelen, de vernieuwing van een sportaccommodatie en die gratis ter beschikking stellen aan de gemeenschap, tegenover de onwenselijkheid die u ziet om een enkele vierkante meter extra te bebouwen? Wat waren uw afwegingen?
- j. Hoe kan het dat een plan wat specifiek naar buiten is gericht ter beleving van de waarden van de

- polder door u wordt gekwalificeerd als 'naar binnen gericht' en 'introvert'?
- k. Hoe kan het dat u vindt dat het plan karakteristieke functies van de polder aantast, terwijl het plan leidt tot het behoud van de manegefunctie?
- l. Hoe kan het dat u over het hoofd hebt gezien dat het LOP wel degelijk nieuwe ontwikkelingen in de polder mogelijk wil maken?
- m. Op welke manier leidt een andere boerderijcluster (die volgens het LOP wenselijk is) dan wel tot een extraverte en naar buiten gerichte beleving van de waarden van de polder?
- n. Hoe kan het dat er de laatste paar jaar in de polder uitgebreid bijgebouwd is op agrarische bedrijven aan grote melkveehouderijloodsen?
- o. Op welke manier leveren die extra grote loodsen bij aan de beleving van de karakteristieke waarden van de polder?
- p. Op welke manier zijn dat extraverte ontwikkelingen die de polder beleefbaar maken?
- q. En waarom wordt het HCT opeens op basis van andere gronden beoordeeld?

Indien u niet of niet voldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u bezwaren uit uw mouw schudt en dat in werkelijkheid het HCT precies aansluit bij wat uw beleidskaders omschrijven.

Handreiking Erfinrichting

BügelHajema heeft het HCT beoordeeld aan de hand van de Handreiking Erfinrichting agrarische bedrijven en geoordeeld dat er door ons juist teveel groen om het HCT heen is getekend. BügelHajema stelt dat de Erfinrichtingsrichtlijn stelt dat er slechts sporadisch om een boerenerf in de polder sprake mag zijn van een groensingel om het erf zoveel mogelijk open te houden.

Allereerst: dat is wat ons betreft prima. Er is wat ons betreft nog van alles te wijzigen aan de hoeveelheid groen om het perceel en zelfs al zou het fout gaan dan is het niet iets wat niet binnen een uur met een motorzaag te repareren valt. Het verbaast ons alleen dat wij vele malen u hebben gevraagd om uw bezwaren tegen het HCT open op tafel te leggen en nooit iets hebben gehoord over bezwarende groensingels.

Daarbij heeft de gemeente zelf in het verweerschrift de vorige keer betoogd dat het HCT niet onder een boerenerf valt.

'Verweerder kan het betoog van appellant dat ook het hippisch centrum Terschelling een boerderijcluster is als bedoeld in het Landschapsontwikkelingsplan, niet volgen. In dit ontwikkelplan wordt met boerderij geen manege maar boerenbedrijven gericht op de veehouderij en landbouw bedoeld.'

Dat is allemaal leuk en aardig. Maar dan moet je daar wel consequent in zijn.

In de notitie wordt nu opeens gesteld dat de ruimtelijke uitstraling van het HCT moet worden beoordeeld als gelijkstaand aan een agrarisch erf in ruimtelijk opzicht.

In dat geval valt het HCT dus wel degelijk onder de term 'nieuwe boerderijcluster'.

Het lijkt er wel bijzonder veel op dat de gemeente uit elk beleidsstuk plukt wat op dat moment goed uitkomt en daarbij definities wijzigt al naar gelang het uitkomt voor de stelling van de gemeente.

Dat wordt nog versterkt doordat nu wordt gesteld:

'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.'

We kunnen ons iets voorstellen bij nokrichtingen, vandaar ook dat we al in 2013 bij de presentatie van ons concept alternatieve erfindelingen hebben gegeven, waarbij varianten waren waar de huisjes in het vierkant stonden. Dit hoeft dus geen belemmering te zijn. Het Hippisch Centrum Terschelling is prima te realiseren in een vierkante opbouw van het erf. Geen enkel probleem, de schetsen liggen al op het gemeentehuis en wij zijn verrast dat deze niet ook beoordeeld zijn aangezien dat wel de afspraak was uit het gesprek van 26 oktober 2015.

Maar de definitie 'rustig ruimtelijke beeld' in combinatie met 'schaalverschil tussen de woningen en de stalling' is nogal absurd. Er is geen enkel agrarisch erf op Terschelling waar niet grote verschillen bestaan in schaalverschil tussen de stalling en het woonhuis, tussen de hoofdstalling en kleinere stallingen/loodsen, tussen de stalling, en de boerderijwinkel, tussen het woonhuis en de boerderijwinkel, en het zomerhuisje, en de tenten van de boerencamping. Etc. Als iets wel een boerenerf typeert, dan is het toch juist wel het schaalverschil tussen de bebouwing.

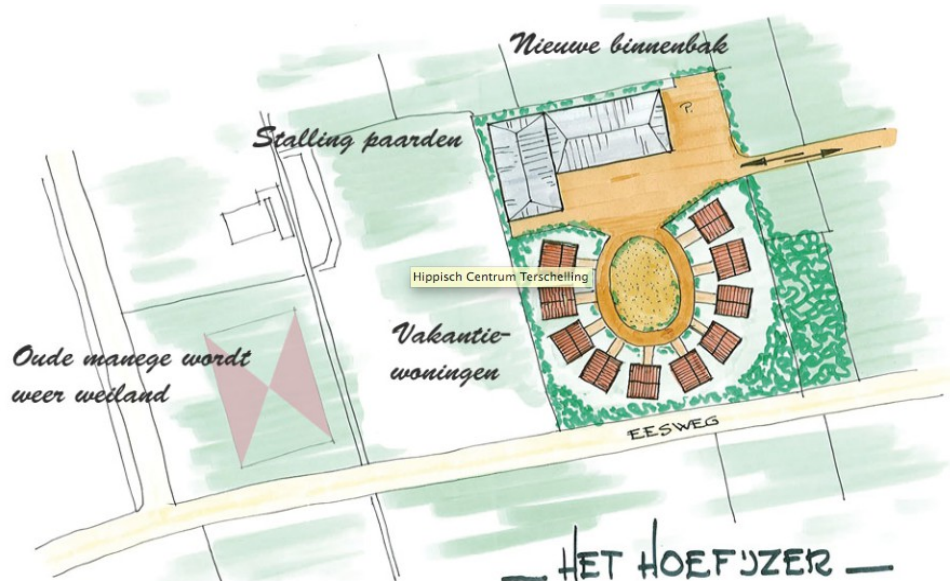
Het schaalverschil is dan ook geen onderdeel van de erfinrichtingsrichtlijn en is door BügelHajema zelf uit de hoge hoed getoverd.

Hoe dan ook, de beplanting kan in overleg precies afgestemd worden met wat de gemeente wil, idem met de nokrichtingen. Het schaalverschil is wat ons betreft een non-issue, gezien de inrichting van alle overige agrarische erven op Terschelling.

Woon- en werkgedeelte

Nog een probleem wat BügelHajema ziet in de erfinrichtingsrichtlijn is het ontbreken van een duidelijke opdeling in een woon- en werkgedeelte.

Ook hier snappen wij niets van. In het hoefijzerplan is sprake van een duidelijke opdeling in woon- en werkgedeelte (zo dat al van toepassing zou zijn op het concept HCT, wat wij betwijfelen).



Immers: de huisjes vormen een hoefijzer, en buiten dat hoefijzer zit het gedeelte voor stalling en de rijhal. Meer gescheiden dan dat wordt het op geen enkel agrarisch erf op Terschelling. Wellicht heeft BügelHajema het hier over de variant die de gemeente deed voorkomen als ingediende variant van onze kant. Echter, dan heeft BügelHajema de verkeerde variant beoordeeld en die beoordeling niet duidelijk gescheiden van de werkelijk door ons ingediende versie.

Bovendien heeft BügelHajema zoals gesteld bij punt 2.3.4 opeens geen enkel bezwaar tegen dat deze zelfde eisen aan scheiding tussen woon- en werkgedeelte in het ontwerp bestemmingsplan ineens helemaal los worden gelaten, waarbij alleen een inpandige bedrijfswoning wordt toegestaan.

Tenslotte stelt BügelHajema dat de Erfinrichtingsrichtlijn nauw verweven is met het eerder genoemde Landschapsontwikkelingsplan:

'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).

Daaruit concludeert BügelHajema:

'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.'

Ook dit komt uit de hoge hoed, dit staat namelijk nergens in de handreiking, en is in tegenspraak met het Landschapsontwikkelingsplan wat, zoals bij het vorige punt besproken, uitdrukkelijk wél de ruimte laat voor de ontwikkeling van nieuwe boerderijclusters.

Bovendien is er al een bestaand erf, alleen wordt dat verhuisd naar k1039. Inclusief het hoofdgebouw.

Al met al worden er dus nogal een paar argumenten tevoorschijn getoverd die zogenaamd in het beleid zouden moeten staan, maar er niet werkelijk in staan. Daarnaast zijn er enkele argumenten (nokrichting, concentratie van beplanting met groen) die wél in het beleid staan, maar gemakkelijk op te lossen zijn aangezien de schetsen met oplossing al sinds 2012 op het gemeentehuis liggen en daarom onmogelijk een serieuze belemmering kunnen vormen voor het toestaan van het concept HCT.

Concrete vragen:

r. Waarom hield u in uw vorige verweer bij de Raad van State nog een betoog dat het Hippisch Centrum niet viel onder de ruimtelijke beschouwing van een boerderijcluster, en houdt u nu opeens een betoog dat de manege wél valt onder een boerderijcluster.

s. Betekent dat dan dat u uw woorden uit het verweer terug neemt en daarmee aangeeft dat het Landschapsontwikkelingsplan wel degelijk een nieuwe cluster zoals het HCT toelaat? Of betekent dat dat u toch foutief het HCT afwijst op basis van de Erfinrichtingsrichtlijn omdat het niet de vorm zou hebben van een traditionele boerderijcluster?

t. Indien u stelt dat er een verschil zit in definities tussen het Landschapsontwikkelingsplan en de Erfinrichtingsrichtlijn, waarom stelt u dan dat het één uit het ander is voortgevloeid en waar precies staan die definities?

u. Waarom hebt u tijdens de gesprekken niet aangegeven dat de nok- en/of bouwrichting anders

moest?

- v. Waarom hebt u tijdens de gesprekken niet aangegeven dat er teveel groen om het concept was getekend?
- w. Waarom hebt u tijdens de gesprekken niets gezegd over een verschil in schaal tussen woningen en stalling zodat dat eventueel opgelost zou kunnen worden?
- x. Waarom hebt u dit niet aangegeven toen u beloofd had een mail te sturen met de mogelijke bezwaren, zodat wij de tijd hadden die op te lossen?
- y. Op welk agrarisch erf op Terschelling is volgens u geen verschil in schaal tussen woning en stalling? En zo u al een erf vindt, is dit dan een uitzondering of gemiddeld?
- z. Waar in de handreiking erfinrichting ziet u precies staan dat er geen nieuwe boerenerven mogen worden toegevoegd aan het Terschellinger polderlandschap?
- aa. Wilt u dan zeggen dat bijvoorbeeld de presentatie die u de heer van Deelen liet doen over de door hem gewenste boerderij bij voorbaat kansloos was?
- bb. Hoe hebt u meegewogen dat er niets nieuws wordt opgericht, maar een bestaand bedrijf simpelweg een aantal meters wordt verplaatst?
- cc. Welke variant heeft BügelHajema beoordeeld wanneer het spreekt over onvoldoende scheiding tussen woon- en werkgedeelte?
- dd. Waarom is niet duidelijk vermeld per variant welke beleidsregels van toepassing zouden zijn?
- ee. Ziet u ook dat het ten onrechte aanmerken van een schets als ingediend voorstel onnodige verwarring oplevert waarbij niet meer duidelijk is wat nu precies over welke variant wordt gesteld?

Het is onze zienswijze dat de bezwaren op basis van de erfinrichtingsrichtlijn in werkelijkheid prima overbrugbaar zijn, en dat de overige bezwaren gaan over de verkeerde variant, of zijn verzonnen door BügelHajema zonder dat ze daadwerkelijk in de richtlijn voorkomen. Hiermee is de gemeente wederom onzorgvuldig in de beoordeling.

Toekomstvisie TS25

Dit is wellicht het belangrijkste beleidsdocument. Immers: dit vers van de pers. Er is in 2015 uitgebreid contact geweest met de hele bevolking op verschillende avonden en het is al jaren een vaststaand uitgangspunt dat deze toekomstvisie de richting voor Terschelling zal moeten gaan bepalen aan de hand waarvan ook ondernemers duidelijkheid krijgen over welke richting voor Terschelling wordt gekozen.

Sterker nog, ondernemers zijn jarenlang beknot in hun mogelijkheden omdat er eerst een 'overkoepelende visie' moest komen. Nu is die visie er. Nu kunnen ondernemers weer ondernemen.

TS25 blikt vooruit naar Terschelling in 2025 en geeft bewoners, ondernemers, gasten, bestuurders en politici zicht op de richting die we op willen en de mogelijke routes, keuzes en opgaven die daar bij horen. (blz 3)

In de huidige fase is het nog in ontwerp, maar de reactienota ligt er al en op de in deze zienswijze genoemde punten zullen geen aanpassingen gedaan worden. Daarom kunnen de volgende punten worden gezien als vaststaand beleid tot 2025.

In de volgende punt gaat het over het beleid van de gemeente als het gaat om sportaccommodaties op het eiland. (blz28)

Alle inwoners moeten kunnen sporten en bewegen. Optimaliseren van de bezettingsgraad en betaalbaarheid van en de tevredenheid over de accommodaties zijn belangrijke voorwaarden.

(...)

De gemeente legt de verantwoordelijkheid voor het aanbod en kwaliteit van voorzieningen meer bij de samenleving en zal zelf een terugtrekkende rol aannemen. Er is meer ruimte voor private partijen om deze taken over te nemen en initiatieven te ontplooien.

(...)

Onze prioriteiten

Het huidige aanbod aan voorzieningen willen we behouden, de kwaliteit hiervan versterken en vernieuwingen stimuleren. Private partijen hebben hier een belangrijke rol in.

De overdekte rijhal van het Hippisch Centrum Terschelling is zo'n sportaccommodatie.

Het concept Hippisch Centrum:

- vernieuwd de rijhal
- maakt die betaalbaar beschikbaar voor alle eilanders
- realiseert een hoogwaardige sportaccommodatie van een kwaliteit die anders onhaalbaar zou zijn voor een gemeente als Terschelling.

Uw belofte binnen TS25 is dat u de kwaliteit van sportaccommodaties wil versterken, vernieuwing stimuleren. Maar u wilt dit niet zelf doen. U verwacht van private partijen hierin de taak op zich te nemen en initiatieven te ontplooien. U belooft hiervoor meer ruimte te gaan bieden.

Echter... de inkt van de toekomstvisie is nog niet droog of u wijkt er al vanaf. Voor wat betreft de realisering van het HCT ziet u apen en beren, u werpt allerlei verzonnen bedenkingen ertegen op, en u weigert bij voorbaat zelfs al het overleg erover aan te gaan. Niet echt wat je onder het 'stimuleren van private initiatieven' zou verwachten, nietwaar?

Hiermee gaat u nu al tegen uw eigen toekomstvisie in. Maar laat het duidelijk zijn dat het Hippisch Centrum Terschelling exact binnen uw voorgestelde beleid valt.

Concrete vragen:

- ff. U stelt in de toekomstvisie dat private partijen een belangrijke rol gaan spelen in het behouden en kwalitatief versterken en vernieuwen van Terschellinger sportaccommodaties. De overdekte rijhal van Hippisch Centrum Terschelling is zo'n sportaccommodatie. U stelt dit te willen stimuleren, maar in werkelijkheid houdt u alles tegen wat nieuw is. Hoe valt dit in lijn met TS25?
- gg. U stelt dat u als gemeente meer ruimte wilt geven voor initiatieven van ondernemers om sportaccommodaties te vernieuwen en verbeteren. Echter u doet dit niet bij het Hippisch Centrum Terschelling, waarom niet?

Het is onze zienswijze dat de inkt van TS25 nog niet droog is of u bent uw woorden alweer aan het inslikken. U gebruikt TS25 wanneer het u goed uitkomt en u negeert het wanneer u geen 'gunfactor' hebt voor de betreffende ondernemer.

Het is onze zienswijze dat hier sprake is van ernstige willekeur.

4.3.5 Economische uitvoerbaarheid

U hebt de economische uitvoerbaarheid van het HCT verzuimd te beoordelen. Dan had u namelijk gezien dat het daadwerkelijk een plan is wat vanaf nu tot in de lange termijn voor de duurzame

beschikbaarheid van een hoogwaardige sportfaciliteit voor het eiland kan zorgen.

Immers: de realisering van de vakantiewoningen zorgt voor de investering die nodig is voor het oprichten van de rijhal, en de jaarlijkse bijdrage van de vakantiewoningen zorgt voor het afdekken van de jaarlijkse exploitatiekosten van de rijhal.

De rijhal is daarmee op geen enkele manier meer afhankelijk van subsidies, van verenigingen, van vrijwilligers, of wat dan ook. Een extreem stabiele situatie.

Ongetwijfeld zult u willen betogen dat er geen aanleiding was om de uitvoerbaarheid te beoordelen aangezien het ruimtelijk beleid al zoveel bezwaren oproep. Echter, zoals in het volgende punt zal worden betoogd is het niet alleen een kwestie van kijken of er niet teveel nadelen aan het plan kleven, maar een zorgvuldige balans te maken tussen de nadelen en de voordelen.

Ja, natuurlijk levert het verplaatsen van een bedrijfsperceel gevolgen op voor het ruimtelijk aanzicht, maar zijn die gevolgen belangrijker dan de stabiliteit, de duurzaamheid en de beschikbaarheid van een hoogwaardige sportaccommodatie voor het eiland die het plan oplevert?

Concrete vragen op dit punt:

a. Hoe hebt u de voordelen van de oprichting van een sportaccommodatie die voor lange termijn van tevoren duurzaam is gefinancierd en gegarandeerd economisch uitvoerbaar is, afgewogen tegenover de nadelen die u ziet?

Het is onze zienswijze dat u het concept HCT niet van alle kanten hebt bekeken en de voor- en nadelen netjes daarbij hebt afgewogen.

4.3.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (afweging van belangen)

Vaste jurisprudentie op dit punt zegt het volgende

2.4. De Afdeling overweegt dat de raad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. (ABRvS 201113105)

Noch in de notitie van BügelHajema, noch in het gemeenteblad, noch in het ontwerp bestemmingsplan wordt melding gemaakt van de mogelijke voordelen van het Hippisch Centrum Terschelling.

Eén van de grootste voordelen is dat Terschelling qua inwonersaantal eigenlijk te klein is voor de professionele hippische sportaccommodatie, maar dat die met het concept HCT tóch duurzaam kan worden gerealiseerd voor het eiland.

Best een belangrijk punt.

Ook heeft één van onze concurrenten aangegeven in de bestemmingsplanprocedure BP2013 dat zij als bedrijf er baat bij zouden hebben voor hun bedrijfsvoering wanneer het HCT zou worden gerealiseerd.

Ook is op Texel al jaren bewezen dat het bedrijfsmodel achter het HCT perfect werkt tot ieders tevredenheid.

Ook sluit het HCT aan bij de wens van de gemeente om meer hippische verblijfsrecreatie te realiseren.

Enzovoort.

Geen van deze voordelen van het concept HCT is benoemd in de notitie, noch de plantoelichting, noch het gemeenteblad.

Concrete vragen op dit punt:

- a. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT zou kunnen opleveren voor de lokale economie?
- b. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT zou kunnen opleveren voor het niveau van de hippische sport op het eiland?
- c. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT oplevert op het gebied van het aanboren van een nieuwe toeristische markt?
- d. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT kan hebben als mogelijk uitbreidingsgebied voor de hippische bedrijven die nu planologisch klem zitten in de dorpskern?
- e. Waarom heeft u niet vermeld welke voordelen het HCT kan hebben op het gebied van elkaar beconcurrerende partijen op het eiland?

Het is onze zienswijze dat u het concept HCT wederom onvoldoende beoordeeld hebt en al hebt afgeschoten nog voordat u een goede kijk op de zaak had.

4.4 Ruimtelijke bezwaren gemeente

In uw gemeenteblad vult u het rapport van BügelHajema nog aan met een aantal extra argumenten van de kant van de gemeente, waarmee u nog probeert extra te onderbouwen waarom u besloot om niet mee te werken aan het concept HCT.

Bij de aankoop van de manege door ACT waren de planologische mogelijkheden voor de exploitatie van de manege al bekend. Op grond daarvan had initiatiefnemer moeten bepalen of zijn plannen voor het exploiteren van een manege economisch uitvoerbaar waren. Dat de recreatiewoningen de exploitatie makkelijker maken is waar, maar dat is geen reden om de beleidskaders onder B1 beschreven ten aanzien van recreatiewoningen ruimer te maken en medewerking te verlenen.

Dit is een onjuiste en oneerlijke voorstelling van zaken.

Immers: het is de gemeente die ons bedrijf de bestemming Dagrecreatieve voorzieningen wil afnemen en daarvoor in de plaats uitsluitend nog manegeactiviteiten wil toestaan.³⁷³⁸

Daarbij wilde u dan ook nog eens niet de voor een professionele manege noodzakelijke ruimte geven.³⁹

37 [EP/615 Voornemen tot opleggen last onder dwangsom]

38 [Reactienota zienswijzen BP 2008]

39 [ABRvS 201403126 afwijzing wijziging]

Hierdoor moesten wij bijzonder creatief zijn om een bedrijfsmodel op te zetten wat voldeed aan uw wensen voor de bestemming:

- een bedrijfsmatig geëxploiteerde rijhal
- geen niet-hippisch gerelateerd dagrecreatief toeristisch bezoek
- alleen hippisch gerelateerde verblijfsrecreatie
- dit slechts op een fractie van de voor een manege gebruikelijke ruimte

Hiermee dwong u ons via rechtsmiddelen (handhaving) om een nieuw concept op te zetten, aangezien u onze bestaande rechten niet wilde respecteren (en dat nog steeds niet doet).

Inderdaad waren bij de aankoop van de manege dus de planologische mogelijkheden ons bekend, het probleem is juist dat de planologische mogelijkheden bij u niet bekend lijken te zijn. Wij hebben op basis van de planologische mogelijkheden een bedrijfsmodel opgezet, echter dat hebt u verhinderd en u verhindert dit nog steeds.

Uw argument dat u niet verplicht bent om mee te werken aan verandering is dus geen argument, nu u het zelf bent die deze verandering hebt geëist de afgelopen tien jaar.

Uw andere argument uit het gemeenteblad gaat als volgt:

4. De recreatiewoningen kunnen zelfstandig geëxploiteerd en ook verkocht worden. Hoewel dit tot dusver stellig door ACT ontkend wordt bestaat er een reële kans op de zelfstandige bouw en verkoop van de recreatiewoningen zonder dat een manege geëxploiteerd wordt. Dit vanwege de ligging van de recreatiewoningen in het hoefijzerplan waarbij de recreatiewoningen geen geïntegreerd onderdeel van de andere gebouwen van de manege vormen, mede door de geplande zelfstandige toegang aan het Butterpollepad. Wanneer ACT een plan ontwikkelt waarbij alle gebouwen op één perceel gerealiseerd worden kan gesproken worden over een geïntegreerd plan wat ook als totaalconcept uitgevoerd zal worden.

Het ingediende plan van Hippisch Centrum Terschelling bevat de bebouwing van slechts één perceel k1039, waarbij perceel Boddelenweg 5 teruggebracht wordt naar agrarisch zonder gebouwen.

Wij hebben geen variant van het Hippisch Centrum ingediend waarbij alle gebouwen niet op één perceel gerealiseerd worden. Wij hebben wel gereageerd op uw wensen om veel meer faciliteiten te realiseren, waarbij is aangetoond dat dat niet wenselijk is aangezien dit op Boddelenweg 5 moet gebeuren, wat wij niet willen en niet nodig achten voor de uitvoering en zien als ruimtelijk onwenselijk.

Wij hebben dit echter niet als plan ingediend en zelfs uitdrukkelijk daarbij gezegd dat dit ook niet als plan van onze kant mocht worden opgevat.

In feite hebt u eerst geëist dat er veel meer gebouwen ingetekend zouden worden in het plan en wilt u nu ons plan daarop afkeuren. Een onprofessionele tactiek, die een gemeente die serieus genomen wil worden onwaardig is.

Echter, aangezien wij duidelijk hebben aangegeven dat er wat ons betreft maar één wenselijke variant is, een geïntegreerd plan op perceel k1039, komt u hier niet mee weg en licht u in feite de

gemeenteraad verkeerd voor.

Concrete vragen:

- a. Hoe kunt u na de uitspraken van de Raad van State nog stellen dat de ondernemer beter had moeten kijken naar de planologische mogelijkheden, nu aangetoond is dat het in werkelijkheid de gemeente was die het bestemmingsplan niet snapte?
- b. Hoe kunt u stellen dat u ten onrechte planologische mogelijkheden hebt afgenomen en vervolgens ons kwalijk nemen dat we binnen de nieuwe planologische mogelijkheden naar een oplossing hebben gezocht in de vorm van het HCT?
- c. Het HCT is een concept gebaseerd op uw beleidsbeslissingen zoals hierboven genoemd. Wilt u dit ontkennen?
- d. In uw gemeenteblad spiegelt u de gemeenteraad de verkeerde, niet ingediende variant van het HCT voor, op welke manier ligt u de raad hiermee niet verkeerd voor?
- e. In uw gemeenteblad stelt u dat als het concept op één perceel kan worden gerealiseerd, u dit ruimtelijk wenselijk acht. Het HCT is een concept wat op één perceel kan worden gerealiseerd, acht u het HCT nu wel ruimtelijk wenselijk dan, nu alles op één perceel blijkt te kunnen worden gerealiseerd?

Indien u niet of niet voldoende op bovenstaande vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u op onjuiste gronden het HCT hebt afgekeurd en dat u alsnog uw goedkeuring dient te verlenen hieraan.

4.5 Procedurele tekortkomingen

Het afgelopen jaar had het in de verwachting gelegen dat u met afweging van alle belangen, met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State en met inachtneming van de ernst van de uitspraak tot een voortvarende oplossing was gekomen. Niets is echter minder waar.

U bent volgens de wet verplicht om aan zorgvuldige planvorming te doen. Wij zullen hierbij aangeven dat daar geen sprake van is geweest.

4.5.1 Structureel overleg praktisch niet mogelijk, geen inspraak rapport

Wij hebben twee maanden (!) vanaf de uitspraak moeten wachten omdat u deze tijd volledig nodig zou hebben om de uitspraak van de Raad van State te duiden.

Tijdens dat gesprek is afgesproken dat binnen een week een nieuwe afspraak zou worden gemaakt. Echter, na zeer regelmatig bellen en verzoeken om een afspraak, heeft het weken geduurd voordat wij een nieuwe afspraak konden maken voor half oktober en vervolgens is die afspraak door u ook weer naar eind oktober verzet.

Daarna hebben wij niets meer van u vernomen en zijn wij niet meer uitgenodigd voor een gesprek. Wij hebben daarop zelf uitgebreide inspanningen gedaan u goed voor te lichten en hebben onze kant van de zorgvuldigheid duidelijk in acht genomen. U hebt daar echter niet inhoudelijk op gereageerd. Daarnaast hebt u een rapport op laten stellen over ons bedrijf zonder dat wij daarbij betrokken zijn, waarbij verregaande uitlatingen over rendabiliteit en wenselijkheid zijn gedaan zonder dat er ooit iemand is komen kijken op ons bedrijf en hebt u dat rapport als onderbouwing van uw herstelbesluit

aan de gemeenteraad voorgelegd terwijl wij op dat moment uitgebreid met argumenten al hadden aangetoond dat de inhoud van het rapport feitelijk onjuist is.

Concrete vragen:

- a. Bent u van mening dat twee keer overleg genoeg is om adequaat tot een nieuw herstelbesluit te komen, waarbij u bij die gesprekken niet eens het met ons over de inhoud van het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan hebt gehad?
- b. Bent u van mening dat het voldoende zorgvuldig is dat u een rapport laat opstellen over onze bestemming zonder dat wij daar inspraak op hebben gehad?
- c. Bent u van mening dat het voldoende zorgvuldig is dit rapport ongewijzigd voor te leggen aan de gemeenteraad terwijl wij er al op gewezen hadden op dat moment dat het rapport inhoudelijk feitelijke onjuistheden bevatte?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze mening dat u niet voldoende zorgvuldigheid in acht hebt genomen, dat het besluit is genomen op basis van een inhoudelijk foutief rapport en dat u niet voldoende onze belangen in acht hebt genomen waardoor u niet kunt spreken van goede ruimtelijke ordening.

4.5.2 Hippisch Centrum onbespreekbaar maken vanwege gunfactor

Tijdens de gesprekken in augustus en oktober hebt u op allerlei manieren getracht het Hippisch Centrum Terschelling als onbespreekbaar aan te merken.

Het college heeft dit gedaan door in augustus te wijzen op het ontbreken van een gunfactor binnen het gemeentehuis, binnen het ambtelijk apparaat, binnen de gemeenteraad en in het algemeen bij de bevolking.

*“Wethouder Hoekstra geeft aan dat de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat er richting de heer Arntzen een bepaald sentiment leeft en de gunfactor momenteel niet hoog lijkt.”
(gespreksverslag gesprek 12 augustus 2015)*

Na het college erop gewezen te hebben dat dit toch wel al te erg op een bananenrepubliek begint te lijken, dat we op basis van een 'mob rule' ofwel ochlocratie planologie bedrijven, heeft het college dit afgezwakt en getracht te stellen dat er geen gunfactor binnen de gemeenteraad was voor het Hippisch Centrum, en dat het dus geen zin had voor ons het HCT bespreekbaar te proberen te maken.

Echter, na navraag bij enkele raadsleden, bleken zij in het geheel niet door u gevraagd te zijn hierover.

Tenslotte heeft het college gesteld dat zij zodanig geen zin hadden het concept HCT te bespreken, dat als wij dit zouden blijven aandragen als beste oplossing, zij eigenhandig op een voor ons negatieve wijze het bestemmingsplan zonder overleg nogmaals vrijwel ongewijzigd zouden vaststellen.

Nogal onprofessioneel.

Ook heeft het college niet gereageerd op onze argumenten dat zij in feite zelf als college

verantwoordelijk was voor het ontstaan van de negatieve gunfactor, aangezien zij aantoonbaar in het verleden de gemeenteraad verkeerd heeft voorgelicht over het Hippisch Centrum Terschelling, zoals ook blijkt uit de uitspraak van de Raad van State. Hiervan hebben wij voorbeelden gegeven bij punt 4.1.2.

Bovendien hebben we tegenwoordig een dualistisch stelsel, waarbij het college geen bestuur voert op basis van politieke verhoudingen, maar op basis van toetsing aan eerder vastgesteld beleid. Daarom had het in de verwachting gelegen dat u inhoudelijk met ons op het Hippisch Centrum was ingegaan op basis van bestaand beleid en niet op basis van een ongrijpbare gunfactor binnen de gemeenteraad.

Het college had als bestuur inhoudelijk in moeten gaan op het Hippisch Centrum in de overleggen. Mocht daarbij de wens bestaan de gemeenteraad te consulteren, dan had dat binnen de openbare vergaderingen kunnen plaatsvinden, waarbij de gemeenteraad aanvullende sturing en interpretatie van beleid had kunnen geven op een open en transparante manier.

Echter van tevoren een compleet voorstel al onbespreekbaar achten omdat het college blijkbaar binnen een selecte groep raadsleden heeft gepolst welke kant zij op willen, is geen dualistisch stelsel en is in feite via het gemeentebestuur machtspolitiek bedrijven.

Zeer onwenselijk.

De wet stelt dat een ieder recht heeft om van zijn eigendom te genieten voor zover dat de ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Om te beoordelen of de ruimtelijke ordening dit toelaat, dient de gemeente te beoordelen welke belangen de eigenaar heeft, de samenleving heeft, welke beleidskaders er zijn die de ontwikkeling van de gemeente beschrijven, welke voor- en nadelen het voorstel heeft en op basis daarvan te beoordelen of de eigenaar groen licht kan krijgen voor zijn voorstel.

Op geen enkel punt laat de wet toe dat op basis van sentiment of emotie, noch op basis van het humeur van gemeenteraadsleden besluiten worden genomen.

Dus u had simpelweg droog ons voorstel op ruimtelijke voor- en nadelen moeten beoordelen. Dit hebt u niet gedaan, u hebt al van tevoren het concept afgewezen als politiek onhaalbaar en een onderzoeksbureau ingehuurd om dat standpunt te onderbouwen, zoals u ook aangeeft in uw verweerschrift van 14 juli 2016 (kenmerk JZ/38849):

“Dat heeft ervoor gezorgd dat begin 2016 het college aan adviesbureau Bugel Hajema de opdracht gegeven heeft om een herstelbesluit op te stellen met twee doelen:

- 1. De bestaande planologische rechten opnieuw toekennen aan het perceel Boddelenweg 5.*
- 2. Uitbreidingsruimte toekennen voor de manege op het perceel kadastraal bekend sectie K. nummer 1039.”*

In tegenstelling tot wat u in het gemeenteblad beweert is dus blijkbaar helemaal niet door BügelHajema onderzocht wat de ruimtelijke impact, voor- en nadelen van elke oplossing zijn, maar hebt u gewoon een keuze gemaakt die u politiek haalbaar achtte en opdracht gegeven die uit te werken. Echter, dat is niet de juiste planologische procedure.

Concrete vragen:

- a. Bent u van mening dat het bij voorbaat al van tafel vegen van een voorstel vanwege een 'negatieve gunfactor' hoort bij goed en integer bestuur?
- b. Bent u van mening dat overleg over de wenselijkheid van ontwikkelingen openbaar en transparant hoort te zijn, zonder dat achter de schermen een koers is uitgezet buiten het beleid om, waar niemand inspraak op kan geven?
- c. Bent u van mening dat het de taak van het college is de raad juist voor te lichten, en in het licht van de uitspraken van de Raad van State, bent u dan ook van mening dat het college meerdere malen niet-onderbouwde en onjuiste informatie aan de raad heeft verstrekt?
- d. Is het dus in feite de taak van het college om dan ook de misverstanden en onwaarheden eerst recht te zetten en daarbij opnieuw een richting te vragen aan de gemeenteraad?
- e. Acht u het de taak van de ondernemer om foutief door het college aan de raad versterkte informatie over een initiatief recht te zetten, of is dit de taak van het college?
- f. Is het de gewoonte van de gemeenteraad om op basis van persoonlijke sentimenten zoals een 'gunfactor' besluiten te nemen?
- g. Hebt u BügelHajema opdracht gegeven een door u gekozen weg te onderbouwen, of hebt u BügelHajema opdracht gegeven de mogelijke oplossingen te toetsen op basis van de ruimtelijke wenselijkheid?
- h. Klopt het dat u zelf dus al zoals uw verweerschrift schrijft in januari een beslissing genomen hebt als college en dat u die beslissing hebt genomen op basis van de 'gunfactor' waarbij het concept HCT onhaalbaar wordt geacht?
- i. Hoe past uw brief van februari 2016 hier dan in waarbij u vraagt om grote hoeveelheden aanvullende informatie om het concept HCT te kunnen beoordelen?

Indien u niet of onvoldoende kunt antwoorden op bovenstaande vragen is het onze mening dat het proces waarmee u het concept HCT hebt afgekeurd onzorgvuldig is. U stond niet in uw recht het concept HCT op de door u gehanteerde basis al van tevoren af te wijzen.

4.5.3 Presentatie van onjuiste versie

Zoals eerder gesteld hebt u bij het gesprek van oktober 2015 aangegeven dat er veel meer faciliteiten aan het concept HCT moesten worden toegevoegd om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.

Wij hebben dit onwenselijk geacht, en u aan de hand van een tekening laten zien dat dit niet een wenselijk ruimtelijk beeld zou opleveren.

Dit is zo verwoord in onze brief van 14 januari 2016:

*Niettemin, omdat u er zo specifiek om vroeg hebben wij wederom aanpassingen gedaan aan de schetsen: in de bijlage een verbeelding van hoe het HCT zou kunnen worden ingepland met de faciliteiten die u nu noodzakelijk acht. **Nogmaals: deze versie heeft niet onze voorkeur en zou als het aan ons lag nooit ter tafel gekomen zijn.** Wat ons betreft is de veel kleinschaligere versie om diverse redenen een stuk aantrekkelijker. Om te zorgen dat dit voor iedereen duidelijk is en deze schets straks niet wordt aangezien als wens van onze projectgroep wordt deze brief ook richting de gemeenteraad ter kennisgeving verstuurd.*

Echter, u hebt richting BügelHajema blijkbaar gecommuniceerd dat deze tekening wél door ons is

ingediend als versie:

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 3.⁴⁰

Hiermee heeft onderzoeksbureau BügelHajema gewerkt met een niet ingediende versie van ons plan.

Ook stelt u in het gemeentebblad:

Wanneer ACT een plan ontwikkelt waarbij alle gebouwen op één perceel gerealiseerd worden kan gesproken worden over een geïntegreerd plan wat ook als totaalconcept uitgevoerd zal worden.

Hierbij aangevend dat u blijkbaar ook hebt geoordeeld aan de hand van een niet-ingediende versie van ons plan. Immers: de enige versie die wij hebben ingediend is het HCT zoals het oorspronkelijk stond, namelijk volledig gerealiseerd op perceel K1039. Niet op twee percelen.

Concrete vragen:

- Waarom hebt u eerst verzocht om veranderingen en vergroting van het aantal en oppervlak van faciliteiten en vervolgens een schets van onze kant onterecht aangenomen als ingediend plan om vervolgens op basis van de vergroting in deze schets het plan af te wijzen?
- Vind u dat dit hoort bij een eerlijke, open, en transparant opererende gemeente?

Het is sowieso onze zienswijze dat het gebruiken van de verkeerde en door ons al onwenselijk geachte variant waar u zelf om gevraagd had, en op basis daarvan de aanvraag af te wijzen een verwerpelijke manier van omgaan met het proces is. Hierbij is geen sprake van een zorgvuldige afweging van belangen zoals de wet die eist.

4.5.4 Niet willen praten over verleden en totstandkoming

Tijdens de gesprekken heeft het college aangegeven niet in te willen gaan op in het verleden door de gemeente gemaakte fouten. Hierbij was geen enkele ruimte om de oorzaak van bepaalde patstellingen, noch de rechtmatigheid en redelijkheid daarvan te bespreken.

Dit heeft geleid tot een nieuw herstelbesluit, waarin exact dezelfde fouten nogmaals gemaakt worden.

Concrete vragen:

- Waarom wilt u niet praten over het verleden?
- Waarom wilt u de door u gemaakte fouten niet bespreken en onder ogen zien?
- Hoe kunt u dan zeggen dat er sprake is van een zorgvuldige belangenafweging, nu het juist de in het verleden gemaakte fouten zijn waarbij u onze belangen niet onder ogen wilde zien en dus niet meegewogen hebt?

Het is sowieso onze zienswijze dat er geen sprake is geweest van een zorgvuldige behandeling

40 [Rapport BügelHajema - hooflijnen herstelbesluit]

en belangenafweging, aangezien het te nemen besluit niet kon worden besproken aan in het verleden gemaakte fouten.

4.5.5 Gemanipuleerde verslaglegging gesprekken

Wij hebben meteen na het eerste gesprek aangegeven dat wij bepaalde nuances misten in de verslaglegging van het gesprek. Zo heeft het college ons vele malen belet te praten over het Hippisch Centrum omdat daar toch geen 'gunfactor' zou zijn. De discussie tijdens het gesprek is zelfs voor een groot gedeelte over de door de gemeente opgebrachte term 'gunfactor' gegaan. Echter dit is vrijwel niet in het gespreksverslag terug te vinden.

Om er zeker van te zijn dat wij voor onszelf een duidelijk verslag zouden hebben van het volgende gesprek, is daar een opname van gemaakt.

Echter, toen het gespreksverslag van de gemeente kwam, bleek ook daarin weer van alles weggelaten te zijn. Om precies te zijn werd de rol van de gemeente opgepoetst als serieuze gemeente, terwijl tijdens het gesprek veel vooroordelen en onwetendheid bij het college (zoals het niet op de hoogte zijn van de inhoud van het plan wat al drie jaar op tafel lag) moest worden weggenomen.

De opnames van het gesprek laten een compleet ander gesprek zien dan het gespreksverslag van de gemeente. Waarbij een college en ambtenaren absoluut niet op de hoogte zijn van het concept wat wij voorstellen.

Dit is al triest wanneer je ervan uitgaat dat het college en de ambtenaren blijkbaar weer niet de moeite hadden genomen zich degelijk in te lezen, het wordt nog triester als je ziet dat dezelfde bezwaren vervolgens tijdens dat gesprek al zijn weerlegd en nu in het herstelbesluit toch weer zijn opgeworpen als onderbouwing van bezwaren tegen het Hippisch Centrum.

Door deze zaken (zoals de exploitatiestructuur, de rol van de eilander verenigingen, de manier waarop de rijhal hoe dan ook kostendekkend is) niet te noemen in het gespreksverslag kon het college later in de stukken stellen dat de exploitatiestructuur niet duidelijk is, dat de eilander verenigingen niet mee wilden werken en de huisjes los van de exploitatie van de rijhal zouden komen te staan. Allemaal zaken die tijdens het gesprek al waren weerlegd en opgelost, maar die niet terecht zijn gekomen in het gespreksverslag van de gemeente.

Verder staat duidelijk op de band dat afgesproken is dat de gemeente de bezwaren die eventueel nog onderbouwd moeten worden op de mail zou zetten naar de projectgroep.

In het gespreksverslag van de gemeente staat echter:

Wethouder Hoekstra rondt af. Ze geeft aan dat van de familie Arntzen wordt gevraagd om:

– Aan te geven hoe de ontbrekende manegefuncties toekomstbestendig in het hoefijzerplan ondergebracht kunnen worden;

– Het hoefijzerplan meer te onderbouwen op de punten van :

1. geen overlast,

2. past binnen de gemeentelijke visie en waarom voor 20 recreatiewoningen wordt gekozen in plaats van voor de huidige 10 accommodatieonderkomens. Want uitvoering van het hoefijzerplan betekent dat de gebouwen verder de polder in zullen worden gebouwd en dat de manegefunctie in dat plan ontbreekt

Daarmee eindigt het gespreksverslag.

In werkelijkheid staat er iets heel anders op de geluidsband.

De geluidsband laat horen dat er algemene verwarring heerst over wat de gemeente nu precies wenst. Onze adviseur ruimtelijke ordening heeft dan al het gesprek verlaten omdat de gemeente wat hem betreft een erg onfris spelletjes speelt.

De overige projectleden proberen alsnog duidelijk te krijgen van het college welke voorwaarden en bezwaren er nou werkelijk zijn, waar door het college en de ambtenaren vaag over wordt gedaan. Daarop wordt als rommelige afsluiting van het gesprek besloten dat de gemeente de bezwaren in een mail uiteen zal zetten en verlaat iedereen de vergaderzaal.

Die mail is nooit gekomen.

Het gespreksverslag volgde pas na meer dan een maand.

Daarop hebben wij ons eigen gespreksverslag gemaakt, wat aan de hand van de geluidsband is uitgeschreven en dat werd door het college verworpen als zijnde een niet juiste afspiegeling van het gesprek.

Zeer bijzonder, aangezien het (met bewijs aantoonbaar) een praktisch letterlijke afspiegeling is van het gesprek.

Concrete vragen:

- a. Waarom is het wederom niet mogelijk met gemeente Terschelling op een integere en open wijze te communiceren, waarbij standpunten helder, duidelijk en eerlijk worden verwoord in gespreksverslagen?
- b. Waarom hebt u uit het eerste gespreksverslag de complete discussie over 'gunfactor' waar u mee aan kwam weggepoetst?
- c. Waarom hebt u in het tweede gespreksverslag net gedaan alsof er gestructureerd overleg was waarin u punt voor punt bezwaren hebt toegelicht die nog onderbouwd moesten worden, terwijl in werkelijkheid het tweede gesprek een algemene verwarring was over wat nu precies de bezwaren waren en waarom het college zo moeilijk deed over het HCT?
- d. Waarom hebt u in uw gespreksverslag net gedaan alsof u bij de afsluiting gestructureerd informatie aan ons gevraagd hebt te leveren, terwijl u in werkelijkheid hebt toegezegd dit toe te zenden, nadat duidelijk was dat alle door u gevraagde informatie allang geleverd was en duidelijk was dat de projectgroep absoluut geen idee meer had wat u nu precies vroeg als gemeente?

Het is onze zienswijze dat het proces onzorgvuldig is verlopen, dat er expres een verkeerd beeld is geschetst naar de gemeenteraad toe en dat daarom geen sprake is van een besluit wat berust op een zorgvuldige belangenafweging en daarmee goede ruimtelijke ordening.

4.5.6 Geen oog voor het grotere geheel

Iets meer dan een maand na de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan wordt ingestemd met het concept van huifkarbedrijf Terpstra, op korte afstand van de manege.

Binnen de twee bestemmingen zit grote overlap aan gebruikgerichte activiteiten, waarbij het bestemmingsplan een probleem oplevert wat juridisch echt linke soep is.

Zo doet huifkarbedrijf Terpstra uitgebreide manege-activiteiten met een bestemming waarbij die

activiteiten niet zijn toegestaan. Dat ligt niet aan het huifkarbedrijf, maar aan de poppenkast die de gemeente al jaren probeert vol te houden, waarbij de manege volgens het beleid het enige bedrijf mag zijn waar gebruiksgerichte activiteiten plaatsvinden terwijl bij vele andere agrarische paardenhouderijen in feite sprake is van een manege.

Om dit te ontkennen worden heel rare semantische dansjes gedaan tijdens de commissie- en raadsveraderingen, om maar niet te hoeven toegeven dat er helemaal niets klopt van de definities van het bestemmingsplan.

Het hier voorliggende ontwerp-bestemmingsplan had aan die situatie in één klap een einde kunnen maken, door voor het HCT te kiezen. Het concept HCT lost deze tegenstrijdigheden in één klap op. Ook het hierna te bespreken compromisvoorstel lost het probleem op.

Echter, het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan versterkt alleen maar de problemen. Immers, het ontwerp is gebaseerd op het uitgangspunt dat er maar één manege op Terschelling mag zijn. Daarbij mag dus maar één bedrijf de paarden aan derden ter beschikking stellen. Daarmee zijn alle andere bedrijven die in hoofdzaak paarden aan derden beschikbaar stellen in overtreding van het bestemmingsplan en komen die bestemmingen in aanmerking voor handhaving.

Ook hier zijn weer niet alle belangen meegewogen om tot een zorgvuldig resultaat te komen.

Concrete vragen op dit punt:

- a. Waarom is er niet voor gekozen de procedures van Terpstra en het ACT op elkaar af te stemmen en te bepalen of er een mogelijke win-win situatie kan ontstaan?
- b. Waarom stelt het college bij Terpstra dat er geen overlap is met manege-activiteiten, maar stelt de gemeenteraad al meteen vast dat sprake is van een uitgesproken recreatief gebruiksgerichte paardenhouderij met manege-activiteiten en wordt deze tegenstelling toch niet besproken?
- c. Op welke manier zijn de belangen van ACT en Terpstra meegewogen?

Indien u niet of onvoldoende op deze vragen kunt antwoorden is het onze zienswijze dat u tekort schiet in het afwegen van rechtszekerheid en een zorgvuldige afweging van belangen.

4.5.7 Vreemde juridische uitleg uitspraak RvS

U hebt het afgelopen jaar als mantra de volgende zin gebruikt die ook in het ontwerp bestemmingsplan (blz8) staat:

'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 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.'

Hierna staat in het besluit:

'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.'

Beide verwoordingen zijn standaard juridische taal over de rol van de Raad van State bij de toetsing van een bestemmingsplan.

Echter, tijdens de overleggen het afgelopen jaar werd alleen het eerste gedeelte gebruikt: 'De Raad van State kan ons niet vertellen wat we moeten doen'. Waarbij het tweede gedeelte even buiten beschouwing werd gelaten.

Immers: het college heeft meerdere malen aangegeven niet mee te willen denken in oplossingen en daarbij ook niet te willen horen over problemen of belangen. Het college wilde alleen een oplossing van de projectgroep aangedragen krijgen en vond het de taak van de projectgroep om daarbij alle belangen af te wegen.

Uit het gespreksverslag van de tweede bijeenkomst:

College: De gemeenteraad was twee jaar geleden negatief, dus het college snapt niet hoe er dan draagvlak kan zijn geweest

Projectgroep: De gemeenteraad was negatief door de uitermate negatieve en feitelijk onjuiste voorlichting vanuit het ambtelijk apparaat en het college richting de raad.

College: Wijst erop dat het college zich niet verplicht voelt in gesprek te gaan met Projectgroep, dat er ook nog zoiets is als de binnenbocht nemen waarbij dezelfde bestemming nogmaals met gewijzigde motivatie wordt vastgesteld.

Hieruit blijkt al dat het college helemaal niet bereid is te kijken naar argumenten, naar wat in het verleden verkeerd is begrepen en hoe daarin een zorgvuldige afweging kan plaatsvinden.

Deze houding geeft aan dat het college op geen enkele manier rekening wil houden met de belangen van de projectgroep, of die van de rest van het eiland.

Het college wil niet nadenken over wat er is gebeurd, welke gevolgen dat heeft gehad, welke belangen daarbij zijn geschonden en zich daarbij afvragen hoe al die belangen recht gedaan kunnen worden en verschuilt zich daarbij achter de opmerking dat 'de Raad van State gemeente Terschelling toch niets kan opleggen'.

Het college wil alleen een kant en klaar plan aangeleverd krijgen en daarbij 'ja' of 'nee' zeggen, of in het geval van het Hippisch Centrum is gebleken dat de gemeente alleen koste wat het kost nee wilde zeggen. Van een zorgvuldige belangenafweging is geen sprake.

En het college ziet zich daarin gerechtvaardigd door het juridische feit dat de Raad van State het college niets kan opleggen, daarbij volledig vergetend dat de Raad van State wel het college kan opleggen op een zorgvuldige manier alle belangen af te wegen. Hierbij hoort het kennis nemen van belangen, zeker het belang van de ondernemer die hierin al eerder onrechtmatig is behandeld, en het afwegen van die belangen op een heldere en transparante manier.

Daarbij hoort niet een muur opwerpen en zich als college daarachter verschuilen en zeker niet dreigen met juridische binnenbochten.

Concrete vragen:

- a. U wilde in de gesprekken niet spreken over in het verleden gemaakte fouten door de gemeente, hoe kunt u dan spreken van een zorgvuldige belangenafweging?
- b. U wilde tijdens de gesprekken het niet hebben over het Hippisch Centrum Terschelling, omdat daar geen 'gunfactor' voor zou zijn. Hoe heeft u daarin ons belang meegeworden?
- c. U wilde tijdens de gesprekken niet erkennen dat de gemeente een taak heeft zelfstandig te zoeken naar een oplossing die alle belangen zoveel mogelijk behartigd. U stelde dat als wij niet precies deden wat u zei, onze belangen in het geheel niet meegenomen zouden worden in het ontwerp bestemmingsplan (exact zoals gebeurd is). Op welke juridische basis baseert u dit?

Het is onze zienswijze dat dit proces bijzonder onzorgvuldig is verlopen en dat het college, zich verschuilend achter een halve juridische uitleg, met opzet onze belangen heeft genegeerd en dat er daarom geen sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening.

4.6 Resumerend: het HCT nog steeds het beste concept voor de locatie

De gemeenteraad heeft aangegeven tijdens de vergadering over het herstelbesluit dat het een goede hippische accommodatie wenst op de percelen Boddelenweg 5 en K1039, waar manegeactiviteiten plaats kunnen vinden.

Het ontwerp bestemmingsplan wat nu voor ligt draagt dat doel niet. Indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd goedgekeurd wordt zullen er geen hippische activiteiten meer op perceel Boddelenweg 5 en perceel k1039 plaatsvinden, simpelweg omdat het ontwerp bestemmingsplan dit onmogelijk maakt.

Het Hippisch Centrum Terschelling is het enige concept wat op deze percelen daadwerkelijk een duurzame hippische voorziening realiseert waar manegeactiviteiten op een stabiele en rendabele manier kunnen en zullen worden ontplooid en gestimuleerd.

Het college heeft getracht dit te ontkennen door:

- Niet inhoudelijk te willen praten over voor- en nadelen van het concept
- Geheimzinnig te doen over bezwaren en die niet helder te communiceren
- Overleg te beperken
- Gespreksverslagen van de twee keer overleg te manipuleren
- Zonder enig overleg een alternatieve bestemming vast te leggen

Hiermee gaan belangrijke sterke punten van het concept aan de gemeenteraad en gemeenschap voorbij.

4.6.1 Beste ruimtelijke oplossing

Het Hippisch Centrum Terschelling is als concept ontworpen om het maximale voordeel voor de gemeenschap te behalen met de minimale ruimtelijke impact.

Het heeft ongeveer de helft van de ruimte nodig van een traditionele manege om toch een aanwinst

als Terschellinger sportaccommodatie te zijn (zoals de raad wenst). Het is ingetekend op een plek waar ontwikkelingen ruimtelijk mogelijk zijn, er zijn geen waarden die beschermd moeten worden, en geen zichtlijnen of belangrijk open landschap wat behouden moet worden. Zo dit al wel het geval is, levert het slopen van het huidige, lelijke gebouw van asbest en damwandprofiel meer dan voldoende compensatie daarvoor.

Met een doordachte en uitgewerkte oplossing in Terschellinger boerderijstijl, met een hoogwaardige hippische accommodatie en een duidelijke landschappelijke inpassing, is het Hippisch Centrum Terschelling een aanwinst voor het aanzicht van het eiland.

Concrete vragen op dit punt:

- a. Waar hebt u de ruimtelijke voordelen zoals sloop van het bestaande lelijke gebouw meegewogen?
- b. Waar hebt u het nieuwe uiterlijk van kleine bouwvolumes in Terschellinger boerderijstijl meegewogen?
- c. Waar hebt u meegewogen dat het HCT slechts een fractie van de ruimte van een normale manege nodig heeft?
- d. Waar hebt u meegewogen dat de gemeenteraad al vele malen heeft aangegeven belang te hechten aan het wederom kunnen gebruiken van de rijhal als sportfaciliteit?

Het is onze zienswijze dat u vele aspecten van het concept HCT niet eens hebt beoordeeld, dat u daarmee tegen de wet ingaat die stelt dat alle voor- en nadelen van een voorgestelde ontwikkeling moeten worden meegewogen en dat u daarmee niet voldoet aan goede ruimtelijke ordening.

4.6.2 Meest sociaal wenselijke oplossing

Gezien de onrust de afgelopen jaren rond de behoefte aan een volwaardige hippische sportaccommodatie voor Terschelling is er behoefte aan een oplossing.

Het Hippisch Centrum Terschelling biedt daarbij een duurzame oplossing die tot in lengte van dagen benut kan worden door heel het eiland. Met een organisatiestructuur die alle belangen gelijk behartigd en een financieringsstructuur die het gebruik binnen ieders financieel bereik brengt.

Tegelijkertijd met een financieringsstructuur die niemand verplichtingen oplegt om gebruik te maken van de faciliteit. Het gebruik kan organisch groeien op een manier die bij de behoefte van Terschelling past. Wanneer de rijvereniging, zoals door haar aangegeven, in principe geen behoefte heeft aan een binnenbak en daar alleen zonder verplichtingen en harde afspraken af en toe naar eigen inzicht gebruik van wil maken tegen een lage prijs, dan past dat niet binnen het traditionele bedrijfsmodel van een manege, maar alleen binnen het concept Hippisch Centrum Terschelling.

Al deze zaken zijn niet meegewogen in het ontwerp bestemmingsplan.

4.6.3 Voldoet aan al het geldende beleid

Met het Hippisch Centrum wordt al het beleid van de afgelopen jaren uit de handhavingprocedure rond de manege, bestemmingsplan 2008, aanvraag bestemmingsplanwijziging 2009, rapport HanzeConnect, Toeristische Toekomstvisie, Landschapsontwikkelingsplan tot en met het concept

Toekomstvisie Terschelling 2025, plus alle uitingen van de gemeenteraad over de behoefte aan een professionele hippische sportaccommodatie op Terschelling tot in de puntjes uitgewerkt.

Door dit niet te onderkennen snijdt de gemeente in haar eigen vingers en maakt ze het daadwerkelijk ontwikkelen van die professionele sportaccommodatie onmogelijk.

4.6.4 Positieve impact op aanbod Terschellinger toerisme

Met de uitdagingen voor Terschelling om de transitie van het image van een 'jongeren-zuipeiland' naar een aantrekkelijk en jaarrond aanbod voor een verscheidenheid aan doelgroepen te maken zal ook de stap moeten worden genomen naar een professioneel aanbod aan de toerist. Waarbij elke doelgroep op de wenken wordt bediend.

Gemeente Terschelling heeft in de Toeristische Toekomstvisie aangegeven dat het wat betreft hippische accommodaties hieraan schort.

Het Hippisch Centrum Terschelling dicht dit gat.

Het Hippisch Centrum Terschelling geeft toeristen met eigen paard een unieke kans om bij hun paard op Terschelling te overnachten, maar ook om bij eventueel slecht weer net zo goed uit de voeten te kunnen met dat paard, op één terrein.

Het is de juiste uitvalsbasis, met een aansluiting op alle rustige ruiterroutes, zonder daarbij hinder te ondervinden van ander verkeer, binnen een relatief korte afstand van de gezelligheid van het dorp Hoorn, echter zonder daarbij te dicht bij het dorp te zitten.

Het is een aantrekkelijk voorstel voor een doelgroep die anders naar een andere bestemming buiten Terschelling zou vertrekken. Een doelgroep waarvan de gemeente heeft gezegd dat ze die graag bediend zouden zien worden op Terschelling.

4.6.5 Duurzaam en toekomstbestendig

Het Hippisch Centrum Terschelling is op meerdere manieren duurzaam.

Duurzaam in de zin van duurzaam omspringen met energie en milieu, echter ook duurzaam in de zin van sociaal en economisch duurzaam.

Met een financieringsstructuur die eindelijk een eind maakt aan de al decennia kwakkelende manege op Terschelling en voor eens en voor altijd een rendabele oplossing hiervoor biedt.

Met een organisatiestructuur die voor eens en voor altijd de discussie over het gebruik en de prijs van de accommodatie beëindigt en dit sociaal bespreekbaar en beheersbaar maakt.

Zonder dat daarbij één cent belastinggeld nodig is voor de exploitatie.

Geen van deze zaken kan gezegd worden van het ontwerp bestemmingsplan wat nu voorligt.

5. Alternatief: Activiteitencentrum zonder paardenhouderij

Gedurende de termijn die de Raad van State gesteld had bleek dat het college niet van zins het HCT positief te bestemmen, noch bereid de voor de manege noodzakelijke ruimte te bestemmen op perceel K1039.

Daarop hebben wij in maart besloten te kijken of er nog een gezamenlijke grond te vinden is in een compromisvoorstel.

Dit compromisvoorstel zullen wij hierbij bespreken en wordt hierbij dus als nieuw voorstel bij de zienswijze ingediend. Het is uitdrukkelijk bedoeld als compromis om een nieuwe gang naar de Raad van State te voorkomen en moet ook in die zin beschouwd worden. Het vraagt van beide kanten, zoals het een compromis betaamd, het loslaten van bepaalde standpunten en daarmee een stap naar elkaar toe zetten en kan ook alleen op die manier slagen.

Het college heeft wel voorgesteld het compromisvoorstel als aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan in te dienen nadat het nieuwe bestemmingsplan al is vastgesteld. Echter, daarbij wordt de gang naar de Raad van State niet gestuit en verliest het compromis dus zijn waarde.

Indien het bestemmingsplan op basis van het nu voorliggende ontwerp grotendeels ongewijzigd wordt vastgesteld zal er geen nieuwe aanvraag gedaan worden die parallel aan de juridische procedure loopt, maar zo snel mogelijk de beoordeling van de Raad van State worden nagestreefd.

Om duidelijk te maken dat het compromisvoorstel daadwerkelijk een oplossing is van de huidige impasse zullen wij kort aantonen dat het compromisvoorstel op alle ruimtelijke gronden aanvaardbaarder is dan het huidige ontwerp bestemmingsplan.

5.1 Oorzaak, aanleiding en noodzaak

Het compromisvoorstel komt voort uit de volgende uitgangspunten:

- Gemeente Terschelling zit vast op het beleid dat er maar één manege op Terschelling mag zijn en ziet zich hierdoor genoodzaakt een manege af te dwingen op de percelen van ACT, maar is niet bereid daar dan ook voldoende planologische ruimte voor te geven.
- ACT stelt dat er zonder voldoende ruimte voor een manege weinig af te dwingen valt en stelt dat naast de manege er ook nog ruimte in het bestemmingsplan is voor dagrecreatie en logiesverstrekking.

Bovenstaande impasse heeft gezorgd voor uitgebreide juridische procedures en maatschappelijke onrust, waarbij ACT tot nu toe juridisch in het gelijk is gesteld. Zowel de dagrecreatieve functie als de logiesfunctie moet onverkort gehandhaafd worden volgens de ABRvS⁴¹.

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".

41 [ABRvS 201311610 BP2013]

En de voor het uitvoeren van een bedrijfsmatige manege noodzakelijke voorzieningen dienen positief bestemd te worden:

26.4 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" dientengevolge economisch niet uitvoerbaar is.

Echter, ook na deze uitspraak blijft een meningsverschil bestaan over welke planologische ruimte moet worden gegeven om te spreken van een bedrijfsmatig exploitabele manege. De gemeente stelt dat een mestplaat, buitenbak en longecirkel op perceel K1039 voldoende is, het Activiteitscentrum Terschelling stelt dat een bedrijfsmatige manege minimaal rond de 4000m² extra bouwvlak nodig heeft op perceel K1039.

Ingewikkelder wordt het nog nu inmiddels andere ondernemers graag manegeactiviteiten willen ontwikkelen en een andere ondernemer op korte afstand een gebruiksgerichte paardenhouderij met overdekte rijhal heeft aangevraagd en dat de gemeenteraad van zins is hieraan mee te werken. Indien zowel het huidige ontwerp bestemmingsplan, als de plannen om op korte afstand een overdekte gebruiksgerichte paardenhouderij met rijhal op te richten ongewijzigd worden aangenomen, zal een nieuwe juridische strijd ontstaan, die vanwege de onduidelijke koers van de gemeente waarschijnlijk hoog zal oplopen. Dit onderstreept de noodzaak van een oplossing nog binnen de huidige procedure.

Als compromisvoorstel wordt nu het voorstel gedaan om de omstrede paardenhouderijbestemming op te geven in ruil voor een toekomstbestendige, rechtszekere voortzetting van de overige twee functies, dagrecreatieve activiteiten en logiesverstrekking, met een sterk beperkt bouwvlak op perceel K1039. Hiermee kan een escalerende discussie tot een eind worden gebracht.

Belangrijker nog, hiermee kunnen een groot aantal lopende procedures in één keer tot een eind gebracht worden, waarmee zowel de gemeente als ACT ruimte krijgen om bezig te gaan met de toekomst in plaats van het verleden. Nieuwe procedures worden hiermee voorkomen.

5.2 Planomschrijving

De huidige situatie is dat er op perceel Boddelenweg 5 de bestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen – manegegebouw toegestaan' ligt. Bij deze bestemming zijn een ongedefinieerd aantal logiesverblijven toegestaan. Op perceel K1039 ligt de bestemming 'Agrarisch'.

Het voorstel is om de hoofdbestemming op perceel Boddelenweg 5 in lijn met de SVBP2012 voort te zetten als 'Recreatie' en de subaanduiding 'Activiteitscentrum' te geven, met de vermelding H=4.

Daarbij wordt perceel K1039 ook gewijzigd naar 'Recreatie'.



Qua bouw mogelijkheden wordt op perceel Boddelenweg 5 het huidige hoofdgebouw aangeduid als bouwvlak met een uitbreidingsmogelijkheid van 10%.

Op perceel k1039 kan worden volstaan met een bouwvlak van 450 vierkante meter om een opslag en werkruimte te maken, om daar het wisselende interieur van de multifunctionele binnentuin te kunnen opslaan, zoals bijvoorbeeld stapels congresstoeltjes, een evenementenvloer of versieringen van het Activiteitencentrum en daar te werken aan nieuwe ideeën voor de inrichting.

De overige onbebouwde ruimte op perceel Boddelenweg 5 en perceel k1039 wordt gebruikt voor extensieve sportieve activiteiten, natuur, en als natuurlijke opslag voor water om de waterneutraliteit van de gebouwen te kunnen realiseren. Hierop zullen geen gebouwen noodzakelijk zijn.

Het hoofdgebouw op perceel Boddelenweg 5 zal bestaan uit een duurzaam ecohotel, waarbij energieneutraliteit en waterneutraliteit voorop staat, maar ook op allerlei andere wijze zal worden geëxperimenteerd met duurzame technieken teneinde de doelstelling van de gemeente voor het jaar 2020 te realiseren. In eerste instantie zullen de bestaande tien hotelkamers worden uitgebreid naar twintig, allemaal geheel op de begane grond. Hierbij moet het compromisvoorstel wel de ruimte voor een tweede bouwlaag bieden om toekomstbestendig te zijn. Het is de bedoeling organisch te groeien, maar daar moet wel ruimte voor zijn. Voor uitvoering van het bedrijf wordt een uitpandige bedrijfswoning voorzien.

De eigenaren van het ACT willen de eerstkomende tien jaar en hopelijk langer zeker niet meer naar het gemeentehuis hoeven voor extra ruimte. Uitbreidingsmogelijkheden naar in totaal 40 hotelkamers in twee bouwlagen zijn een voorwaarde voor de slagingskans van het compromisvoorstel. Dit blijft binnen het huidige oppervlak en bouwhoogte van het huidige gebouw.

In de voormalige rijhal zal daarvoor een binnentuin worden gerealiseerd, waarbij de ruimte in eerste instantie gebruikt wordt als recreatiezaal voor de hotelgasten van het ecohotel, en daarnaast kan dienen als slechtweeraaccommodatie voor gezinnen in de vorm van een kleinschalige speeltuin voor de jongste kinderen, een plek voor hotelgasten en voorbijgangers om te recreëren in de tuin alsof het buiten goed weer is, een incidentele zitakbioscoop, in het hoogseizoen een periodieke markt voor lokale duurzame producten, en verspreid door de binnentuin ruimtes om ambachtelijke workshops te geven. Hierbij wordt ingezet op een flexibel inzetbare slechtweeraaccommodatie, die incidenteel ook eventueel voor grotere bijeenkomsten kan worden gebruikt (dorpsfeesten of congressen) met de nadruk op duurzaamheid, natuur en lokale waarden. Ook kan het centrum gebruikt worden door derden als startpunt voor excursies en sportieve activiteiten of evenementen over Terschelling.

Het gebruik van de binnentuin zal hierbij letterlijk organisch groeien. Allereerst is er tijd nodig voor de realisatie van het groen binnen en de aankleding. Maar ook wordt hierbij afgetast wat de behoeftes zijn van de markt en wordt daarop ingespeeld door steeds kleinschalige activiteiten te organiseren en te kijken wat aansluit bij de behoeften van de natuurgerichte gasten op het oosten van het eiland.



Het ecohotel zal een uitgebreidere versie worden van het huidige hostel, waarbij de nadruk komt te liggen op gasten die de buitenbeleving van Terschelling komen opzoeken, zowel in de vorm van gezinnen, ouderen, als jongere stelletjes en daarbij een positieve bijdrage willen leveren aan de lokale duurzaamheid door bewust om te gaan met bronnen.

Daarbij is het de bedoeling te laten zien dat duurzaamheid, kwaliteit, comfort en betaalbaarheid (in tegenstelling tot wat veel mensen denken) prima te combineren zijn.

De uitvoering houdt een complete vernieuwing van de buitenste schil van het gebouw op perceel Boddelenweg 5 in, waarbij zowel het dak als alle gevels worden vernieuwd en hoogwaardig worden geïsoleerd. Daarbij wordt al het nu aanwezige asbest gesaneerd.

5.3 Toetsing aan beleidskaders

Van toepassing zijn volgende beleidsdocumenten:

- Toeristische Toekomstvisie
- Toeristische Programma Friese Wadden
- Landschapsontwikkelingsplan
- Programma Duurzaamheid Waddeneilanden
- Horecanota
- TS25

Toeristische Toekomstvisie

Deze toekomstvisie heeft raakvlakken op een aantal punten met het compromisvoorstel zoals het er nu ligt.

Dit is op het gebied van duurzaamheid, dagrecreatie en zakelijk toerisme.

Op het gebied van duurzaamheid:

Gemeente Terschelling gaat al vanaf de jaren zeventig (vanaf het eerste structuurplan) zorgvuldig om met het eiland. Het verdient aanbeveling om ecotoerisme, duurzaamheid en milieu als speerpunten van beleid te handhaven en wellicht nog beter te vermarkten. Het is aan het bedrijfsleven om milieumaatregelen op bedrijfsniveau door te voeren. Er zijn fiscale mogelijkheden die het voor ondernemers aantrekkelijk maken om te investeren in natuur en milieu. Ook de gebiedsbeheerders spelen hierin een wezenlijke rol.

Gemeentelijke rol: initiërend, stimulerend, intermediair, faciliterend en bewaker

Op het gebied van zakelijk toerisme:

Wij zien het zakelijk toerisme dan ook als een kansrijk segment dat in de naaste toekomst verder kan worden ontwikkeld. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de in het laatste decennium gerealiseerde congresinfrastructuur van vergader- en hotelaccommodaties. Daarnaast dient deze infrastructuur waar mogelijk te worden uitgebreid en versterkt, mede door de realisatie van voorzieningen die indirect een impuls voor het zakelijk toerisme betekenen (cultureel centrum Oerol, golfbaan).

Gemeentelijke rol: stimulerend, faciliterend, voorwaardenscheppend, intermediair en bewaker

Op het gebied van slechtweervoorzieningen:

Een veel gehoorde opmerking is het gebrek aan (slechtweer)voorzieningen op ons eiland. In dit hoofdstuk zullen wij hier op in gaan. Ontwikkeling van de vermaaksector kan de toeristische aantrekkingskracht van ons eiland vergroten. Zowel voor de verblijfsgast als ook voor de dagbezoeker. Daarnaast zijn dergelijke voorzieningen ook beschikbaar voor de eigen bevolking en leveren zo een positieve bijdrage aan woon- en leefklimaat op ons eiland.

Het opzetten van specifieke commerciële (overdekte) slechtweervoorzieningen achten wij een taak van de private sector. Binnen de planologische kaders staan wij, met inachtneming van de ruimtelijke en karakteristieke waarden van ons eiland in beginsel positief ten aanzien van initiatieven.

Gemeentelijke rol: voorwaardenscheppend, intermediair, stimulerend en bewaker.

Hiermee past het Activiteitencentrum uitstekend binnen de beleidskaders genoemd in de Toeristische Toekomstvisie.

Toeristisch Programma Friese Wadden

In dit beleidsdocument wordt voor Terschelling kansen gezien in seizoensverbreding (slecht weer accommodatie), verbeteren aanbod congresaccommodaties, het stimuleren van duurzaam ondernemerschap, en verbreden van de diversiteit in toeristisch product en het opzoeken van nichemarkten.

Deze zaken zijn allemaal van toepassing op de realisatie van een duurzaam Activiteitencentrum.

Landschapontwikkelingsplan

Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) is minder van toepassing bij het Activiteitencentrum dan bij de overige opties uit de zienswijze: immers... de andere varianten hebben een veel groter ruimtelijke effect, bij het Activiteitencentrum verandert vrijwel niets aan het landschap. Er wordt een bescheiden opslag gemaakt op perceel k1039, echter, deze kan zo worden gesitueerd dat die wegvalt tegen de beboste percelen aan de oostkant van k1039. Hiermee wordt de openheid gewaarborgd.

Het enige wat mogelijk van toepassing is, is dat perceel k1039 ook incidenteel voor extensieve recreatie wordt gebruikt. Dit ziet het LOP echter als gunstig:

Extensieve recreatie: ontwikkeling van de polder, zoeken naar extensieve vormen van recreatie voor de liefhebber.

Programma Duurzaamheid Waddeneilanden

In dit programma wordt de noodzaak beschreven te komen tot een duurzame, energieneutrale gemeente, waarbij dit programma ook expliciet de noodzaak aangeeft bezig te gaan met

waterbesparende projecten. Hierbij wordt ook expliciet de recreatiesector genoemd als grootverbruiker.

Het Activiteitscentrum kan hierbij een voortrekkersrol innemen.

Horecanota



De horecanota omschrijft de horecabedrijven op Terschelling, volgens de horecanota valt de bestemming van perceel Boddelenweg 5 onder hotel/pension en dient het perceel dus de aanduiding horeca in de derde of vierde categorie te krijgen. Gezien het aantal hotelkamers en de aanwezigheid van recreërende gasten van buiten de accommodatie past de aanduiding h=4.

TS25

De toekomstvisie TS25 is voor de komende 9 jaar leidend in het beleid van de gemeente en het belangrijkste beleidsdocument voor wat betreft de richting die Terschelling kiest.

TS25 blikk vooruit naar Terschelling in 2025 en geeft bewoners, ondernemers, gasten, bestuurders en politici zicht op de richting die we op willen en de mogelijke routes, keuzes en opgaven die daar bij horen. (blz 3)

Daarin staan voor wat betreft het compromisvoorstel de volgende passages (blz 37):

De toeristische sector is de kurk waarop Terschelling drijft. We willen meer economische diversiteit en daarom gaan we, naast het behouden van de bestaande kwaliteiten en oorspronkelijkheid, inspelen op nieuwe producten en concepten die leiden tot formules die onderscheidend zijn voor ons eiland. Dat zorgt voor een vraaggericht en veelzijdig aanbod dat aansluit op maatschappelijke trends als vergrijzing, digitalisering, verduurzaming, transformatie van de landbouw en een gezonde levensstijl.

De behoeften van de consument zijn uitgangspunt: of het nu gaat om avontuurlijk vermaak waarin het beleven centraal staat of om authenticiteit en cultuurhistorie. Het aanbod moet daarop aansluiten door middel van arrangementen, routes, verblijfsaccommodaties, streekproducten en evenementen.

(...)

Onze prioriteiten:

– Vernieuwing, innovatie en professionalisering van de sector is noodzakelijk om in te spelen op de behoeftes van onze gasten.

– Ondernemers krijgen meer ruimte om te ondernemen.

– Wij willen toe naar seizoenverbreding en -verlenging. Initiatieven hiertoe worden ondersteund.

Voor wat betreft het functioneren van het Activiteitencentrum als faciliteit voor het verbreden van het seizoen (blz 38):

Een beheersbare, selectieve groei van de toeristisch-recreatieve sector moet afgestemd zijn op het sociale draagvlak en de fysieke draagkracht van het eiland. Groei wordt mogelijk door een verlenging van het verblijf, door (vaste) gasten te interesseren om vaker te komen, ook buiten het hoofdseizoen en door nieuwe doelgroepen aan Terschelling te binden. Door de globalisering liggen hier zeker kansen. Het aanbod door het jaar heen moet aangepast worden: in het hoofdseizoen zal het accent meer op jeugd en gezinnen liggen, rond de periode van Oerol op het cultuurtoerisme en buiten het seizoen meer gericht op senioren, zakelijke markt en dagtoeristen/ korte verblijven. Samenwerking met andere Waddeneilanden, ontwikkeling van zorgtoerisme of het organiseren van buitenzomerse activiteiten en evenementen kunnen er voor zorgen dat gasten gedurende een langere periode in het jaar naar Terschelling komen.

(...)

De aantrekkelijkheid van de verblijfsrecreatie kan alleen blijven bestaan bij de aanwezigheid van voldoende dagrecreatieve voorzieningen die beantwoorden aan de behoefte van de toerist en recreant.

En voor wat betreft de duurzaamheid (blz 55):

Terschelling wil zich beschikbaar stellen als een proeftuin voor innovatieve concepten op het gebied van duurzaamheid en wil initiatieven stimuleren van bedrijven en kennisinstituten om innovatieve projecten op het eiland van de grond te krijgen. Dit versterkt naast nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid ook een positief imago op het gebied van 'groen denken en leven'.

Onze prioriteiten:

- Wij willen zelfvoorzienend qua water- en energievoorziening zijn.*
- Energieopwekking moet passen bij onze kernwaarden en wij zetten in op een duurzame energiemix.*
- Terschelling stelt zich open als proeftuin voor duurzame innovatieve concepten.*

De binnentuin en het ecohotel zijn dergelijke duurzame innovatieve concepten, waarbij op basis van nieuwe technieken comfort wordt verhoogd, maar milieubelasting wordt verlaagd en wordt toegewerkt naar een energie- en waterneutrale samenleving.

Hiermee is voldoende aangetoond dat het compromisvoorstel voldoet aan de laatste beleidsdoelstellingen van de gemeente en hoewel het een compromis heet, levert het in werkelijkheid voor Terschelling een bijzonder wenselijke situatie op. Sterker nog: het is een grondig en voortvarend begin aan de doelstelling die nog maar net vers zijn vastgelegd.

5.4 Omgevingsaspecten

Eén van de sterke punten van het compromisvoorstel om te komen tot een Activiteitencentrum is dat de realisatie van het compromisvoorstel het afstoten van de gebruiksgerichte paardenhouderijfunctie inhoudt. Hiermee vervalt juist de functie met de grootste impact op de omgeving voor wat betreft, geur-, geluid- en milieubelasting.

5.4.1 Hinder voor de omgeving

Zoals hierboven gesteld houdt het compromisvoorstel het afstoten van de gebruiksgerichte paardenhouderij in. Dit zal veel potentiële hinder voor de omgeving sparen. Immers, de huidige gebruiksgerichte paardenhouderij bestaat op een volgens het Activiteitenbesluit te geringe afstand van geur- en geluidgevoelige objecten. Dit probleem wordt hiermee onmiddellijk opgelost.

Ook het opwaarderen van het bestaande vervallen gebouw, en het te voorzien van een geheel nieuw aanzicht en buitenkant leidt tot een sterke opwaardering van het aanzicht van de omgeving.

Daarbij leidt de sanering van het bestaande 2100m² grote asbestdak tot een aanzienlijke verlaging van milieurisico's in geval van brand of storm.

De daadwerkelijke vergroting van de bestaande logiesaccommodatie zal leiden tot extra verkeersbewegingen voor deze functie, ook zal de dagrecreatieve functie van de binnentuin voor extra bezoek zorgen.

Deze functies zijn echter nu ook al aanwezig en mogelijk, maar nog niet uitgevoerd. Het compromisvoorstel leidt dus niet tot uitgebreidere mogelijkheden, alleen tot daadwerkelijke realisatie van bestaande mogelijkheden.

Aangezien het hier gaat om verwezenlijking van bestaande rechten zijn de omgevingsaspecten al eerder beoordeeld en positief bevonden. Echter, zelfs indien we dit even vergeten zullen de effecten

van de daadwerkelijke realisatie van bestaande mogelijkheden ruimschoots gecompenseerd worden door het afstoten van de gebruiksgerichte paardenhouderij. Een goed functionerende manege bestaat uit verkeersbewegingen van bezoekers, verkeersbewegingen van paarden van en naar weilanden en stalling, verkeersbewegingen met trailers, verkeersbewegingen met zwaar agrarisch materieel, verkeersbewegingen van toeleveranciers voor hippisch bedrijfsmateriaal, etc. Al deze verkeersbewegingen komen te vervallen, waardoor per saldo de potentiële ruimtelijke druk op de omgeving sterk zal afnemen.

5.4.2 Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. In geval van geluidgevoelige bebouwing binnen een zone, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Behoudens situaties waarbij door burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel 48 dB (conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder).

Het voorliggende compromisvoorstel maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor akoestisch onderzoek vereist is en is op dit punt dus uitvoerbaar.

Milieubeheer

De huidige ontwerp bestemming kan op het gebied van de gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals eerder aangegeven, de toetsing aan de hand van het Activiteitenbesluit niet meer doorstaan. Het compromisvoorstel repareert dit door de functie van paardenhouderij uit de bestemming te verwijderen waardoor deze toetsing niet meer noodzakelijk is.

Bodem

Er zijn volgens het provinciale Bodemloket (internetversie) voor een deel van het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd. Er is geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering naar voren gekomen. Ook zijn geen historische activiteiten bekend (die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt).

Water

Er zijn geen onderdelen aan het plan die mogelijk een negatieve invloed hebben op de watertoets.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor

luchtkwaliteit.

De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Dit compromisvoorstel voorziet de bestaande dagrecreatieve voorziening aan de Boddelenweg 5 van een actuele ruimtelijke regeling. Er is sprake van een actualisatie van het ruimtelijke regime en niet van een nieuwe situatie.

Het compromisvoorstel leidt niet tot een aantasting van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan mag op het punt van luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en provinciaal ruimtelijk natuurbeleid) en de soortenbescherming (Flora- en faunawet (Ffw)). Daartoe is door BügelHajema Adviseurs ten behoeve van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie een bureau-inventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie is identiek met de inventarisatie die noodzakelijk is voor het bestemming van perceel k1039 binnen het compromisvoorstel. Daarom is de inventarisatie met de noodzakelijke aanpassingen grotendeels integraal overgenomen.

Plangebied

Het plangebied betreft een weiland.

Aan de oostzijde ligt een aangrenzend perceel waarop bosbeplanting aanwezig is. De ontwikkeling ten behoeve van het compromisvoorstel heeft geen betrekking op de aangrenzende sloten.

Gebiedsbescherming

De Nbw 1998 bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

Natuurbeschermingswet

De ontwikkeling die het plan mogelijk maakt (een opslagloods op een deel van perceel K 1039) zijn getoetst aan de instandhoudingsdoelen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden Waddenzee en Duinen Terschelling. Daarbij is in acht genomen dat hier alleen sprake kan zijn van externe werking omdat het plangebied waarop het onderzoek betrekking heeft buiten –en op enige afstand van- de begrenzing van de Natura 2000-gebieden ligt.

De begrenzing van het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling ligt op ruim 400 meter afstand. Het compromisvoorstel zal slechts zeer geringe effecten op het plangebied en de directe omgeving van het plangebied hebben. Dit geldt eveneens voor het op ruim 750 meter afstand gelegen Natura 2000-gebied Waddenzee. Gezien de beperkte omvang van de ingreep zullen op deze afstand zeker geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen optreden.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat tegenwoordig ook Natuurnetwerk Nederland wordt genoemd, is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke

natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor Friesland uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014.

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte Fryslân wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

Het perceel K 1039 is in zijn geheel onderdeel van beschermd gebied in het kader van de EHS. Het betreffende deel is op basis van de Verordening Romte Fryslân aangeduid als beheersgebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurbeheerplan 2017, in de zin dat er geen beheerdoel aan mee is gegeven. De huidige waarde van het plangebied is zeer beperkt. De natuurwaarde van het plangebied en omgeving is vooral gelegen in de openheid. Door slechts een beperkte opslag toe te staan en die te plaatsen naast de aanwezige beplanting wordt de openheid als geheel geborgd.

Doordat de functie van gebruiksgerichte paardenhouderij komt te vervallen zal daarnaast geen opslag meer nodig zijn voor mest en kuilbalen, wat de openheid van het perceel ten goede komt.

Daarbij zal de inrichting als open perceel voor extensieve recreatie er mogelijk juist toe leiden dat de natuurwaarde van het gebied wordt verhoogd. Maatregelen zoals het minder steil maken van de slootkanten, het staken van het gebruik van het perceel als intensief productiegericht perceel voor de veehouderij en het verdwijnen van de noodzaak tot afwatering van het perceel zullen de bescherming en overlevingskans van broedsels ten goede komen.

Het langere gras met gebiedseigen bloemen en kruiden zal bovendien aantrekkelijk zijn voor insecten die op hun beurt weer kunnen dienen als voedsel voor een verscheidenheid aan soorten.

De aanwezigheid van een schuur voor opslag die extensief zal worden gebruikt geeft mogelijkheden voor het nestelen van zwaluwen, musjes, en mogelijk zelfs kerkuilen. Hier zal bij het ontwerp rekening mee gehouden worden.

Zoals te lezen in artikel 7.1.1 van de Verordening Romte Fryslân (VRF) zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gronden. Voor de één op één begrensde beheersgebieden geldt dat normaal agrarisch gebruik inclusief bijbehorende nevenactiviteiten mogelijk zijn (zie artikel 7.1.7 Verordening Romte Fryslân). Ook onontkoombare ruimtelijke activiteiten zijn binnen de beheersgebieden mogelijk mits gebiedsgericht maatwerk wordt geleverd.

De realisatie van een opslag op perceel k1039 kan worden gezien als gebiedsgericht maatwerk, waarbij slechts met de hoogst noodzakelijk aanpassing een oplossing wordt gerealiseerd die op andere gronden een positieve werking op het gebied heeft.

De overige extensieve sportieve dagcreatieve mogelijkheden zijn gelijk te stellen met de mogelijkheid tot extensieve activiteiten zoals die op elk agrarisch perceel zonder hoge agrarische waarde gebruikelijk zijn op Terschelling.

De beoogde ontwikkeling is derhalve niet strijdig met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Daarnaast is aan het perceel K 1039 geen beheerdoel meegegeven.

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Ffw in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

Uit de informatie van Quickscanhulp.nl komt naar voren dat in de directe omgeving (binnen een straal van 1 km) van het plangebied naast enkele licht beschermde diersoorten, diverse (middel)zwaar beschermde planten- en diersoorten voorkomen. Dit is te verklaren door de ligging nabij beschermde natuurgebieden. Het plangebied betreft een weiland en heeft een beperkte natuurwaarde die mogelijk door het compromisvoorstel verhoogd wordt.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig aangezien bebouwing en bomen ontbreken.

In de groenstructuren en oevers van watergangen in de directe omgeving van het plangebied kunnen vogels als houtduif, merel, vink en wilde eend tot broeden komen. Nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn gezien het ontbreken van geschikt broedbiotoop niet in het plangebied te verwachten. Het perceel maakt mogelijk wel onderdeel uit van foerageergebied van een in de omgeving verblijvende buizerd of kerkuil. Het plangebied beschikt niet over geschikt biotoop voor beschermde planten, reptielen, vissen en ongewervelden, maar het compromisvoorstel kan wel leiden tot het aantrekken daarvan.

In het plangebied zijn wel enkele licht beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel, veldmuis en huisspitsmuis en te verwachten. Gezien de aard van het plangebied en op basis van de indruk die van het plangebied is verkregen, de kennis over leefgebieden van soorten en de beschikbare gegevens, kan van alle soortengroepen met voldoende zekerheid een oordeel worden gegeven over het voorkomen van beschermde soorten in het gebied. Quickscanhulp.nl is een internetapplicatie die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het is een initiatief van onder meer de Gegevensautoriteit Natuur en de organisaties binnen de VOFF (www.quickscanhulp.nl).

Flora- en faunawet

Door de beoogde plannen kan een deel van het foerageergebied van een in de omgeving aanwezige kerkuil en/of buizerd verdwijnen. Het betreft hier echter een dergelijk klein oppervlak dat dit geen negatieve effecten heeft op de functionaliteit van het leefgebied en de vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten. Mogelijk kunnen in de opslag op perceel K1039 nieuwe rust- en verblijfplaatsen worden gecreëerd. Daarnaast blijft voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar in de omgeving van het plangebied. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een

broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van de natuurwaarden. Het bestemmingsplan mag op het punt van ecologie uitvoerbaar worden geacht.

5.5 Economische uitvoerbaarheid

Het compromisvoorstel is een herverdeling van bestaande functies, grotendeels binnen het huidige gebouw zonder dat daarbij grote nieuwe investeringen nodig zijn. Sinds 2006 is er een logiesverstrekkend hostel in het hoofdgebouw aanwezig. Het compromisvoorstel houdt een uitbreiding van die logiesfunctie in.

Het huidige hostel weet, ondanks de sterk vervallen staat van het gebouw, toch een stabiele stroom gasten te genereren en weet op basis van gastvrij ondernemen en hard werken toch een voor het segment bijzonder goede bezoekersbeoordeling te krijgen.

Het is te verwachten dat indien het gebouw opgewaardeerd wordt, het concept duurzamer en meer van deze tijd wordt, en het logiesgedeelte wordt versterkt met aanvullende overdekte slechtweervoorzieningen, er een goede bezettingsgraad is te verwachten, de beoordeling nog verder omhoog kan en de rendabiliteit sterk verhoogd wordt.

Van het bestaande gebouw wordt nu 30% gebruikt om 100% van de omzet te genereren. Het overige gedeelte staat leeg. Met de realisatie van het Activiteitscentrum kan 80% van het bestaande oppervlak worden ingezet om omzet te genereren. Het omzetspotentieel stijgt daarmee sterk ten opzichte van de huidige situatie zonder dat daar uitgebreide investeringen voor nodig zijn. Door de sterk verbeterde isolatie (Rc 6.7) zal het energieverbruik per overnachting sterk omlaag gaan. Goed voor zowel de rekening als de beleving van de vakantie.

De binnentuin wordt in fases uitgevoerd in een meerjarenplan, waarbij elk jaar wordt gekeken naar het effect van de uitvoering en elk jaar de plannen worden aangepast op rendabiliteit, daarbij reagerend en rekening houdend met de wensen van de lokale markt. Er zal dus langzaam worden afgetast aan welke dagrecreatieve ontwikkelingen het toeristisch product op Terschelling behoefte heeft, waar vervolgens bij de inrichting van de binnentuin rekening mee gehouden wordt.

Het vernieuwen van de schil van het gehele gebouw en daarmee het mogelijk maken van de binnentuin komt volledig voor rekening van de logiesaccommodatie, waardoor rustig kan worden gezocht en afgetast welke exploitatie van de binnentuin het beste aansluit bij de wensen van de bezoekers en de mogelijkheden van de locatie.

Hiermee is duidelijk dat de economische uitvoerbaarheid gezekerd is.

5.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid valt uiteen in twee belangen:

- De belangen van de lokale gemeenschap
- De belangen van de ondernemer

5.7.1 Belangen van de lokale gemeenschap

Hoewel de in eerste instantie onmisbaar geachte manegefaciliteit verloren gaat op de percelen, is er in feite juist een zeer positieve uitwerking.

Dit heeft te maken met het plan van Huifkarbedrijf Terpstra om een gebruiksgerichte, overdekte paardenhouderij te realiseren op korte afstand van Boddelenweg 5.

Hiermee is de aanwezigheid van een overdekte faciliteit om paard te rijden gegarandeerd. Sinds het stil vallen van de manege aan de Boddelenweg geeft het huifkarbedrijf van Terpstra ook lessen en cursussen ter plekke, waardoor al sprake is van een gebruiksgerichte paardenhouderij met manegeactiviteiten.

Dit is strijdig met het beleid van de gemeente dat er slechts één gebruiksgerichte functie op het eiland mag zijn. Dit is de functie die de manege aan de Boddelenweg 5 is toegedacht.

Echter, de gemeenteraad heeft in mei 2016 toch besloten medewerking te verlenen aan het uitbreiden en overdekken van de paardenhouderij van Terpstra. Daarbij is door alle raadsleden duidelijk aangegeven dat er kennis is van het aanwezig zijn van uitgebreide gebruiksgerichte manege-activiteiten ter plekke en heeft de gemeenteraad groen licht gegeven om alle aanwezige activiteiten bij Terpstra door te zetten.

Echter, dit heeft ook gevolgen voor de bestemming op Boddelenweg 5, aangezien de gemeente daarmee in feite een nieuwe gebruiksgerichte paardenhouderij met logies, kantine en overdekte rijhal aanmoedigt op korte afstand van dit perceel.

Het afstoten van de manegefunctie op perceel Boddelenweg 5 is daarin een oplossing.

Niet alleen kan Huifkarbedrijf Terpstra daarbij vrijgelaten worden in de activiteiten die ontplooid worden op de bestemming, ook de overige paardenhouderijen kunnen vrijer ondernemen, inclusief het verenigingssterrein in Formerum, waar nu nog meer manegeactiviteiten plaatsvinden dan het beleid toestaat. Immers, daar mogen hippische evenementen, paardrijles, instructie en oefenen slechts in ondergeschikte mate plaatsvinden volgens het huidige bestemmingsplan. Dit is echter in de praktijk niet het geval en daarmee worden de rechten van de huidige manege aangetast.

In feite geeft het compromisvoorstel de gemeente ruimte voor een update van het beleid, het loslaten van het beleid dat er slechts één bedrijf is wat manegeactiviteiten mag ontplooiën geeft de vrijheid aan het bestuur van de gemeente om die update naar eigen inzien uit te voeren. Dit geeft ruimte en vrijheid aan de bestaande hippische ondernemingen om te ondernemen.

Tenslotte geven de beleidskaders al aan dat het toevoegen van slechtweeraccommodatie op Terschelling en het bieden van seizoensverbreding ook in het belang is van een de Terschellinger economie die vooral in seizoensverbreding toekomstige groei voorziet.

In de huidige situatie wordt seizoensverbreding tegengewerkt doordat er met het slechtere weer in de minder populaire seizoenen te weinig te doen is voor publiek. De binnentuin zal daarbij één van de noodzakelijke faciliteiten op Terschelling zijn die toeristen kunnen aanmoedigen ook in minder gangbare seizoenen te komen.

Effect op concurrentie binnen de gemeenschap

Er is geen vergelijkbare bestemming aanwezig op Terschelling. Er is geen overdekte binnentuin,

geen overdekte plek voor lokale marktjes, geen vergelijkbare plek om met gezinnen te recreëren bij slecht weer.

Het Activiteitscentrum is daarmee een toevoeging op het aanbod op Terschelling en geen concurrentie voor een bestaande bestemming. Met het toevoegen van een slechtweeraanbod is het denkbaar dat juist de aantrekkelijkheid van Terschelling weer een stukje toeneemt en dit een positief effect voor meerdere ondernemers zal hebben.

Het hotel heeft een zeer eigenzinnige formule, op basis van duurzaamheid in een segment wat op Terschelling ondervertegenwoordigd is: relatief hoogwaardige logiesverstrekking in de budgetrange. De afgelopen jaren zijn de meeste hotels stevig gestegen in prijs. Het is belangrijk betaalbaar aanbod voor minder welgestelden te behouden en te versterken. Bijvoorbeeld het Waddenpuntenplan van de PvdA zet hierop in, meteen al met actiepoint 1:

1. Een verblijf of vakantie moet mogelijk blijven voor iedere beurs. De PvdA vindt dat op de eilanden een ruim en blijvend aanbod moet zijn voor low-cost recreatie.

Hierdoor zal het hotel zijn eigen doelgroep trekken en geen bestaand bezoek bij andere bestemmingen weg halen. Het type hotelkamers in het ecohotel is niet vergelijkbaar met een ander hotel op Terschelling. Het is tegelijkertijd niet waarschijnlijk dat publiek wat andere accommodaties tot grote tevredenheid gebruiken opeens zullen kiezen voor een compleet ander concept.

Maar het belangrijkste is dat de markt voor hippische recreatie op het eiland behoorlijk verzadigd is. In principe zijn er teveel aanbieders, gekeken naar de vraag.

Hierdoor heeft het sluiten van de recreatieve hippische tak van de manege onmiddellijk positieve invloed gehad op overige paardenhouderijen, zoals te zien is in de plotselinge sterke vernieuwing op de erven van overige paardenhouderijen sinds de manege gestopt is.

Dezelfde vraag hoeft door minder ondernemers gedeeld te worden, wat ruimte geeft voor professionalisering en kwaliteitsverbetering.

Ook belangrijk om te onthouden is dat wanneer de manege in tegenstelling tot het compromisvoorstel wél weer opgestart zou worden, zou dit een onmiddellijk negatief effect op de omzet hebben bij andere hippische bedrijven op het eiland, wat een onwenselijke situatie is in een markt die toch al kleine marges kent.

Daarnaast is er vanwege de schaalvergroting van de veehouderijen een bijzonder tekort aan agrarisch land. Het verwijderen van een paardenhouderij heeft daarbij een aanzienlijke impact op de beschikbaarheid van grasland voor andere veehouderijen. Ook in dat opzicht pakt het compromisvoorstel voor de overige agrariërs gunstig uit. De druk op het landschap vermindert sterk.

Tenslotte is het zowel in het belang van de lokale gemeenschap als in het belang van de ondernemer de huidige kostbare procedures te beëindigen en een hoofdijndossier hiermee af te sluiten.

5.7.2 Belangen van de ondernemer

Het is in principe niet in het belang van de ondernemer om een complete bedrijfstak af te stoten. Echter, het is wel in het belang van de ondernemer om een einde te maken aan de slepende juridische procedures en eindelijk rechtszekerheid en toekomstbestendigheid te verkrijgen.

Al met al is dus met het compromisvoorstel ook het belang van de ondernemer gediend, mits het

voldoende mogelijkheden biedt voor de toekomst om te ondernemen zoals beschreven in punt 5.2.

5.8 Precedentwerking

De huidige bestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen – manegebouw toegestaan' is een unieke bestemming op geheel Terschelling. De nieuwe aanduiding 'Recreatie – Activiteitscentrum' zou ook een unieke bestemming worden. Daarmee is er geen kans op precedentwerking, noch op toekomstige precedentwerking.

5.9 Verbeelding



Onze zienswijze: indien u niet de wens van een volwaardige manege wilt combineren met het bestemmen van volwaardige faciliteiten, en u tegelijkertijd u ook niet ons ruimtebesparende alternatief (HCT) wilt accepteren, is er wat ons betreft nog maar één optie over: het verwijderen van de manegebestemming en de paardenhouderijfunctie en het realiseren van een Activiteitscentrum als slechtweeraanpak voor het eiland, gecombineerd met een hotel, zoals dat binnen het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk is.

6. Algemene bezwaren ontwerp bestemmingsplan

Tenslotte nog een aantal overkoepelende bezwaren op het ontwerp bestemmingsplan.

6.1 Dubbelbestemming Archeologie

Tot onze grote verbazing hebt u bepaald dat er sprake van juiste ruimelijke ordening is wanneer de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt toegevoegd over een groot gedeelte van percelen Boddelenweg 5 en k1039.

Wij vragen ons af wat daarbij uw afweging is. De toelichting van bureau BügelHajema lijkt erop te wijzen dat u dit hebt betrokken uit de provinciale archeologische beleidskaart (FAMKE). U verwijst hierbij naar de (aangepaste) Monumentenwet 1988.

Gekeken naar Bestemmingsplan buitengebied Polder Terschelling 2013 waarvan dit besluit een reparatie zou moeten zijn, hebt u alleen de op de kaarten van FAMKE met rood aangeduide plekken (wat de aanduiding 'streven naar behoud') ingetekend als 'Waarde – Archeologie'. Echter, daarvan is ter plekke geen sprake. Ter plekke is sprake van de aanduidingen 'karterend onderzoek 1' en 'karterend onderzoek 2', waarvan op vrijwel elke bebouwde plek op Terschelling sprake is. Echter, in het hier te herstellen bestemmingsplan heeft u op gelijk aangeduide percelen niet dezelfde dubbelbestemming gegeven.

Hierbij is dus sprake van grote rechtsongelijkheid.

U lijkt te stellen dat dit nodig is vanwege de mogelijkheid om de bedrijfsgebouwen uit te breiden. Echter, hiervan is sprake op behoorlijk wat percelen uit het bestemmingsplan 2013. Immers: behoorlijk wat agrarische bestemmingen hebben een uitbreiding van het bouwperceel gekregen, waarbij niet de aanduiding 'Waarde – Archeologie' is toegekend terwijl die op dezelfde archeologische aanduiding uit FAMKE liggen.

Tegelijkertijd heeft u in werkelijkheid de bouwmogelijkheden van de bestemming 'Sport – Manege' ten opzichte van bestemmingsplan 2013 niet vergroot, zoals eerder aangetoond. Daarom is niet in te zien waarom eerder geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is toegekend en nu wel.

Al met al lijkt het er bijzonder veel op dat deze dubbelbestemming er niet op gericht is daadwerkelijke archeologische waarden vast te leggen (immers, FAMKE geeft al aan dat er geen aanwezige waarden zijn die op behoud aandringen), maar als extra aanduiding om het de ondernemer nog moeilijker te maken daadwerkelijk wijzigingen door te voeren.

Hoe dan ook:

Concrete vragen naar aanleiding van punt 6.1.1

a. Waarom hebt u nu opeens de aanduiding 'Waarde – Archeologie' als dubbelbestemming opgenomen, terwijl dit in bestemmingsplan 2013 alleen gebeurt op plaatsen waar FAMKE de aanduiding 'streven naar behoud' geeft waar hier geen sprake van is?

b. Op welke manier ontwijkt u hiermee rechtsongelijkheid, nu vergelijkbaar aangeduide bestemmingen met vergelijkbare wijzigingsmogelijkheden verschillende planologische verantwoordelijkheden meekrijgen?

c. Indien het beleid op dit punt is veranderd na de vaststelling van bestemmingsplan 2013, op welk moment is dat gebeurt in welk besluit?

- d. Indien u stelt dat hier sprake is van een nieuwe aanpak van na 2013, in hoeverre bent u dan niet verplicht ook de overige bestemmingen uit bestemmingsplan 2013 in uw ontwerp bestemmingsplan mee te nemen?
- e. Waarom zijn deze archeologische waarden ook niet van toepassing op het wijzigingsgebied?
- f. In hoeverre hebt u onderzocht op welke manier deze dubbelbestemming gevolgen heeft voor onze bedrijfsvoering en daarmee onze belangen meegewogen?
- g. U stelt dat voor de realisering van de bouwwerken die geen gebouw mogen zijn op de aanduiding 'specifieke vorm van sport – manegefaciliteiten' geen noodzaak is tot het uitvoeren van uitgebreide grondwerkzaamheden. Echter, hoe heeft u dit onderzocht?
- h. De door u aangegeven hoek 'specifieke vorm van sport – manegefaciliteiten' is een zeer laaggelegen hoek van perceel k1039. Heeft u onderzocht of hierdoor nog extra werkzaamheden nodig zijn om daar daadwerkelijk een buitenbak, mestplaat en longecirkel te realiseren?
- i. Bent u ervan op de hoogte dat dergelijke voorzieningen uit punt h. in professionele variant altijd uitgebreide grondwerkzaamheden met zich meebrengen, waaronder het afgraven van de bestaande grond, het aanleggen van drainage, een afvloeiingslaag, met daar overheen een specifieke bodem van zand en kunststof vlokken, inclusief bevoeiingsapparatuur die in de grond verwerkt wordt en dat hierbij de grond tot een aanzienlijke diepte beroerd wordt?
- j. Begrijpt u dat wanneer voor de aanleg van een buitenbak, mestplaat en longecirkel al archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd (wat nergens anders op het eiland in vergelijkbare situaties ook hoeft worden uitgevoerd) dit de financiële haalbaarheid niet ten goede komt, zeker nu concurrenten in exact identieke situaties dit niet hoeven te doen?
- k. In hoeverre is er dus in financiële zin ook geen sprake van rechtsongelijkheid?
- l. Heeft u, nu u ervoor gekozen hebt een dubbelbestemming op te nemen, onderzocht op welke manier deze dubbelbestemming de bedrijfsmatige exploitatie van de hoofdbestemming in de weg staat?
- m. Op bladzijde 22 van de plantoelichting geeft u aanwijzingen voor de ruimtelijke inpassing van de op k1039 ingetekende faciliteiten. Planvoorschrift 4.2.b stelt dat deze aanwijzingen verplicht zijn voor de realisatie van de faciliteiten. Hierbij geeft u onder andere aan dat '– een met gras begroeide aarden wal van 1,5 meter hoogte' moet worden toegepast 'waarmee de verschillende functies/elementen worden ingekaderd. De aanleg van deze aarden wal valt binnen de aanduiding 'Waarde – Archeologie'. In hoeverre hebt u onderzocht of deze voorschriften en de dubbeltelling verenigbaar zijn nu de aanleg van dergelijke werken verplicht een grote grondverplaatsing met zich mee zal brengen?

6.2 Procesvoering

6.2.1 Overleg met het college is vrijwel niet te organiseren

In de commissievergadering van april zei de heer De Jong over ondergetekende:

“Wij hebben veelvuldig contact met dhr Arntzen, ik zie hem bijna vaker dan mijn kinderen. Dat betekent dat we dit dus wel serieus nemen en dat we tot een oplossing wensen te komen.”

Ik heb een paar vingers opgestoken en kwam opgeteld op drie maal in het afgelopen jaar.

Dat is óf heel slecht nieuws voor zijn kinderen, in welk geval ik een extra lang reces zou aanmoedigen, óf het is verkeerd voorlichten van de raad, wat ook slecht nieuws is.

De gespreksverslagen zeggen hetzelfde. Er zijn immers maar twee gespreksverslagen aangezien het derde overleg officieel niet eens heeft plaatsgevonden. Beide zaken komen we zo nog even op terug

trouwens. Aan de aanwezigheid van twee gespreksverslagen kan de raad zelf ook al zien dat er maar twee keer overleg is geweest. In een jaar!

Wij hebben er onmiddellijk in juni 2015 op aangedrongen zoveel mogelijk haast te maken met een oplossing omdat wij wel vermoeden dat niet iedereen binnen de gemeente geneigd was in oplossingen te denken. Bijvoorbeeld het verweerschrift naar de Raad van State liet al zien dat er een bijzonder onprofessioneel negatief sentiment persoonlijk naar ons toe heerste.

En inderdaad duurde het een volle twee maanden voordat de juridische afdeling zei tijd te hebben gehad voor het bestuderen van de uitspraak van de Raad van State. Naar onze calculatie moest voor een zorgvuldige behandeling de beslissing in januari genomen worden, waarbij op dat moment dus al een derde van de beschikbare tijd was verstreken.

Daarna zou binnen een week een nieuwe afspraak worden gemaakt. Die afspraak volgde pas na weken onophoudelijk aandringen en viel pas op 26 oktober. Het gespreksverslag volgde niet eerder dan het einde van het jaar.

Daarop zijn wij uitdrukkelijk inhoudelijk op alle zaken ingegaan in bijlages en papieren en uiteenzettingen, maar een vervolgspraak volgde niet, ondanks wederom aandringen van onze kant. Wij hebben dus in totaal met pijn en moeite twee (!) gesprekken weten te bewerkstelligen. En die gingen niet van harte. In de commissie- en raadsvergadering van april wordt gesuggereerd dat die van onze kant niet makkelijk gingen. Echter, het omgekeerde was juist. Vanuit het college en het ambtelijk apparaat was er geen bereidheid op argumenten in te gaan. Er mocht niet gepraat worden over het verleden en wat er mis gegaan was, waardoor ook de fouten die het college nu weer overduidelijk ging maken niet konden worden besproken.

Kortom: er is vrijwel geen overleg met u geweest. Wij hebben het college in het voorjaar nog een keer gesproken over een alternatief plan en nog een keer aan de telefoon gehad. That's it. Geen inhoudelijke beoordeling van de stukken die wij aanvoerden. Ik heb op geen enkele inhoudelijke brief een inhoudelijk beargumenteerd antwoord gehad. Geen communicatie over het onderzoek wat blijkbaar van BügelHajema was verlangd, niets van dat alles. Drie maal overleg, één keer telefonisch. Meer was het niet. Brieven en mails van juli tot en met april zijn niet beantwoord. Vragen zijn niet beantwoord. Argumenten zijn niet gegeven en niet weerlegd. Er is geen enkele vorm van inhoudelijk vruchtbare discussie geweest.

Wij hebben het met het college niet gehad over een manege. Wij hebben het niet gehad over welke faciliteiten wel en niet. Wij hebben het niet gehad over of wat het college nu aan de raad voorlegt wel acceptabel voor ons is en op welke gronden besluiten genomen worden.

Wij zijn niet betrokken bij de totstandkoming van het nu voorliggende bestemmingsplan, de enige die daadwerkelijk lijkt te zijn geraadpleegd erover is onze buurvrouw. Bijzonder, op zijn zachtst gezegd.

Wij hebben de tekeningen, het ontwerp bestemmingsplan en het achterliggende rapport niet eerder gekregen dan enkele werkdagen voor de vergadering van de gemeente. De inhoud was een volledige verrassing voor ons zoals u merkt uit de zienswijze.

Concrete vragen op dit punt:

- a. Waarom zijn er niet meer dan twee gesprekken geweest over het te herstellen besluit?
- b. Waarom mocht tijdens die gesprekken niet gesproken worden over het verleden?
- c. Waarom zijn wij niet betrokken bij de totstandkoming van het rapport?
- d. Waarom zijn we niet betrokken bij de tekening van het bestemmingsplan?
- e. Is onze buurvrouw wel betrokken geweest bij de tekening van het bestemmingsplan?

- f. Hoe is het mogelijk dat de buurvrouw wel, maar de mensen die het daadwerkelijk aangaat niet zijn betrokken bij de totstandkoming van de planvoorschriften?
- g. Waarom is het ontwerp bestemmingsplan niet eerst aan ons voorgelegd zodat we eventuele problemen er in overleg uit zouden kunnen halen?
- h. Hoe kunt u dan zeggen dat u goed rekening hebt gehouden met onze belangen nu wij in het geheel niet hebben gesproken over de bestemming van de manege?

Onze zienswijze is dat er onvoldoende zorgvuldig is gehandeld in het proces en dat hierdoor onze belangen niet aan bod zijn geweest in het overleg en dat daarmee geen sprake kan zijn van een goed besluit.

6.2.2 Nieuw bestemmingsplan of reparatie?

In feite is er een nieuw postzegelbestemmingsplan gemaakt. Dit terwijl het een reparatie zou zijn op bestemmingsplan 2013.

Waarom is dan gekozen om niet de bestemming, wat toch een unieke bestemming is op Terschelling die niet geldt voor andere bedrijven, binnen bestemmingsplan 2013 te repareren? Het is immers vrij eenvoudig een unieke bestemming opnieuw juist te bestemmen binnen een bestemmingsplan omdat er geen andere bedrijven zijn die ook van die bestemming afhankelijk zijn.

De vraag komt meteen op of dit gebeurd is om op deze manier rechtsongelijkheid te kunnen verbergen. Bijvoorbeeld door een nieuwe 'Waarde – Archeologisch' te bedenken. Of met een zeer bijzondere en onwerkbaar constructie van een 'stukje-manegeweiland-waar-je-wat-mag-maar-eigenlijk-ook-niet'.

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat dit postzegelbestemmingsplan een nieuw bestemmingsplan is geworden om daarin planvoorschriften op te nemen die in het grote bestemmingsplan 2013 niet door de beugel hadden gekund.

Wat ons betreft is daarin sprake van willekeur en rechtsongelijkheid.

Concrete vragen op dit punt:

- a. Waarom is gekozen voor een postzegelbestemmingsplan in plaats van een herstel van de artikelen die vernietigd zijn binnen het bestemmingsplan buitengebied 2013?
- b. Waarom zijn binnen dat postzegelplan vervolgens zaken gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 2013 op een manier dat er een enorm rechtsongelijke situatie ontstaat met bestemmingsplan 2013, bijvoorbeeld op het gebied van archeologische waarde?
- c. Hoe kan het dat de percelen van de buurvrouw nu voorkomen in een postzegelbestemmingsplan én het grote bestemmingsplan buitengebied polder 2013?
- d. Is hierbij niet in die zin sprake van een wijziging van bestemmingsplan 2013 voor die percelen?
- e. Op welke manier hebt u hier de mogelijkheid toe gekregen van de Raad van State nu de ABRvS duidelijk heeft gesteld dat de te verwezenlijken wijzigingen en de te realiseren mogelijkheden op perceel k1039 moesten plaatsvinden?

Het is onze zienswijze dat indien u de bovenstaande vragen niet of niet voldoende kunt beantwoorden er sprake is van een nieuw postzegelbestemmingsplan met als doel het scheppen van rechtsongelijkheid, en als effect dat er rechtsonzekerheid bestaat met

betrekking tot de bestemming en het naastgelegen perceel van de buurvrouw wat er helemaal niet bij van toepassing is.

U dient, om sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening, het ontwerp bestemmingsplan naar onze mening in te passen in bestemmingsplan buitengebied polder op een manier waarbij gelijke rechten gelden binnen dat bestemmingsplan en onze bestemming. Namelijk: dat 'Waarde – Archeologisch' eraf gehaald wordt, dat de bijzondere aanduidingen met betrekking tot de bestemming 'Sport – Manege' worden verwijderd en er op perceel k1039 een normaal bouwperceel wordt aangegeven over de gehele grootte van perceel k1039, zoals dat ook bij andere gebruiksgerichte paardenhouderijen op Terschelling gebeurt indien mogelijk, waarbij alle bestaande rechten zoals eerder betoogd worden gerespecteerd.

6.2.3 Onzorgvuldige omgang met versies en intentie

Dit punt is bij 4.5.3 al voldoende besproken. Echter ook in het algemeen kan worden gesteld dat het college bijzonder weinig energie heeft gestopt in de zorgvuldige behandeling. Om precies te zijn is elk excuus om het HCT, of een volwaardige manege niet te hoeven bespreken aangepakt en zijn daarbij desnoods verkeerde voorlichting naar BügelHajema en de gemeenteraad ingezet om de schijn te wekken dat het college alles zorgvuldig heeft behandeld.

Niets is minder waar.

Concrete vragen zijn hierover al eerder gesteld.

6.2.4 Niet geheim houden van uitdrukkelijk als geheim aangeduide informatie

In het gesprek in maart hebben wij uitdrukkelijk aangegeven dat het gesprek wat die dag plaatsvond niet in de verslaglegging zou worden verwerkt en niet naar de gemeenteraad zou worden gecommuniceerd.

De reden daarvoor is dat het gesprek bedoeld was de intentie van het college te polsen over een mogelijk compromisvoorstel. Echter, als het college meteen zou aangeven er niets in te zien, dan zou het praten over een dergelijk compromisvoorstel zonder dat dit concreet naar iedereen gecommuniceerd is, alleen maar verwarring geven, ruimte geven voor eilander speculaties en schade toebrengen aan ons bedrijf.

Er is daarom duidelijk afgesproken dat de inhoud van het gesprek, maar ook het feit dat het hele gesprek had plaatsgevonden, niet zou worden gecommuniceerd in de openbaarheid voordat duidelijk was dat beide partijen heil zagen in het compromisvoorstel teneinde geen ruimte te geven voor nieuwe speculaties op het eiland.

Echter, het gemeenteblad van slechts twee weken later zegt het volgende:

ACT heeft op het laatste moemnt nog een overleg gevraagd met de gemeente omdat ze een nieuw plan ontwikkeld hebben dat volgens ACT voldoet aan de eisen van de gemeente. Dit overleg heeft op 16 maart 2016 plaatsgevonden.

Daarmee schond het college de vertrouwelijkheid die op 16 maart uitdrukkelijk was afgesproken. Ook was inmiddels al op 23 maart per brief gecommuniceerd dat het college zich op dat moment niet wenste uit te laten over het compromisvoorstel. Daarmee was al duidelijk dat er wederom geen constructieve basis was bij het college om te overleggen en had het college wat ons betreft de deur dicht gedaan voor verder overleg met ons.

Een eventueel compromisvoorstel moest maar in een apart traject gegoten worden, volgens het college.

Dat klinkt zo:

Dit plan is nog niet ter bespreking of besluitvorming aangeboden aan de gemeente. Er kan derhalve ook inhoudelijk nog geen besluit over genomen worden.

Waarmee duidelijk was dat het college niets wenste te zeggen over het compromisvoorstel en alle kaarten aan de borst wilde houden. Geen gezonde basis voor overleg.

Daarnaast stond:

In het kader van het herstelbesluit, waarbij de manege minimaal al haar rechten terug gekregen heeft, zijn we als gemeente ook niet 'verplicht' om extra mogelijkheden te bieden ter compensatie o.i.d.

Waaruit bleek dat het college helemaal geen nut en noodzaak van een compromis zag en wij dus niet hoefde te rekenen op een enthousiast inhakende gemeente. Dat terwijl wij een verregaand compromis boden.

Met andere woorden: volgens het college was er geen vuiltje aan de lucht en hoefden we wat hun betreft niet op enige bijzonder inzet van de kant van het college te rekenen.

Echter, het gemeentebblad stelt:

'Daarom wordt voorgesteld om het herstelbesluit door de raad te laten nemen en vervolgens met de vertegenwoordigers van de manege in overleg te blijven over een eventueel nieuw plan.'

Dit is absolute onzin. Binnen een week heeft het college laten weten absoluut geen noodzaak te zien van een compromisvoorstel, maar naar de raad communiceert ze een productieve en constructieve houding.

In mei volgde nog een brief waarin het college voor de vorm nogmaals informeerde naar overleg, maar absoluut geen blijk gaf van enige inzet, noch inzicht in de noodzaak van een oplossing.

Aangezien het college geen constructieve noch productieve houding hierin kent hebben we besloten dat we het nieuwe bestemmingsplan voor de Raad van State zullen leggen.

Echter, aangezien de vertrouwelijkheid al geschonden is en er verwijzingen waren naar een 'nieuw ontwikkeld plan' hebben wij besloten het compromisvoorstel toch aan de raad voor te leggen als zienswijze en daarbij de raad de kans te geven de uitweg uit procedures te nemen die het college niet nodig vond.

Het is echter bijzonder schadelijk voor de samenwerking met de gemeente dat het voor de zoveelste keer niet mogelijk is gebleken vertrouwelijk te overleggen.

6.2.5 Niet willen communiceren over mogelijke onprofessionele sentimenten binnen de organisatie

Het verweerschrift van de gemeente naar de Raad van State kende de volgende passage:

Verweerder (gemeente) wil erop wijzen dat deze situatie is ontstaan door toedoen van de huidige exploitant, te weten appellant. Appellant heeft enige jaren geleden al zijn manegepaarden verkocht, organiseert zelf geen manegelessen meer en heeft ook geen pensionklanten meer. Appellant lijkt geen aanstalten te maken om de manege op wat voor manier dan ook weer rendabel te maken. Ook niet voor wat betreft de onderhoud van het pand. Dat de manege verouderd is en financieel in zwaar weer verkeert is derhalve te wijten aan de huidige exploitant, te weten: appellant.

Wellicht is het op Terschelling normaal om als ambtenaar zo tekeer te gaan tegenover ondernemers binnen de gemeente, maar ik kan u verzekeren dat dat niet normaal is.

Zeker aangezien de Raad van State daarna heeft geconcludeerd (punt 26.4)⁴²:

In het marktonderzoek staat dat bij de bestaande manege essentiële voorzieningen, zoals een mestplaat, een opslagloods, een buitenrijbak en een longecirkel, 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" dientengevolge economisch niet uitvoerbaar is.

Met andere woorden: de gemeente beschuldigd in felle, persoonlijk gerichte termen een ondernemer van een situatie waar de gemeente zelf verantwoordelijk voor is.

Het is onze zienswijze dat de gemeente zich de ogen uit de kop zou moeten schamen.

Echter, pragmatisch gezien was het noodzakelijk te kijken of de uitspraak deze persoonlijk gerichte sentimenten binnen het juridisch apparaat heeft geblust en iedereen heeft laten inzien dat het probleem bij de gemeente lag, of dat het de overduidelijke persoonlijk gerichte woede juist heeft aangewakkerd.

Daarop hebben wij contact opgenomen met burgemeester Wassink, waarbij wij hebben verzocht om een gesprek waarin de persoonlijk gerichte negatieve sentimenten binnen het ambtelijk apparaat

42 [ABRvS 201311610 BP2013]

konden worden besproken.

Immers een rol van de burgemeester is⁴³:

e. Bestuurlijke kwaliteitsbewaker – In deze rol ziet de burgemeester toe op de kwaliteit van bestuurlijke processen en systemen. Waar andere politiek-bestuurlijke actoren meer gestuurd worden door productiewaarden (slagvaardigheid, probleemoplossing) is de burgemeester veeleer de bewaker van proceswaarden (procedurele rechtvaardigheid, integriteit) en systeemwaarden (checks and balances, belangenontstrengeling). Eerder legden we al de link met de klassieke rol van de ‘wachter’, hier opererend in het moderne kader van de democratische rechtstaat.

Echter, wij kregen van burgemeester Wassink in een keurig antwoord nul op rekest. De burgemeester wenste de procesvoering niet met zaken zoals integriteit binnen het ambtelijk apparaat in de weg te zitten en stelde voor met elkaar om de tafel te gaan *nadat* alle processen afgerond waren.

We moesten er dus maar op hopen dat het ambtelijk apparaat professioneel genoeg was om zichzelf aan de hand van de uitspraak van onprofessionele sentimenten te ontdoen.

Echter, die hoop was ijdel.

Al tijdens de gesprekken werd duidelijk dat de aanwezige ambtenaar RO niet van zins was met een open blik naar de situatie te kijken. Daarbij werd het gesprek ernstig belemmerd.

Nog tijdens deze winter riep een juridisch medewerkster op social media op het ons als ondernemers kwalijk te nemen dat de binnenbak niet open was. Ze probeerde daarbij duidelijk de publieke verontwaardiging op ons als eigenaren van de manege te focussen, en daarmee af te leiden van de gemeente en haar eigen afdeling, die werkelijk volgens de Raad van State verantwoordelijk is bevonden voor de situatie.

Bijzonder kwalijk allemaal.

Het heeft daarbij geen enkele zin klachten tegen deze ambtenaren in te dienen, aangezien een klacht een negatieve, persoonlijke gerichte, onprofessionele houding niet kan oplossen. Alleen maar versterken. Klachten hebben vrijwel alleen zin wanneer de persoon die ze ontvangt gevoelig is voor feedback en bereid is te accepteren dat iedereen fouten maakt.

Echter, wij zien toch dat de weigering om te praten over het ambtelijk objectief functioneren heeft geleid tot een wederom onrechtmatig resultaat.

Daarom dan hier maar en plein public de vragen die eigenlijk al veel eerder door de burgemeester hadden moeten worden beantwoord.

Concrete vragen:

- a. Bent u als complete gemeente op de hoogte van de negatieve, persoonlijk gerichte sentimenten richting ons als ondernemers, zoals verwoord in het verweerschrift van de gemeente naar de Raad van State?
- b. Bent u ervan op de hoogte dat de uitspraak van de Raad van State laat zien dat de gemeente als

43 [Ministerie van Binnenlandse Zaken - Majesteitelijk en magistratelijk]

ambtelijk apparaat boos is op een ondernemer voor problemen waarvan zij volgens de Raad van State zelf verantwoordelijk is?

c. Op welke manier hebt u laten blijken naar ons dat uw eerdere persoonlijk gerichte negatieve insteek eigenlijk niet zo had moeten?

d. Hebt u op enige wijze hiervoor uw excuses aangeboden?

e. Hebt u op enige wijze actie ondernomen na de uitspraak van de Raad van State om ambtenaren hierop te wijzen en u zich ervan te verzekeren dat de behandelende ambtenaren objectief en professioneel in de procedure zaten?

f. Hebt u op enige wijze binnen de organisatie gecommuniceerd dat de uitspraak van de Raad van State betekent dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de situatie bij ons bedrijf?

g. Op welke wijze is dit naar de gemeenteraad gecommuniceerd?

h. Vind u het nog steeds juist dat diegene die de integriteit van het proces moet bewaken en daarbij de rol op zich moet nemen van intermediair tussen gemeente en burgers dit weigert?

i. Vind u het juist dat ambtenaren tijdens gesprekken een zinvol en constructief overleg onmogelijk maken?

j. Vind u het juist dat ambtenaren binnen privésfeer mensen oproepen om burgers kwalijk te nemen wat volgens de ABRvS onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt?

Het is onze zienswijze dat ook op dit punt onze belangen zijn geschaad en van een objectieve, zorgvuldige behandeling geen sprake is.

6.2.6 Het rooskleuriger inkleuren van gespreksverslagen

In het verlengde van het vorige punt is het opeens begrijpelijk dat gespreksverslagen een andere inhoud bevatten dan het gesprek zelf.

Wat ons betreft is er geen sprake van een gemeente die probeert op een zorgvuldige wijze een gemaakte fout te repareren.

Dit punt is echter al voldoende besproken bij punt 4.5.5.

7. Opties om te komen tot een oplossing

Wij beschouwen het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan niet als oplossing.

Immers: de bestaande problemen blijven bestaan:

- De manege is op basis van het ontwerp bestemmingsplan niet economisch uitvoerbaar
- Bestaande rechten worden afgenomen
- De rechtszekerheid wordt met de voeten getreden
- Er is sprake van besluiten op basis van willekeur
- Er wordt niet voldaan aan bestaand beleid
- Belangen van zowel de gemeenschap als de ondernemer zijn niet meegewogen

Dit zal ertoe leiden dat de manege leeg blijft staan de komende jaren. Daarmee kan er geen sprake zijn van goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerp bestemmingsplan is dus geen optie.

Er zijn wel opties die leiden tot goede ruimtelijke ordening.

7.1 Overzicht

Optie 1: Volwaardige manege bestemmen

U stelt als doel met het herstelbesluit en het ontwerp bestemmingsplan te hebben dat u de bestaande rechten wilt respecteren. Echter, u kiest ervoor de hoofdbestemming, in conflict met de geldende systematiek van SVBP2012 te willen veranderen van “Dagrecreatieve voorzieningen” naar “Sport”. Daarbij stelt u een bedrijfsmatige exploitatie van de de subaanduiding Manege verplicht. Nu u ervoor kiest een nieuwe hoofdbestemming te geven en de exploitatie daarvan ook nog eens verplicht te stellen, bent u ook verplicht alle voor de exploitatie van die bestemming noodzakelijke faciliteiten en ruimte binnen uw bestemmingsplan te bieden. Dit hebt u tot nu toe verzuimd. Om sprake te kunnen zijn van de minimale vereisten om (planologisch in ieder geval) te komen tot een bedrijfsmatig exploitabele manege zult u veel meer ruimte moeten bieden. Dan zal geheel k1039 als aanvullend bouwperceel moeten worden aangeduid en minimaal de eerder besproken bouwmogelijkheden moeten worden gegeven. Zoals u in het ontwerp bestemmingsplan de manege hebt bestemd, kan er nooit sprake zijn van een bedrijfsmatig exploitabele manege. Daarnaast is het dan ook voorwaarde dat alle bestaande mogelijkheden tot dagrecreatie en logiesverstrekking onverkort in stand blijven, daarbij moeten tenminste de hoofdfunctie 'Recreatie' en de subaanduiding h=4, betekenende horeca van de vierde categorie worden gerealiseerd.

Optie 2: Hippisch Centrum Terschelling positief bestemmen

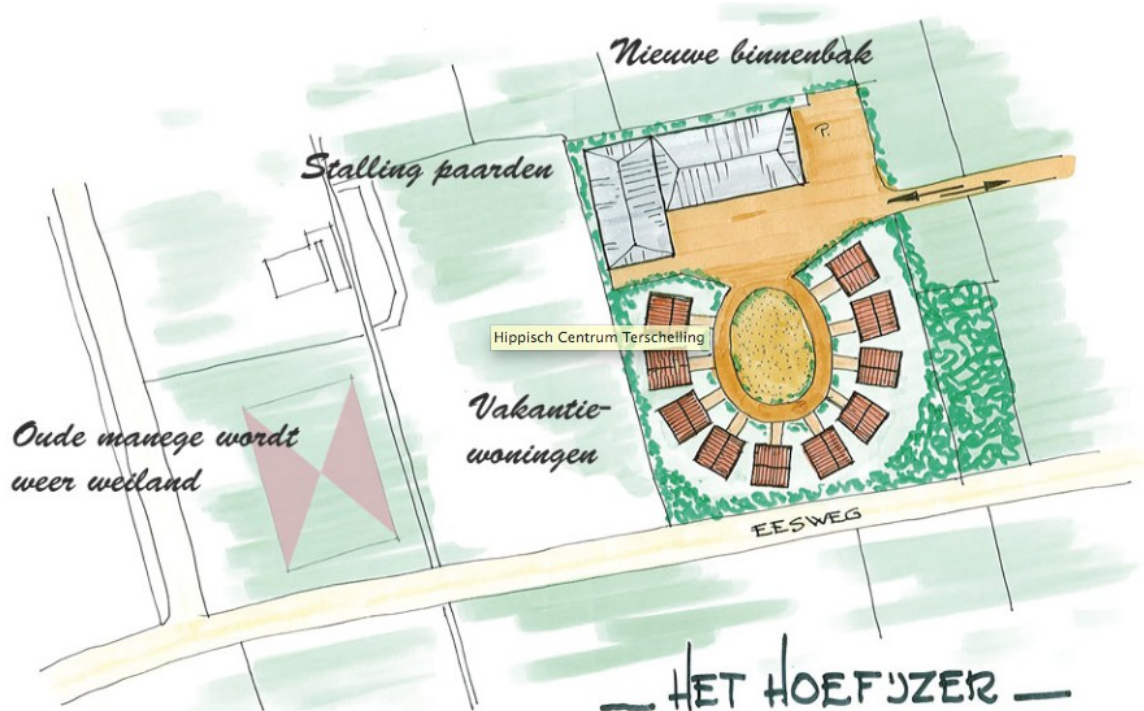
Indien u weigert zoals bij optie 1 genoemd de noodzakelijke ruimte te bieden voor een bedrijfsmatig exploitabele manege, bieden we u een ruimtebesparend alternatief, waarbij geen bedrijfseigen paarden nodig zijn om toch te komen tot de manegeactiviteiten die u wenst

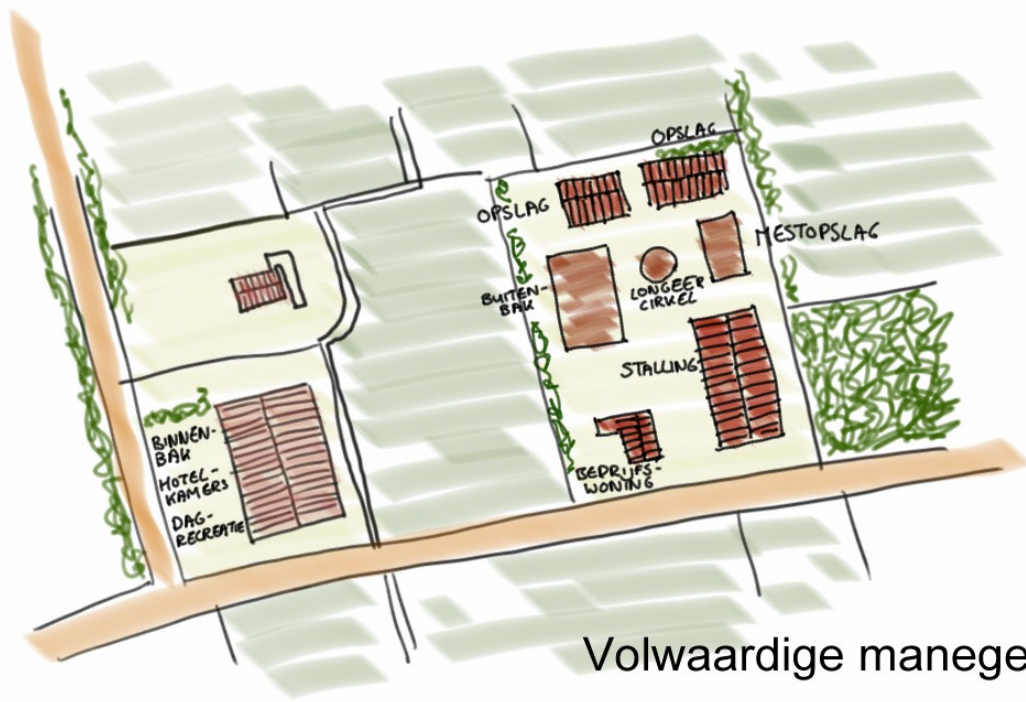
te zien. Hiervoor is de bestemming van het perceel k1039 als Hippiſch Centrum nodig, inclusief 20 vakantiewoning. U hebt wederom onvoldoende bekeken wat de voor- en nadelen van dit plan zijn en onvoldoende beoordeeld op welke manier dit plan een grote toevoeging aan het eiland kan zijn en planologische mogelijkheden kan bieden om andere planologische knelpunten (namelijk de gebruikgerichte paardenhouderijen in de dorpskernen van Terschelling) in de toekomst op een elegante manier te kunnen oplossen. Wij zien nog steeds geen reden waarom het Hippiſch Centrum niet de beste oplossing van alle problemen is.

Optie 3: Compromisvoorstel: activiteitencentrum met ecohotel, manege schrapen

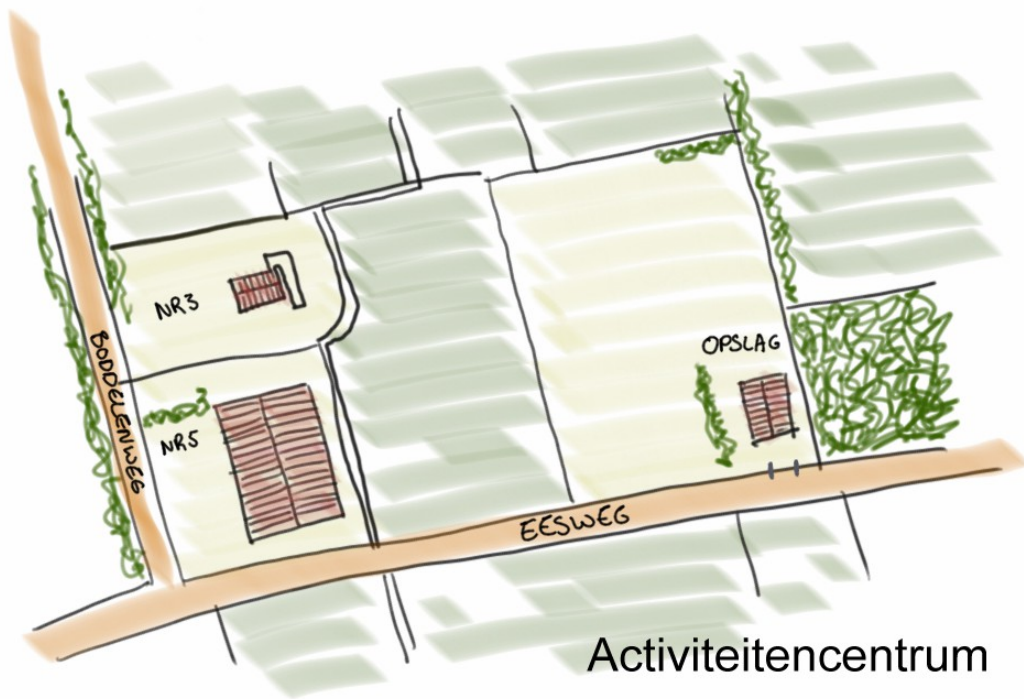
Onze zienswijze: indien u niet de wens van een volwaardige manege wilt combineren met het bestemmen van volwaardige faciliteiten, en u tegelijkertijd u ook niet ons ruimtebesparende alternatief wilt accepteren, is er wat ons betreft nog maar één optie over: het verwijderen van de manegebestemming en het realiseren van een Activiteitencentrum als slechtweeraaccommodatie voor het eiland in de vorm van een binnentuin, gecombineerd met een hotel.

7.2 Vergelijking opties in ruimtelijke zin





Volwaardige manege



Activiteitscentrum

Overzicht impact per optie

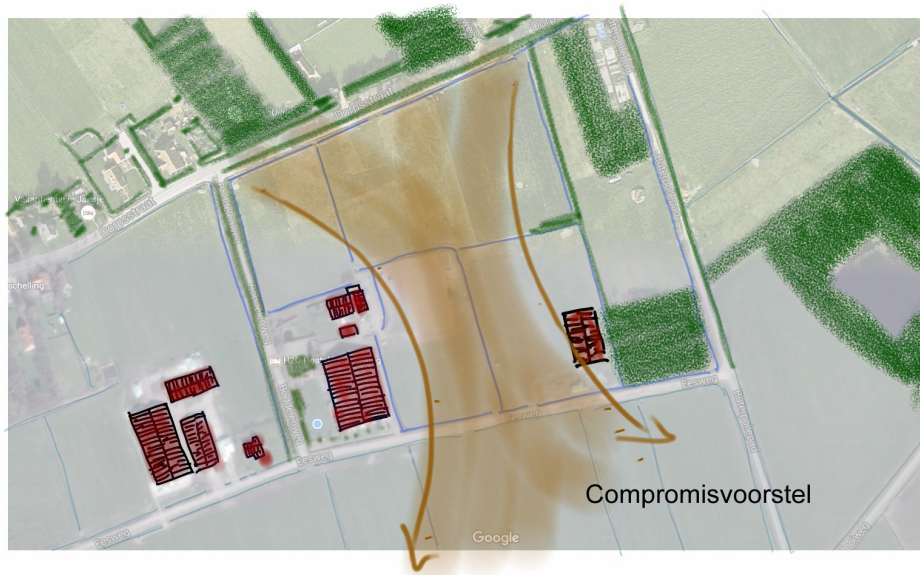
| Opties en ruimtelijke impact | Optie 1: volwaardige manege/hotel/dagrecreatie | Optie 2: HCT | Optie 3: Activiteitscentrum | |
|---|--|-------------------------|-----------------------------|------|
| Mogelijk binnen omschrijving huidig bp? | Nee | Nee | Ja | |
| Mogelijk binnen bouwperceel huidig bp? | Nee | Nee | Nee | |
| Mogelijk binnen ontwerp herstelbesluit? | Nee | Nee | Nee | |
| Totaal noodzakelijk bouwvlak | | 5838 | 3088 | 2650 |
| Verandering t.o.v huidig bp | + 3838 m2 | + 1088 m2 | + 650 m2 | |
| Funcities | logies, paardenhouderij, dagrecreatie | logies, paardenhouderij | logies, dagrecreatie | |
| Positief voor andere paardenhouderijen | Nee | Ja | Ja | |
| Negatieve ruimtelijk impact voor omgeving | Ja | Nee | Nee | |

Impact op zichtlijnen per optie

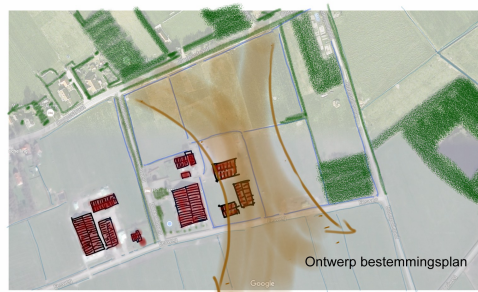
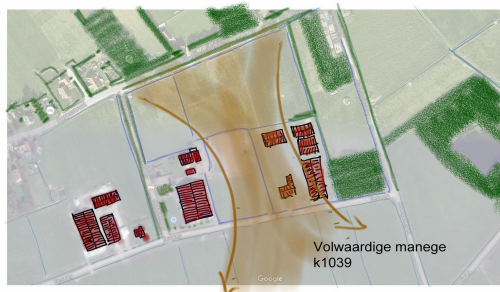
Laat het duidelijk zijn dat wij menen dat er geen sprake is van een waardevolle zichtlijn vanuit de binnenduinrand. Maar mocht je daar toch rekening mee houden dan zijn dit de gevolgen per optie:







En om nog even duidelijk te laten zien dat het niets uitmaakt voor de zichtlijnen of perceel k1039 of het weiland meteen aangrenzend naast het hoofdgebouw wordt bebouwd...



8 Conclusie

De conclusie is eenvoudig: uw ontwerp bestemmingsplan is de meest onverstandige koers die u kunt nemen.

- Het is niet uitvoerbaar
- Het is niet rechtmatig
- Het lost bestaande problemen niet op
- Het gaat werkelijk tegen ieders belang in
- Er dreigt escalatie richting andere paardenhouderij-bestemmingen

Indien u een ongewijzigd bestemmingsplan vaststelt is er wat ons betreft geen andere koers dan aan te sturen op een beroep bij de Raad van State. Wij verwachten dat dit beroep op meerdere punten gegrond wordt verklaard, met alle gevolgen van dien.

Daarnaast zal gelijktijdig met dit beroep een met het herstelbesluit strijdig voorbereidingsplan voor een andere gebruiksgericte paardenhouderij in procedure gaan, waardoor de strijd dreigt te escaleren.

Wij zien niet in hoe een professioneel opererende gemeente hiertoe zou kunnen kiezen.

Er liggen drie mogelijke oplossingen op tafel, (1) een volwaardige manege inclusief bijbehorende toename van bouwvlak en voortzetting van de bestaande overige rechten, (2) het Hippisch Centrum Terschelling, of (3) het Activiteitencentrum.

Voortzetting van de huidige manege op een volwaardige manier vraagt grote ruimte om te kunnen professionaliseren om te komen tot een bedrijfsmatig rendabele exploitatie, gecombineerd met de dagrecreatieve- en logiesfunctie. Waarbij de overige twee functies ook fiks zullen moeten uitbreiden om bedrijfsmatig rendabel te kunnen zijn, daarbij zou het bebouwde oppervlak van het bedrijf, zoals hierboven aangetoond, verdrievoudigen.

Het Hippisch Centrum Terschelling is het alternatief waarbij Terschelling een voor iedereen toegankelijke hippische sportfaciliteit krijgt aangeboden, en waarbij de dagrecreatieve activiteiten komen te vervallen als functie. Dit alternatief vraagt veel minder bouwvlak dan een traditionele manege, maar wel op een andere plek dan waar de huidige manege staat, plus de realisering van twintig hippische recreatiewoningen.

Het Activiteitencentrum is het alternatief van de minste wijziging, waarbij voor het grootste gedeelte binnen het bestaande gebouw verder kan worden gewerkt en er een voorbeeldbedrijf qua duurzaamheid in logiesverstrekking ontstaat, maar waarbij dan echter wel de functie van paardenhouderij komt te vervallen. Dit kan worden gecompenseerd door overige bestaande paardenhouderijen en er komt een nieuwe slechtweeraanpak voor kinderen met gezinnen voor terug.

Alle drie opties zijn voor ons acceptabel, mits serieus en in overleg bestemd en voorzien van de juiste oppervlakken en toekomstbestendige omschrijvingen.

Wij zijn bereid dit verder naar u toe te lichten als u vragen hebt.

Literatuurlijst

'De Terschellinger' 7 april 2016: , Weekblad 'De Terschellinger', 2016
SVBP2012 Functielijst: Geonovum, SVBP2012 Functielijst v1.2,
ABRvS 201311610 BP2013: , Uitspraak ABRvS 201311610 inzake vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Polder Terschelling 2013, 2015
EP/615 Voornemen tot opleggen last onder dwangsom: EP, EP/615 Voornemen tot opleggen last onder dwangsom 17 juli 2008,
HanzeConnect - Onderzoek 'Markt voor Manege Terschelling': HanzeConnect, Onderzoek 'Markt voor Manege Terschelling?',
Verordening Romte Fryslân 2014: Provinciale Staten van Fryslân, Verordening Romte Fryslân 2014, 2014
Bestemmingsplan Formerum Noord 2012: Gemeente Terschelling, Bestemmingsplan Formerum Noord 2012,
Reactienota zienswijzen BP 2008: Gemeente Terschelling, Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied 2008,
DLV rapport 1997: DLV, DLV rapport bedrijfsaanpassing manege Cupido, 1997
Ambtelijk document 'Problematiek manege Terschelling' 13 oktober 2010: , Ambtelijk document 'Problematiek manege Terschelling' 13 oktober 2010,

Ondernemersmonitor 2012 Federatie van Nederlandse Rijsscholen: FNRS, Ondernemersmonitor 2012,

Handreiking paardenhouderij en omgevingsrecht: , De paardenhouderij in het omgevingsrecht - handreiking voor de praktijk, 2014
Rapport BügelHajema - hooflijnen herstelbesluit: BügelHajema, Rapport BugelHajema maart 2016 - Hooflijnen herstelbesluit Manege Boddelenweg 5,
Landschapsontwikkelingsplan: Oranjewoud, Landschapsontwikkelingsplan Terschelling, 2004
Hinderwetvergunningprocedure: , Aanvraagprocedure in het kader van de hinderwet, 1990
BP1994 Buitengebied Polder Terschelling: , Bestemmingsplan Buitengebied Polder Terschelling 1994, 1990
Toeristische Toekomstvisie Terschelling 2007: , Toeristische Toekomstvisie Terschelling 2007, 2007
ABRvS 201403126 afwijzing wijziging: , Uitspraak ABRvS 201403126 inzake afwijzing wijziging bestemmingsplan ,
Ministerie van Binnenlandse Zaken - Majesteitelijk en magistratelijk: Ministerie van Binnenlandse Zaken, Majesteitelijk en Magistratelijk - De Nederlandse burgemeester en de staat van het ambt, 2013

**Bijlage 2: antwoorden ACT op vragen van de gemeente over de
zienswijze.**

Kuijt, Arjen

Van: Jelte Arntzen
Verzonden: dinsdag 30 augustus 2016 11:31
Aan: Kuijt, Arjen; Hoekstra-Sikkema, Jeltje
CC: Jong de, Teun; Gessel, Antoinette; 'Marieke Elzinga'
Onderwerp: Antwoorden
Bijlagen: Antwoord op vragen van het college.pdf

Geachte heer Kuijt,

Hierbij in de bijlage antwoorden op de door u gestelde vragen.

Overleg lijkt ons nog niet op zijn plaats gezien uw vragen, wij hadden verwacht dat we inmiddels al wel op de volgende pagina waren. Ons compromisvoorstel is eenvoudig, gemakkelijk planologisch te realiseren en uw vragen erover zijn hierbij beantwoord. Daarmee is het eerst aan de orde dat het college een keuze maakt over of optie 3 serieus aan de raad wordt aanbevolen als oplossing van de huidige impasse of dat we ons recht via de Raad van State moeten gaan halen.

Indien het college instemt met de hoofdlijnen van optie 3 kunnen we verder met energie steken in de verdere uitwerking en afspreken hoe het overleg verder gaat.

Met vriendelijke groet,
Activiteitencentrum Terschelling

From: Kuijt, Arjen
Sent: Monday, August 29, 2016 9:33 AM
To: 'Jelte Arntzen'; Hoekstra-Sikkema, Jeltje
Cc: Jong de, Teun; Gessel, Antoinette; 'Marieke Elzinga'
Subject: RE: Opnemen gesprekken

Geachte heer Arntzen,

Vorige week donderdag heb ik onderstaande mail verstuurd. Omdat u tot nu toe nog niet gereageerd hebt stuur ik hem voor de zekerheid nogmaals.

Ik wil u vragen om inhoudelijk te reageren op de gestelde vragen die wij op uw verzoek opgesteld hebben.

Daarnaast hoor ik graag van u welke datum u het beste uitkomt voor een overleg over onderstaande punten/vragen. Dan kan ik de datum vastleggen in alle agenda's.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

Arjen Kuijt
Fysieke leefomgeving

Telefoon (0562) 446244
a.kuijt@terschelling.nl

Gemeente Terschelling
Burg. van Heusdenweg
10a
Postbus 14 8880 AA
West-Terschelling



Antwoorden op 29 augustus 2016 van Activiteiten Centrum Terschelling op vragen gesteld in de mail van 25 augustus 2016 door dhr. Kuijt

1. Wilt u aangeven welke optie (Hoefijzerplan (optie 1), volledige manege (optie 2), Ecohotel (optie 3)) uw voorkeur heeft en welke het minst?

Optie 1 is niet het hoefijzerplan, maar Hippisch Centrum Terschelling. Optie 3 is niet een ecohotel maar een Activiteitencentrum.

Artikel 3.2 van de Awb stelt dat u zorgvuldig dient te handelen. Daarom is het belangrijk dat u ook zorgvuldig omgaat met de benamingen die u aan onze voorstellen geeft.

De verdeling van bouwvolume binnen het activiteitencentrum over de voorgestelde functies dagrecreatieve activiteiten/ecohotel is respectievelijk 76% en 24% in de eerste fase (20 hotelkamers) en bij eventuele uitbreiding van de hotelkamers met een tweede bouwlaag nemen de hotelkamers 39% van het totale bouwvolume in en het activiteitengedeelte nog steeds 61%.

Op geen enkele manier kan ons compromisvoorstel (optie 3) dus worden omschreven als ecohotel aangezien het grootste gedeelte van de bebouwing een andere functie krijgt dan hotel. U dient zich dus te houden aan de omschrijving die wij eraan gegeven hebben: een activiteitencentrum, teneinde de gemeenteraad zorgvuldig voor te lichten.

Hetzelfde geldt overigens voor het Hippisch Centrum Terschelling. Indien u niet uw omschrijving wijzigt van hoefijzerplan naar Hippisch Centrum Terschelling zal dit aan de Raad van State voorgelegd worden als onzorgvuldigheid van uw kant.

Welke optie onze voorkeur heeft is ruimtelijk niet relevant. Wij bieden u drie opties op dit moment, het is aan u om de optie eruit te halen die volgens u de ruimte het best ordent.

2. Indien wij als college de gemeenteraad een voorstel gaan doen over de haalbaarheid van optie 3 (voor de vergadering van oktober / november) bent u dan bereid om het beroep tegen het niet tijdig nemen van het herstelbesluit op te schorten / in te trekken en aan te geven aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er ontwikkelingen zijn die een andere kijk op de zaak geven?

Het opschorten van procedures is aan de orde zodra er een inspanningsverplichting van de kant van de gemeente is ondertekend. Het geheel afblazen van procedures is aan de orde wanneer er een onherroepelijke wederzijds geaccepteerde bestemming ligt.

De lopende procedures zijn het gevolg van uw onrechtmatige handelen. Wanneer u daarmee ophoudt, zullen de procedures ook ophouden.

Mocht tegen de tijd dat uw raad een inspanningsverplichting ondertekent er een dwangsom zijn vastgesteld door de Raad van State, dan kan de dwangsom worden opgeschort.

Dit staat overigens wel los van de aangekondigde schadeclaim die de schade van uw handelen over de afgelopen jaren moet compenseren. Zoals eerder uitdrukkelijk gesteld kunt op geen moment ons overleg opvatten als een toezegging in die zaak. Elke communicatie over die zaak loopt exclusief via onze advocaat die bij u bekend is. Wanneer we het dus over lopende procedures hebben kunt u ons antwoord opvatten als omvattende elke procedure, inclusief enkele procedures die nog in de pijplijn zitten, behalve de procedure rond de schadevergoeding. Daar kan alleen onze advocaat u over te woord staan.

3. Waarom is het recreatieve gebruik van perceel K 1039 noodzakelijk in uw plannen?

Bij een Activiteitscentrum horen ook buitenactiviteiten. Het perceel op Boddelenweg 5 biedt die ruimte niet. Hoewel het slechts incidenteel zal zijn hebben wij na de al tien jaar durende onzekerheid over onze planologische rechten niet nogmaals trek in discussie hierover. De bestemming Agrarisch biedt niet ondubbelzinnig de mogelijkheden wij verzoeken en zal leiden tot nieuwe discussies waar wij geen trek in hebben. Wij willen vrij zijn om met groepen een keer boerengolf te organiseren of indien wij ons daartoe geroepen voelen een jaar een maïsdoolhof uit te proberen. Tegelijkertijd hebben we geen enkele behoefte aan permanente voorzieningen op dit perceel, behalve de eerder besproken schuur voor opslag. Elke omschrijving die deze uitgangspunten goed vat is wat ons betreft acceptabel. Over de precieze passende, nieuwe bestemmingsomschrijving van het perceel valt te overleggen.

4. Is het mogelijk dat u uw plannen zo aanpast dat er geen gebouwen op perceel K 1039 gerealiseerd worden?

Nee.

Overigens worden er geen 'gebouwen' gerealiseerd, maar slechts één bescheiden gebouw. Gezien alle grootschalige bebouwing die de afgelopen jaren aan de rand van de polder is gerealiseerd kan dit onmogelijk bezwaarlijk zijn. Zeker aangezien u, wanneer u dit voorstel niet aanneemt, straks waarschijnlijk alsnog ook grootschalige bebouwing op dit perceel zult moeten toestaan.

5. Waar wordt de uitpandige bedrijfswoning gerealiseerd, deze staat nu niet op de afbeelding maar wordt in de zienswijze wel genoemd?

Deze is niet op de afbeelding ingetekend omdat wij in overleg met u hier een geschikte plaats voor willen vinden. Beide percelen bieden hiervoor mogelijkheden.

6. Gaat u in uw plannen uit van een upgrade van het bestaande gebouw of wilt u een geheel nieuw gebouw realiseren?

Graag een uitleg hoe deze vraag relevant is om te komen tot goede ruimtelijke ordening. U mag er vanuit gaan dat het resultaat hoe dan ook een uiterlijk omvat wat weer voldoet aan de moderne eisen van de tijd. Zowel qua afwerking, als isolatie, als uitstraling. Dit is echter meer een zaak van welstand.

7. Waar komen de parkeerplaatsen voor uw gasten? Waar moeten de bezoekers van de door u genoemde congressen en andere (grootschalige(r)) activiteiten parkeren?

Aan de noord- en westkant van het gebouw zijn al voldoende parkeerplaatsen aanwezig en er is meer dan genoeg ruimte om parkeerplaatsen te realiseren voor zowel het hotel als het activiteitscentrum. Zoals Terpstra ook al succesvol betoogde voor zijn publieksgerichte paardenhouderij komt het meeste publiek op Terschelling met de fiets. Dit geldt hetzelfde voor een activiteitscentrum.

Overigens blijven de hoofdbestemming en de aanwezige functies, inclusief publieksaantrekkende werking gelijk aan hoe die nu zijn, dus hoeft de parkeerruimte niet opnieuw uitgebreid beoordeeld te worden. In de hinderwetvergunning waarin het huidige bedrijf is vergund staan nu ook al uitdrukkelijk congressen omschreven.

Indien een nieuwe beoordeling van het aantal parkeerplaatsen voor een publieksgerichte functie noodzakelijk is, dan ontbreekt die ook in uw ontwerp bestemmingsplan.

Niettemin zullen de gebruikelijke maatstaven voor parkeerruimte aangehouden worden.

In dit verband is het nuttig op te merken dat de hoofdingang van het gebouw in de westgevel is gepland, waarbij een gedeelte van de 10% uitbreiding van het gebouw wordt gebruikt om een toegangshal te creëren welke de route van de openbare weg naar binnen nog eens enkele meters zal verkorten. Hiermee neemt het publiek de kortste route van de Boddelenweg naar het gebouw, waardoor het nooit in de buurt komt van de woning aan de Boddelenweg 3. De huidige grote deur op het noorden zal niet voor publiek gebruikt worden en behalve enkele parkeerplaatsen is de noordgevel van het gebouw compleet publiekssluis.

Bij congressen op Terschelling wordt altijd gebruik gemaakt van vervoer met bussen. Deze kunnen gebruik maken van de gewone halte aan de hoofdweg, waarbij de bezoekers het laatste stuk kunnen lopen.

Incidentele grootschalige activiteiten kunnen per geval geregeld worden, zoals dit ook is gebeurd met bijvoorbeeld het jubileumfeest van de ijsbaan. Dit zal misschien een enkele keer per jaar zijn en daarom voldoet een tijdelijk oplossing (bijvoorbeeld een naburig weiland) daarbij beter qua ruimtelijke ordening dan het aanleggen van een enorme parkeerplaats die 364 dagen per jaar leeg is.

8. U geeft aan dat het hotel de bestemming: Recreatie - Activiteitencentrum moet hebben. Op grond van de SVBP 2012 moet een hotel een horecabestemming krijgen. Daarbinnen kunnen dan de dagrecreatieve activiteiten planologisch geregeld worden indien het gemeentebestuur hiermee instemt.

Zoals bij punt 1 betoogd zal verreweg grootste gedeelte van het bouwvolume blijvend gebruikt worden voor dagrecreatie en niet voor recreatief nachtverblijf. Daarom past de omschrijving Horeca en hotel niet als hoofdfunctie bij ons planvoornemen. Onze aanvraag omvat uitdrukkelijk het voortzetten van de huidige bestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen' naar 'Recreatie', met een omschrijving die zowel het Activiteitencentrum als het ecohotel mogelijk maakt. Indien de omschrijving van gelijkwaardige faciliteiten als horeca van de vierde categorie geen onderdeel kan zijn van een andere hoofdbestemming, kunt u kiezen voor een dubbelbestemming.

Indien u ervoor kiest naar de gemeenteraad aan te geven dat wij een wijziging naar de bestemming Horeca hebben aangevraagd zullen wij dit ontkennen en aanmerken als onzorgvuldigheid van uw kant en een verkeerde voorlichting van de gemeenteraad. Wij vragen een voortzetting van onze huidige hoofdbestemming 'Recreatie', het staat u niet vrij hierbij de inhoud van de door ons geboden optie zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van onze kant aan te passen.

9. Hoe ziet de exploitatie van het hotel er uit? Gaat u dit zelf exploiteren of gaat u het hotel met derden exploiteren?

We hebben een tante in Marokko, ja die komt.

Wij zien niet in hoe deze vraag relevant is voor de ruimtelijke ordening. Wellicht heeft u hier een andere ruimtelijk relevante gedachte achter die ons ontgaat.

10. Op bladzijde 117 geeft u aan dat het compromisvoorstel zijn waarde verliest als er een gang naar de Raad van State nodig is over het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan. Waarom kan er volgens u geen sprake zijn van twee aparte planologische trajecten:

a. Het herstelbesluit om bestaande planologische rechten toe te kennen.

b. Een mogelijke nieuwe bestemmingsplanprocedure over optie 3 (indien daar bestuurlijk mee ingestemd wordt).

Dit is al eerder beantwoord. Wij bieden u een compromis om alle planologische procedures snel tot een eind te brengen. Dit is uitdrukkelijk niet bedoeld om het aantal planologische procedures te

verdubbelen. Het zou idioot zijn om voor het herstelbesluit naar de Raad van State te gaan en tegelijkertijd met u een nieuwe bestemmingsplanprocedure te starten. Als wij eenmaal naar de Raad van State gaan, dan doen wij dat niet voor een compromis maar voor de volle planologische rechten die wij horen te krijgen. Dat is zowel de dagrecreatieve functie, als de hotelfunctie, als de manegefunctie. Inclusief bouwblok voor het hele perceel k1039. Als u dit wilt voorkomen hebt u nu de kans het compromis aan te pakken. Straks niet meer. Het heeft geen zin om u nog een handreiking te doen als u het kwaad van uw kant al hebt doorgezet.

Bovendien maakt u van een mug een olifant wanneer u het compromisvoorstel in een aparte bestemmingsplanprocedure giet. Het activiteitencentrum is een voortzetting van de huidige hoofdbestemming en het voorgestelde ecohotel is een voortzetting van het al bestaande hotel. Dit in tegenstelling tot uw ontwerp bestemmingsplan, wat een geforceerde, door ons niet aangevraagde wijziging van hoofdbestemming omvat.

Daarbij wordt in het compromisvoorstel dan ook nog eens een ruimtelijk zeer belastende functie afgestoten.

Het compromisvoorstel is pijnloos, moeiteloos en zonder voorzienbare bezwaren door de procedures te loodsen en nog binnen het herstelbesluit te realiseren. Planologisch is het een eitje en moet u in uw handen knijpen dat wij deze optie bieden. Er is geen enkele reden om daar een drama van te maken, of ineens te gaan doen alsof wij heel wat aanvragen en met allerlei procedures te wapperen.

11. Op bladzijde 118 geeft u aan dat met optie 3 alle lopende procedures in één keer tot een eind gebracht kunnen worden. Bedoelt u daarmee dat wanneer wij medewerking verlenen aan de realisatie van een hotel dat u dan alle overige procedures stopzet?

Zie vraag 2 en zie onze eerdere opmerkingen over de aangekondigde schadeclaim. De schadeclaim staat los van alle planologische procedures.

Als het aan ons ligt waren alle procedures nooit begonnen, dus wat ons betreft zijn die ook zo spoedig mogelijk verleden tijd. Uw handelen veroorzaakt de procedures, u kunt ze dus ook weer stoppen. Wij kunnen deze vraag dus beter aan u stellen: wanneer wij medewerking verlenen aan dit verregaande compromis: bent u dan bereid ons bedrijf en onze familie eindelijk planologisch met rust te laten?

12. De maatvoering van een nokhoogte van 8 meter, een bouwvlak van 2.000m² (plus 10%), en kap met minimale dakhelling van 15 graden is voldoende voor uw plannen?

Ja, mits een plat dak voor een gedeelte van het gebouw (de later voorziene eventuele tweede bouwlaag van het hotel) bij rechte is toegestaan (dus niet op basis van een afwijkingsbevoegdheid).

13. Indien wij een bestemmingsplanprocedure starten als gemeente voor een hotel kunnen dan alle manegevoorzieningen achterwege gelaten worden?

Indien u een bestemmingsplanprocedure start voor een hotel dan zullen wij, zoals hierboven aangegeven, daar niet aan meewerken. Wij hebben u in het compromisvoorstel voorgesteld de huidige hoofdfunctie (Recreatie) binnen het herstelbesluit te handhaven en daarbij de hotelkamers netjes te omschrijven, met als tegenprestatie van onze kant dat wij de manegefunctie afstoten.

Wij werken dus mee met een bestemmingsomschrijving die een activiteitencentrum met hotel omvat. Hier is geen aparte procedure voor nodig en dit dient binnen het herstelbesluit plaats te vinden. Het is prima als daar, na het vaststellen van een inspanningsverplichting, een nieuwe inspraakronde noodzakelijk bij is om het compromisvoorstel zorgvuldig te behandelen, echter dit

dient dan wel binnen de procedure van het herstelbesluit plaats te vinden.

Indien u dit binnen het herstelbesluit realiseert is er uiteraard bij een Activiteitscentrum met hotel zonder manegefunctie geen noodzaak voor manegefaciliteiten.

Indien u niet binnen het herstelbesluit ingaat op het compromis zullen wij naar de Raad van State onverkort zonder compromis al onze bestaande rechten verdedigen: zowel de dagrecreatieve activiteiten, als de hotelfunctie, als de manegefunctie met alle bijbehorende faciliteiten, inclusief uitgebreid bouwvlak op perceel k1039.

Bijlage 3: beroep ACT tegen het niet tijdig nemen van het herstelbesluit



de Rechtspraak

Rechtbank
Noord-Nederland

INGEKOMEN

30 JUL 2016

Terschelling

NR

[| AANTEKENEN PER POST | | PER FAX 0562 - 44 62 99

Afdeling bestuursrecht

het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Terschelling
Postbus 14
8880 AA West Terschelling

bezoekadres
Guyotplein 1
9712 NX Groningen
Openingstijden van
08.30-17.00 uur

correspondentieadres
Postbus 150
9700 AD Groningen

t (088) 361 13 38 algemeen
t (088) 361 13 33 belasting
f (088) 361 02 26 algemeen
f (088) 361 02 37 belasting
www.rechtspraak.nl

datum 29 juli 2016
onderdeel Algemeen bestuursrecht
contactpersoon mevr L. Bühler
doorkiesnummer (088) 361 13 38
ons kenmerk zaaknummer LEE 16 / 2601 WABOA
uw kenmerk
bijlage(n)
faxnummer afdeling (088) 361 02 26
onderwerp het beroep van VOF Activiteiten Centrum Terschelling te Hoorn

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer LEE 16 / 2601 WABOA deel ik u het volgende mee.

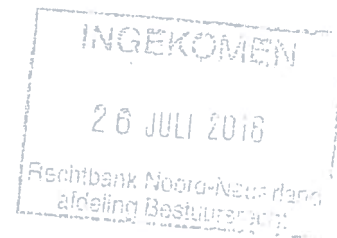
De rechtbank heeft een of meer stukken aan het dossier toegevoegd. Ik stuur u hiervan een kopie.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,


de griffier



Aan Rechtbank Noord Nederland
Postbus 150
9700AD Groningen

Datum 25 juli 2016

Betreft: Replik/aanvulling

Uw kenmerk: LEE 16 / 2601 WABOA

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben bij uw rechtbank een beroep ingediend aangaande het niet op tijd nemen van een besluit door gemeente Terschelling naar aanleiding van de uitspraken van de Raad van State, Afdeling Bestuursrecht.

Inmiddels hebben wij van u een kopie van het verweerschrift ontvangen.

In ons beroep hebben wij het volgende aangegeven:

- De ABRvS heeft op 17 juni 2015 in twee zaken twee besluiten van gemeente Terschelling (hierna: gemeente) vernietigd en de gemeente opgedragen binnen 52 weken een nieuw besluit te nemen.
- De Gemeente had op 17 juni 2016 in beide zaken nog geen besluit genomen.
- Wij hebben daarop de gemeente in gebreke gesteld en daarna beroep aangetekend bij uw rechtbank
- Gezien de zwaarte van de conclusies van de Raad van State (waarbij onze bestemming, zowel in de vigerende als in de nieuwe versie economisch niet-uitvoerbaar werd geacht door de ABRvS), en ons bedrijf dus elke dag waarop wij nog geen economisch uitvoerbare bestemming hebben hieronder schade lijdt, hebben wij u verzocht met spoed te besluiten om de gemeente een dwangsom op te leggen die de zwaarte van de zaak reflecteert.

De gemeente heeft hierop een tamelijk wollig verweerschrift ingediend dat kennelijk dient om de overschrijding goed te praten.

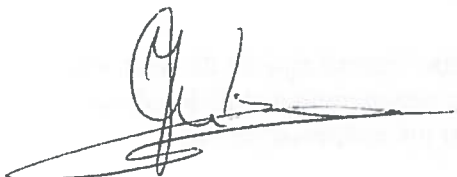
Wij kunnen de gemeente op een groot aantal punten niet volgen. Tenminste, de gemeente doet een aantal omschrijvingen van omstandigheden (die wat ons betreft al feitelijk onjuist zijn weergegeven), maar laat daarbij in het midden wat nu precies de stelling is en hoe die onderbouwd wordt. Daarbij laat de gemeente het formuleren van het precieze argument blijkbaar aan de rechter over.

Dat maakt het ook lastig voor ons om van repliek te dienen, aangezien wij dan zelf argumenten moeten gaan formuleren uit een verzameling omschrijvingen, niet-onderbouwde stellingen of missende conclusies..

Voor zover wij de gemeente konden volgen en er een enigszins helder argument met stelling en onderbouwing is gegeven, geven wij hierbij repliek.

Onder het repliek hebben wij aanvullende stukken voor de inventarislijst.

Hoogachtend,



Jelte Arntzen
VOF Activiteiten Centrum Terschelling
Boddelenweg 5
8896KG Terschelling Hoorn

Inhoud repliek

Stelling van de gemeente: De gemeente erkent dat de hersteltermijn in overschreden, maar stelt dat de bestuursrechter niet bevoegd is te oordelen in dit geval. Dit onderbouwt de gemeente met jurisprudentie. [ECLI:NL:RVS:2016:548].

“Wij zijn van oordeel dat niet uw rechtbank maar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevoegd is ...”

Repliek Activiteiten Centrum Terschelling (hierna ACT): Het zou vreemd zijn als dit waar was. Wij hebben bij het overschrijden van de termijn telefonisch contact opgenomen met de Raad van State (17 juni 2016 om 9:36 uur), waarbij die ons doorverwees naar uw rechtbank met de opmerking dat er eerst een ingebrekestelling moest volgen.

Aangezien het hier geen zaak van ruimtelijke ordening betreft, maar slechts een beroep op het weigeren te nemen van een tijdig besluit konden wij de verwijzing van de Raad van State naar uw rechtbank dan ook volgen.

Stelling van de gemeente: Er kan überhaupt geen sprake kan zijn van een dwangsom wanneer de hersteltermijn van de Raad wordt overschreden.

“Op basis van artikel 4.17 van de Awb dan is door ons ook geen dwangsom verbeurd.”

Repliek ACT: Bijzondere stelling, aangezien de eerder door de gemeente als relevant aangedragen jurisprudentie juist aantoonde dat er wel sprake is van een dwangsom bij het overschrijden van de termijnen die gesteld zijn door de ABRvS en er ook daadwerkelijk een dwangsom in die zaak is vastgesteld door de ABRvS.

Stelling van de gemeente: De gemeente stelt dat om te komen tot een herstelbesluit gekozen is voor een bestemmingsplanprocedure en dat het niet mogelijk bleek dit binnen de 52 weken te realiseren. (blz 3 en 4 verweerschrift)

“Omdat in dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan uitbreidingsruimte geboden wordt op een perceel dat altijd agrarisch bestemd is geweest (...) dient voor dit perceel een reguliere bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden zoals omschreven in de Wro. Dit zorgt er tevens voor dat gestelde termijn van 1 jaar niet haalbaar is gebleken.”

Repliek ACT: de Raad van State heeft niet voor niets 52 weken de tijd gegeven. Daarbij is een bestemmingsplanprocedure ingecalculeerd, anders waren de standaard 26 weken, of zelfs nog minder meer dan voldoende geweest.

Sterker nog: de ABRvS heeft expliciet opgedragen binnen die 52 weken een bestemmingsplanwijziging door te voeren:

“...en daarbij de raad opgedragen om binnen 52 weken, met inachtneming van de uitspraak, een nieuwe planregeling op te stellen voor perceel K1039.”
[ECLI:NL:RVS:2015:1909 punt 7]

De Afdeling heeft dus al meteen in de uitspraak aangegeven dat een bestemmingsplanprocedure waarschijnlijk noodzakelijk was en daar 52 weken de tijd voor gegeven.

Wanneer de gemeente de 52 weken al vanaf het begin had opgevat als een duidelijke aanwijzing van de Raad van State dat er rekening moest worden gehouden met een uitgebreide procedure, en wanneer de gemeente had begrepen dat de Raad van State een dergelijke uitgebreide procedure nodig achtte om tot een herstelbesluit te komen, dan waren de 52 weken meer dan voldoende geweest. Inclusief advisering door externen.

Ter vergelijking: de complete herziening van de grondwet door Thorbecke is in 40 weken gerealiseerd inclusief beoordeling door de Tweede Kamer, Dubbele Tweede Kamer en Eerste Kamer.

Zal dan een herziening van een bestemming voor één enkel bedrijf op Terschelling onmogelijk zijn binnen 52 weken?

In werkelijkheid is het probleem volgens ons dat de Gemeente de 52 weken heeft opgevat als 'er is nog tijd zat', zoals ook in emails en tijdens het overleg bleek.

Zo stelde de gemeente in de email van 9 juli (afzegging overleg van 13 juli)

"Wij zijn nu niet in staat om ons inhoudelijk op dit gesprek voor te bereiden.

Onze excuses hiervoor.

(...)

Voor het nemen van een nieuw besluit hebben het college en de raad van de Raad van State 52 weken (1 jaar) de tijd gekregen.

(...)

Zodra het college over de gevolgen van de uitspraak is geïnformeerd neemt het college hierover contact met u op."

Waarop wij hebben geantwoord in een mail van 13 juli 2015 (!):

"(...) Daarbij wijst de juridische afdeling u er blijkbaar op dat de Raad van State u 52 weken de tijd heeft gegeven om tot een oplossing te komen.

Ik neem aan dat u zelf ook al in gedachten het proces hebt doorlopen. Maar voor de zekerheid wil ik toch vermelden dat we met de inspraaktermijn en vereiste onderbouwingen voor eind december op zijn allerlaatst met elkaar een definitieve bestemming moeten hebben gerealiseerd.

Vanaf de uitspraak op 17 juni tot eind december waren er zes maanden beschikbaar. Tegen de tijd dat we nu om de tafel gaan is al een derde van de beschikbare tijd al verstreken zonder enige gezamenlijke vooruitgang. "

Echter, het college heeft dit compleet genegeerd, daarbij ook negerend dat de Raad van State die termijn niet geeft om de eerste helft van de termijn achterover te leunen.

Aanvullend hebben wij op 4 december 2015 een mail naar de wethouder gestuurd waarin wij een exacte planning hebben overlegd waarin stond wanneer het besluit tot een ontwerp-bestemmingsplan moest worden genomen om binnen de grenzen van de termijn van de Raad van State tot een herstelbesluit te komen. Deze planning is bijgevoegd bij dit replek ter toevoeging aan de inventarislijst

Dat de gemeente in januari een extern bureau nog een opdracht heeft gegeven op het moment dat het herstelbesluit nog in procedure moest gaan is geen excuus. Dat had bijvoorbeeld ook meteen in augustus gekund. Sterker nog... uit het verweerschrift blijkt dat BügelHajema opdracht heeft gekregen om een al ingeslagen weg te onderbouwen, waarbij ons concept Hippisch Centrum al was afgekeurd door het college en BügelHajema opdracht kreeg een herstelbesluit met specifieke inhoud te schrijven. Het verweerschrift zegt immers:

"Dat heeft ervoor gezorgd dat begin 2016 het college aan adviesbureau Bugel Hajema de opdracht gegeven heeft om een herstelbesluit op te stellen met twee doelen:

- 1. De bestaande planologische rechten opnieuw toekennen aan het perceel Boddelenweg 5*
- 2. Uitbreidingsruimte toekennen voor de manege op het perceel kadastraal bekend sectie K, nummer 1039"*

Echter, het gemeenteblad waarmee de gemeenteraad wordt voorgelicht laat een heel ander beeld zien. Daarin staat (bijlage Q) dat BügelHajema opdracht heeft gekregen ons concept Hippisch Centrum Terschelling te onderzoeken op haalbaarheid binnen beleidskaders.

"De gemeente heeft BügelHajema opdracht gegeven de verzoeken van ACT te toetsen aan het geldende beleid van de gemeente."

Wat was het nou? Heeft BügelHajema een specifieke opdracht gekregen om een vastgestelde koers te onderbouwen, of heeft BügelHajema een objectief onderzoek gedaan naar belangen, nut en noodzaak?

De gemeente draait hierover alle kanten op. Naar de gemeenteraad wordt gesteld dat er vanaf januari pas nog eens objectief onderzoek is gedaan waarbij de uitkomst leidend was van het besluit, echter naar u als rechtbank wordt nu opeens gesteld dat er doelgericht een vastgestelde koers is uitgewerkt waarbij de uitkomst van tevoren al vast stond maar er simpelweg niet meer tijd was om die al vaststaande koers te finaliseren.

Het kan niet beide waar zijn. Dus óf de gemeente was bijzonder laat met nog eens een keer onderzoek instellen naar de wenselijkheid van de verschillende opties, óf het college had tegen die tijd de koers al bepaald en heeft de gemeenteraad verkeerd voorgelicht over de manier waarop onze belangen in de notitie van BügelHajema zijn meegewogen.

Hoe dan ook, geen van de situaties leidt ertoe dat de gemeente niet eerder tot een besluit had kunnen komen. Immers, de gemeente had al maanden eerder BügelHajema kunnen inschakelen voor advisering. Door eerder dit traject in te gaan, had de gemeente overschrijding van de termijnen kunnen voorkomen.

Het is dus naar ons inzicht geen geldige reden om termijnen te overschrijden.

Stelling van de gemeente: De gemeente stelt dat het wél tijdig een besluit heeft genomen over het niet willen meewerken aan het zogenaamde Hoefijzerplan

"Op 26 april 2016 hebben wij twee besluiten genomen (zie bijlage Q en R). Het eerste besluit is dat er geen medewerking verleend kan worden aan de realisatie van het Hoefijzerplan. Dit plan maakt geen onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan." (blz 4 verweerschrift 3e alinea)

Repliek: Er zijn twee procedures geweest bij de Raad van State. Bij de procedure rond het bestemmingsplan buitengebied polder 2013 is het hoefijzerplan als alternatief binnen de inspraakprocedure ingediend. De gemeente dient deze hele bestemmingsplanprocedure voor ons bedrijf opnieuw te doen, na vernietiging van de bestemming van ons bedrijf door de Raad van State. Binnen deze procedure zoals gevraagd door de Raad van State moet een nieuw besluit genomen worden over de gehele bestemming, het hoefijzerplan is daar slechts een onderdeel van. Dat de gemeente het hoefijzerplan heeft afgekeurd, betekent nog niet dat daarmee is voldaan aan het vaststellen van een nieuwe bestemming. En dat was immers de opdracht van de ABRvS.

Het is vreemd dat de gemeente nu stelt dat het bestemmingsplan nog niet vast staat, maar in ieder geval wél een vaststaand besluit is genomen over het hoefijzerplan (of beter gezegd: het concept Hippisch Centrum Terschelling) terwijl het Hippisch Centrum Terschelling onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure en hierover dus ook nog zienswijzen kunnen worden ingediend.

Daarnaast is er ook nog het besluit wat over onze andere aanvraag tot bestemmingsplanwijziging moest worden genomen, waarin ook geen besluit is genomen.

Er is zowel in de zaak waar het hoefijzerplan deel van is, als in de zaak waarin het hoefijzerplan geen deel vormt, niet tijdig een besluit genomen.

Stelling van de gemeente: De gemeente stelt dat er nu wel duidelijkheid is over de koers die de gemeente wil nemen en dat die identiek is aan het vigerende bestemmingsplan.

Repliek: het is ons onduidelijk hoe daarmee sprake kan zijn van het toch tijdig nemen van een besluit. Immers, het voornemen om een besluit te nemen staat niet gelijk aan daadwerkelijk een besluit genomen hebben. De opdracht van de Raad van State was een in 2009 ingediende aanvraag tot realisering van een aantal noodzakelijke faciliteiten alsnog positief te bestemmen teneinde te komen tot een economisch uitvoerbare bestemming.

Wij hadden dus op zijn laatst 17 juni 2016 beschikking moeten hebben over een economisch uitvoerbare bestemming, echter dit hebben wij niet. Zoals de gemeente zelf ook toegeeft mist nog de toestemming voor een aantal noodzakelijk faciliteiten en deze kunnen niet gerealiseerd worden zonder een finalisering van het bestemmingsplan. Hiermee worden wij dus wel degelijk in onze belangen geschaad door het niet tijdig nemen van het besluit.

Ook hier zien wij geen geldig argument in om de termijnen van de Raad van State te kunnen overschrijden.

Stelling van de gemeente: De gemeente stelt dat het niet willens en wetens de termijn heeft overschreden.

Repliek: Of de gemeente de termijn willens en wetens of per ongeluk heeft overschreden is voor de uitspraak van de rechtbank niet van belang. Alleen van belang is of de termijn is overschreden. Echter, feit is dat wij al vanaf juli hebben aangedrongen op het tijdig instellen van een bestemmingsplanprocedure teneinde tijdig een besluit te nemen. Zoals eerder genoemd stond al in een mail van 13 juli van onze kant:

"(...) Daarbij wijst de juridische afdeling u er blijkbaar op dat de Raad van State u 52 weken de tijd heeft gegeven om tot een oplossing te komen.

Ik neem aan dat u zelf ook al in gedachten het proces hebt doorlopen. Maar voor de zekerheid wil ik toch vermelden dat we met de inspraaktermijn en vereiste onderbouwingen voor eind december op zijn allerlaatst met elkaar een definitieve bestemming moeten hebben gerealiseerd."

Dat ging zover dat wij zelfs op 4 december 2015 een uitgeschreven planning (zie inventarislijst) naar de wethouder hebben gestuurd waarin per maand stond welke doelen die maand gehaald moesten worden om op tijd een besluit te nemen. Deze is naar de wethouder gestuurd, daarna naar het college en ook naar de raad.

Op zich al een vrij ongebruikelijke situatie dat je als burger de overheid moet voorlichten over termijnen.

Echter, hier is vanuit geen van de bestuursorganen op gereageerd.

Om deze reden hebben wij de overschrijding van de termijn willens en wetens genoemd in ons beroepsschrift, echter in hoeverre de gemeente bewust erop aangestuurd heeft of gewoon niet in staat was goed te plannen is voor deze procedure niet van belang. Het resultaat is hetzelfde: er is niet tijdig een besluit genomen waarmee onze belangen en rechten behoorlijk worden geschaad.

Stelling van de gemeente: De gemeente heeft tijdig en volledig geantwoord op alle correspondentie van onze kant en voor zover het inhoudelijk ging over de procedure ons verwezen naar de inspraakprocedure.

“Het ACT heeft sinds de bekendmaking begin april dat wij een herstelbesluit gaan nemen (...) meerdere mails en brieven verstuurd die vooral betrekking hebben op de inhoud van het herstelbesluit (zie bijlagen K, M en P).”

Repliek: Wij hebben inderdaad in ons beroepsschrift de gemeente verweten niet in te gaan op onze planologische argumenten:

“Op alle uitgebreide correspondentie van onze kant met inhoudelijke planologische argumenten voor onze standpunten is de gemeente niet inhoudelijk ingegaan.”

Daarbij doelden wij echter niet op de correspondentie van na april, maar bijvoorbeeld op de correspondentie van 31 augustus (Nummer D in de huidige inventarislijst), de brief van 23 november, de mail van 4 december, de brief van 14 januari. In elk van deze stukken staan inhoudelijke planologische argumenten van onze kant, inclusief vragen. Op geen van deze stukken is (zoals u in de inventarislijst kunt lezen) enig antwoord gekomen van de kant van de gemeente.

Overigens gold dat ook voor de meeste mails over de procedure. Zoals de mails van 13 juli, 20 augustus en 15 september.

Voor het oordeel of de gemeente onterecht geweigerd heeft om tijdig een besluit te nemen is deze gang van zaken misschien minder van belang, maar het geeft wel aan dat de gemeente het proces en de inhoudelijke behandeling van onze belangen niet serieus nam.

Stelling van de gemeente: het is niet onze verantwoordelijkheid of een bestemming wel of niet economisch exploitabel is

“Het is primair de verantwoordelijkheid van ACT om voorafgaand aan de koop af te wegen of deze bestemming passend is voor de plannen die ze willen ontwikkelen. Het is niet aan de gemeente om per definitie mee te werken aan vergroting van de planologische situatie als een ondernemer geen plan kan/wil ontwikkelen binnen de mogelijkheden van de bestemming.”

Repliek: Dapper van de gemeente dit nu weer voor de rechtbank te willen aanvoeren aangezien ter zitting bij de Raad van State dit al kwam te staan op een behoorlijke reprimande toen de gemeente dit probeerde juridisch te onderbouwen, maar de aangevoerde jurisprudentie helemaal niet van toepassing bleek.

De gemeente lijkt hier te willen aanvoeren dat de gemeente het slachtoffer is van een ondernemer die veel meer wil dan wat hij gekocht heeft. Het beeld van een projectontwikkelaar die alleen maar meer wil. Door hierin een principieel standpunt te nemen wil de gemeente overkomen als een goed herder van de ruimtelijke belangen van het eiland tegen een teveel willende ondernemer.

8

Echter, het is een flauwe stropopredenering en als zodanig een drogreden.

Immers: de gemeente geeft zelf al aan dat zij nalatig is geweest in het handhaven van bestaande rechten. Hiermee geeft de gemeente zelf al aan dat ons bedrijf niet strijdt om extra mogelijkheden die binnen de huidige bestemming niet mogelijk zijn, maar dat ons bedrijf alleen al heeft moeten strijden om bestaande rechten te handhaven die dreigden op onrechtmatige wijze te worden afgepakt.

Het is niet erg netjes om eerst de poten onder een bedrijf vandaan te zagen en vervolgens te stellen dat het niet de verantwoordelijkheid is van de gemeente om te zorgen dat het bedrijf normaal overeind kan blijven staan.

De Raad van State heeft de gemeente opgedragen de poten onder ons bedrijf terug te zetten en indien nodig voor de stabiliteit nog een extra poot of twee toe te voegen, en de gemeente dient hier niet over te piepen en zeker niet ons als ondernemer zwart af te schilderen omdat we opeisen wat de Raad van State opgedragen heeft.

Voor zover wij daarnaast inderdaad vragen om uitbreiding van bestaande mogelijkheden om hiermee een bedrijfsmatig exploitabele manege te kunnen uitbaten, heeft dit ermee te maken dat de gemeente steeds (zowel in BP2008 als in BP2013) onze hoofdbestemming gedwongen wil wijzigen van de vrijblijvende manegebestemming 'Dagrecreatieve voorzieningen – Manegegebouw toegestaan' naar de verplichte uitbating van de manege in de bestemming 'Sport – Manege'.

Daarvoor zijn extra faciliteiten nodig. Indien de gemeente dit per se erdoor wil drukken, zal daarvoor ook de noodzakelijke ruimte moeten worden geboden, zoals de Raad van State ook al concludeerde:

"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." ECLI:NL:RVS:2015:1907 punt 26.4

Nogal bijzonder dat de gemeente dan nu, na zo'n expliciete uitspraak door de Raad van State, voor uw rechtbank wederom volhoudt dat het toch niet de verantwoording van de gemeente is of een bestemming wel of niet uitvoerbaar is.

Onze exploitatie was prima doordacht op basis van de bestemming die wij gekocht hebben, het was juist de gemeente die de boel wilde veranderen, rechten wilde ontnemen en een nieuwe bestemming wilde geven die onmogelijk te exploiteren was.

Door dit hier te ontkennen en te stellen dat wij als ondernemers veel teveel willen, schetst de gemeente bewust een verkeerd beeld van de situatie teneinde het eigen straatje schoon te vegen. Notabene een beeld wat al eerder door de Afdeling is weerlegd en rechtgezet.

Het is inhoudelijk niet van belang in deze procedure, maar het geeft vooral aan dat de gemeente bereid is om elk argument, hoe onwaar en verzonnen ook, uit de kast te trekken om haar onrechtmatige besluiten goed te praten.

Stelling van de gemeente: het besluit wat vernietigd is door de Raad van State was niet onrechtmatig.

(9)

“De besluiten die wij in het kader van bestemmingsplan Buitengebied Polder 2013 hebben genomen waren in de ogen van de Afdeling onvoldoende gemotiveerd. Dat is wat anders dan een onrechtmatig besluit.”

Repliek: Vrij bijzonder, aangezien een door de Raad van State vernietigd besluit per definitie onrechtmatig is. Nog afgezien ervan dat de ABRvS concludeerde dat de gemeente onrechtmatig bestaande rechten heeft afgenomen. Het is niet van belang voor deze procedure, maar geeft wel aan hoe serieus de gemeente de uitspraak van de Raad van State heeft genomen. Een gebrek aan respect voor de uitspraak is wel een onderliggende oorzaak van het overschrijden van de termijnen.

Conclusie:

Wat ons betreft is de zaak eenvoudig:

De Raad van State heeft de gemeente opgedragen binnen 52 weken een nieuw besluit te nemen.

De gemeente had op 17 juni 2016 een besluit moeten hebben genomen, en heeft dat niet gedaan. Daarmee is er niet tijdig een besluit genomen, wat leidt tot een verzuim aan de kant van de gemeente.

De Raad van State heeft duidelijk gesteld dat er een duidelijk economisch belang is van ons bedrijf bij het herstellen van de goede ruimtelijke ordening.

In het verzuimen van het tijdig nemen van het besluit schaadt de gemeente ons economisch belang op zodanig wijze dat het goed functioneren van ons bedrijf met maanden wordt uitgesteld.

Wij leggen het aan de rechtbank voor te oordelen of en op welke wijze de gemeente hiertoe ter verantwoording wordt geroepen.

Aanvullend:

In het overzicht van stukken van het afgelopen jaar wat wij van u toegestuurd hebben gekregen missen enkele mailwisselingen. Om specifiek te zijn: de mailwisselingen die voor deze procedure van belang zijn, waarin wij steeds aandringen op spoedig overleg en de gemeente vroegtijdig waarschuwen voor overschrijding van de termijnen.

Deze stukken zijn toegevoegd als bijlage, waarbij wij uw nummering hebben aangehouden qua chronologisch overzicht en een stuk wat tussen B en C toegevoegd kan worden dus wordt genummerd als volgt: huidige B = B1, stuk wat hierachter ingevoegd kan worden hebben wij tijdelijk B2, B3, B4 genoemd.

10

B2

Mail 25 juni 2015, verzoek om overleg op korte termijn

Geacht college,

Nu de Raad van State heeft gesproken, is er gelukkig voor ons allen nu duidelijkheid.

Het spreekt voor zich dat wij als familie ontzettend blij zijn met deze uitspraak. Eindelijk na zoveel jaar kunnen we nu aankoersen op datgene wat al jaren onze wensen zijn. De uitwerking daarvan zal in overleg met u plaats dienen te vinden. Vandaar dat wij, om niet meer tijd te verliezen, op korte termijn met u het overleg wensen te starten. Wij maken graag hierover met u een afspraak.

Met vriendelijke groet,
Jelte Arntzen

Manege Terschelling - H2O Hostel

B3

Mail 1 juli 2015, verzoek tot vaststellen van een overlegdatum

Geacht college,

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en de daarbij geboden haast verzoeken wij u met ons een afspraak te maken voor spoedig overleg over de nu te volgen stappen in verband met het te realiseren Hippisch Centrum Terschelling in relatie tot de nieuw op te stellen bestemming. Onze gezamenlijke agenda's laten ruimte voor de volgende data en tijden:

Maandag 13 juli 9.15 uur - 12.00 uur

Dinsdag 14 juli 9.30 uur - 12.00 uur

Vrijdag 17 juli 9.30 uur - 12.00 uur

Wij zullen met drie personen aanwezig zijn: Cees Zeldenrust (adviseur RO/gebiedsontwikkeling), Tineke Wijbenga (Directeur Wijbenga Groep) en ondergetekende. Graag zouden wij in ieder geval spreken met de portefeuillehouders op het gebied van toerisme, sport en ruimtelijke ordening en naar uw inzicht eventueel de betreffende ambtenaren.

Wij kijken uit naar het overleg!

Verzoek: wegens een korte afwezigheid van mijn kant wil ik u verzoeken te antwoorden via een reply-to-all zodat iedereen zo snel mogelijk zijn of haar agenda kan aanpassen.

Met vriendelijke groet,

Jelte Arntzen

Manege Terschelling

12

B4

Mail 1 juli 2015, vaststelling datum

Van: Bestuurssecretariaat Terschelling

Verzonden: woensdag 1 juli 2015 10:31

Aan: 'C. Zeldenrust'; Bestuurssecretariaat Terschelling

CC: Hoekstra-Sikkema, Jeltje; Wielen van der, Hendrik Klaas; Jong de, Teun; Wassink, Bert; Jelte Arntzen; Tineke Wijbenga

Onderwerp: RE: Overleg initiatief Hippisch Centrum Terschelling 13 juli a.s. 10.00 uur

Goedemorgen,

Het overleg betreffende het initiatief Hippisch Centrum Terschelling staat nu gepland op maandag 13 juli a.s. om 10.00 uur op het gemeentehuis Terschelling.

Aanwezig zullen zijn de wethouders Hoekstra en De Jong en mevr. Gea van Essen (R.O.), mevr. Hetty Smit (juridische zaken) .

Met vriendelijke groet,

Sonja Alta-Dijkstra

13

B5

Mail van 9 juli, afzegging afspraak

Van: Bestuurssecretariaat Terschelling [mailto:

Verzonden: donderdag 9 juli 2015 10:14

Aan: Jelte Arntzen

CC: C. Zeldenrust (

Onderwerp: annuleren afspraak 13 juli 2015

Tineke Wijbenga (

Goedemorgen heer Arntzen,

Op verzoek van dhr. Petersen moeten wij helaas de geplande afspraak van a.s. maandag annuleren.

Met vriendelijke groet,

Sonja Alta-Dijkstra

B6

mail van 9 juli, reden afzegging afspraak

Geachte heer Arntzen,

U heeft om een gesprek met de portefeuillehouders verzocht op het gebied van toerisme, sport en ruimtelijke ordening.

De aanleiding hiervoor is de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Buitengebied polder inzake het plan Hippisch Centrum Terschelling.

Ik deel u namens de portefeuillehouders mevrouw J. Hoekstra- Sikkema en de heer T. de Jong mee dat het overleg op 13 juli aanstaande niet door zal gaan.

Wij zijn nu niet in staat om ons inhoudelijk op dit gesprek voor te bereiden.

Onze excuses hiervoor.

De vakmedewerkers binnen onze organisatie bestuderen momenteel de beide uitspraken van de Raad van State om de gevolgen daarvan in beeld te brengen.

Hierover wordt het college vervolgens geïnformeerd.

Het college wil dit zorgvuldig bestuderen.

Voor het nemen van een nieuw besluit hebben het college en de raad van de Raad van State 52 weken (1 jaar) de tijd gekregen.

Zodra het college over de gevolgen van de uitspraak is geïnformeerd neemt het college hierover contact met u op.

Met vriendelijke groet,

Edward Petersen, medewerker juridische zaken

15

B7

Mail van 9 juli, voorstel voor nieuw overleg

From: C. Zeldenrust

Sent: Thursday, July 09, 2015 11:13 AM

To: 'Bestuurssecretariaat Terschelling'

Cc: 'Tineke Wijbenga' ; 'Jelte Arntzen'

Subject: RE: annuleren afspraak 13 juli 2015

Aan bestuurssecretariaat, mw. Sonja Alta Dijkstra,

Met mw. Hoekstra-Sikkema afgesproken dat er in week 33 een overleg plaats zal gaan vinden.

Ik kan de volgende dagen:

Wo 12, do 13 en vr 14 augustus a.s.

Uw uitnodiging zien wij graag vandaag nog tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

C. (Cees) Zeldenrust

directeur

16

B8

Mail van 13 juli 2015, inhoudelijke reactie ACT afzeggen overleg

Geacht college,

Ik sluit mij aan bij onderstaande mail van dhr. Zeldenrust en mevr. Wijbenga voor wat betreft de mogelijke data voor overleg. Graag ontvang ik vandaag of morgen van u de definitieve vaststelling van de datum en tijd van het overleg.

Daar wil ik het volgende aan toevoegen:

Wij hadden een afspraak staan voor vandaag. Dat zou bijna een maand zijn na de uitspraak van de Raad van State. Deze hebt u afgezegd omdat de juridische afdeling nog geen inhoudelijke uitleg heeft kunnen geven over de uitspraak. Het is een teleurstelling te bemerken dat de juridische afdeling van de gemeente blijkbaar niet in staat is binnen een maand een uitspraak te duiden.

Daarbij wijst de juridische afdeling u er blijkbaar op dat de Raad van State u 52 weken de tijd heeft gegeven om tot een oplossing te komen.

Ik neem aan dat u zelf ook al in gedachten het proces hebt doorlopen. Maar voor de zekerheid wil ik toch vermelden dat we met de inspraaktermijn en vereiste onderbouwingen voor eind december op zijn allerlaatst met elkaar een definitieve bestemming moeten hebben gerealiseerd.

Vanaf de uitspraak op 17 juni tot eind december waren er zes maanden beschikbaar. Tegen de tijd dat we nu om de tafel gaan is al een derde van de beschikbare tijd al verstreken zonder enige gezamenlijke vooruitgang.

U hebt de juridische afdeling als het goed is niet nodig om uit de uitspraak te kunnen concluderen het van de kant van de gemeente de afgelopen tien jaar nogal geschort heeft aan zorgvuldigheid naar mij en mijn familie.

Het lijkt mij niet meer dan redelijk te verwachten dat uw gemeente er nu vaart achter zal zetten en de tekortkomingen in gevoerd beleid voortvarend en constructief op zal pakken.

Ik zie uw uitnodiging voor overleg in week 33 graag vandaag of morgen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Jelte Arntzen

Manege Terschelling

17

B9

17 juli 2015

ACT gebeld door het bestuurssecretariaat, nieuwe afspraak voor 12 augustus 2015

18

C2

20 augustus: Mail aan bestuurssecretariaat, verzoek om vervolgoverleg

Geacht college,

Onlangs hebben wij overleg met u gehad over de vernietiging van onze bestemming door de Raad van State en de nu te nemen stappen om hier binnen een jaar wel tot goede ruimtelijke ordening te komen.

Wij hebben hierbij afgesproken binnenkort weer met elkaar om de tafel te gaan om de verdere stappen te bespreken en hebben met elkaar afgesproken hier binnen een week een nieuwe afspraak met elkaar over te maken.

Graag ontvangen wij het concept verslag van de afgelopen bijeenkomst en maken wij een nieuwe afspraak met u voor het volgende overleg.

Met vriendelijke groet,

Jelte Arntzen

H2O Hostel / Manege Terschelling

14

C3

25 augustus gebeld voor nieuwe afspraak, verslag hierover gedaan aan projectgroep:

Er wordt gewekt aan het gespreksverslag, dit zou volgende week klaar moeten zijn.

De wethouder kon ik daarbij niet spreken maar het bestuurssecretariaat wist te melden dat er eerst collegeoverleg moet zijn geweest en dat we dan volgende week een uitnodiging krijgen voor overleg.

Niet echt de pro-actieve houding die je zou wensen. Ook wederom een teken dat we niet serieus genomen worden nu zo makkelijk gemaakte afspraken niet nagekomen worden. Een week is een week. Niet drie weken.

20

D2

15 september 2015, dringend verzoek tot overlegdatum

Van: Jelte Arntzen [mailto:

Verzonden: dinsdag 15 september 2015 15:12

Aan: Bestuurssecretariaat Terschelling

CC: C. Zeldenrust; Tineke Wijbenga

Onderwerp: Dringend verzoek tot spoedig overleg

Geacht college,

Tijdens ons overleg van 12 augustus is afgesproken dat we binnen een week opnieuw voor een gesprek over uitspraak van de Raad van State en de consequenties daarvan zouden worden uitgenodigd. Dit is nu meer dan een maand geleden en ondanks herhaaldelijk verzoek en herhaalde toezeggingen op een spoedige uitnodiging hiertoe staat er nog steeds geen concrete datum in de agenda.

Wij willen u erop wijzen dat de uitspraak van de Raad van State er duidelijk op wijst dat ons bedrijf onterecht belemmerd is de afgelopen jaren en wij hebben u erop gewezen dat zowel ons bedrijf als onze persoonlijke situatie daaronder te lijden hebben. Het lijkt ons niet meer dan passend bij uw zorgplicht ervoor te zorgen dat er daarom met spoed wordt gezocht naar een oplossing.

Graag zien wij uw uitnodiging van een gesprek op korte termijn tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Jelte Arntzen

Activiteitscentrum Terschelling - Manege Terschelling - H2O Hostel

D3

29 september 2015, afspraak gemaakt voor oktober voor overlegdatum

Vanuit Sneek heeft dhr. Zeldenrust nogmaals de gemeente opgebeld met dringend verzoek om overleg en daarbij is het gelukt een afspraak te maken

D4

Mail 30 september 2015

From: Bestuurssecretariaat Terschelling

Sent: Wednesday, September 30, 2015 4:55 PM

To: Jelte Arntzen

Subject: verzetten afspraak van 14 oktober 2015

Goedemiddag fam Arntzen,,

Met excuses van onze kant, moet ik helaas de geplande afspraak met u, dhr. Zeldenrust en mevr. Wijbenga verplaatsen.

De afspraak valt precies in de herfstvakantie en niet alle genodigden kunnen dan aanwezig zijn wegens reeds geplande vakanties en de overdracht van het dossier aan anderen is niet handig en zinvol.

Volgens de agenda's zijn er de volgende opties : dinsdag 20 oktober na afloop van de collegevergadering om 15.00 uur en 26 oktober om 13.30 uur (er moeten dan wat andere afspraken verschoven worden, maar dit is te regelen.

Het is heel vervelend allemaal, maar ik hoop dat er een optie voor u tussen zit.

Graag hoor ik van u zodat ik het definitief in kan plannen.

Met vriendelijke groet,

Sonja Alta-Dijkstra

D5

Mail 1 oktober, voorstel tot afspraak

Van: Jelte Arntzen [mailto:
Verzonden: donderdag 1 oktober 2015 10:43
Aan: Bestuurssecretariaat Terschelling
CC: Tineke Wijbenga; C. Zeldenrust
Onderwerp: Re: verzetten afspraak van 14 oktober 2015

Goedemorgen Sonja,

We hebben even overlegd. De agenda's zijn afgestemd en 26 oktober is de enige optie dat we allemaal kunnen. Graag maak ik een afspraak voor 25 oktober om 13.30 uur.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Jelte Arntzen

24

D6

Mail

7 oktober 2015, bevestiging afspraak

Goedemorgen fam. Arntzen,

Hierbij bevestigen wij dat de afspraak nu definitief is geplaatst op maandag 26 oktober a.s. om 13.30 uur.

Met vriendelijke groet,

Sonja Alta-Dijkstra

Bestuurssecretariaat Terschelling

T.

M.

25

F2

Mail van 4 december 2015, voorlichting van wethouder (mevr. Jeltje Hoekstra) over termijnoverschrijding

Beste Jeltje,

Even kort ter toelichting.

Helaas is ons overleg blijven steken op één van de hamvragen: *heeft de Raad van State de gemeente verplicht om fundamentele aanpassingen te doen?*

Namens de gemeente zeg jij: 'nee, wij hoeven alleen een nieuwe onderbouwing te geven, maar zijn niet verplicht tot veranderingen'.

Maar het antwoord is ja. Zo simpel is het.

Nee, de Raad van State kan niet verplichten wat de inhoud van die aanpassingen worden, maar wel dat er fundamentele veranderingen moeten plaatsvinden.

In de uitspraak van de Raad van State staat notabene een duidelijke aanwijzing van de Raad van State over hoe de gemeente ons geschil tenminste moet oplossen:

"Ter voorlichting van de partijen merkt de Afdeling (RvS) het volgende op. Bij uitspraak van heden (de andere, tweede uitspraak) heeft de Afdeling het bestemmingsplan 'Buitengebied Polder, onder meer voor zover het betreft het plandeel met de bestemming 'Agrarisch', voor het perceel K1039 vernietigd (dit is NIET het perceel waar de manege op staat, maar het perceel van het Hippisch Centrum) en daarbij de raad opgedragen om binnen 52 weken, met inachtneming van de uitspraak, een nieuwe planregeling op te stellen voor perceel K1039."

(<http://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=84158> punt 7)

Lees het nog eens: "Onder meer (...) opgedragen om (...) een nieuw planregeling op te stellen voor perceel K1039"

Perceel K1039 is dus het perceel waar nu nog niets is, alleen weiland.

Kortom: de Raad van State zegt dat wat nu agrarisch weiland is, door de gemeente een nieuwe planregeling moet worden gegeven. Nog naast de andere noodzakelijke veranderingen. We kunnen erover van mening verschillen wat dan de beste planregeling is, maar niet dat er een fundamentele wijziging noodzakelijk is en er kan geen misverstand over bestaan dat dit is voorgeschreven in de uitspraak.

Dat betekent dat er sowieso behoorlijke aanpassingen moeten worden gedaan en er een openbare inspraakprocedure van zes weken noodzakelijk is.

In de bijlage vind je de gemeentelijke planning zoals ik denk dat die zou moeten gaan. Hoe dan ook, de door Gea genoemde termijn van half april is onjuist. Op die datum kan er redelijkerwijs geen inspraakprocedure meer plaatsvinden en kan dus onmogelijk de uitspraak van de Raad van State nog worden gerespecteerd.

26

Het lijkt me sterk dat je niet zelf ook tot deze conclusie komt als alles op een rijtje zet.

Helaas staan wij de laatste tijd wel eens tegenover elkaar. Ik vind dat jammer. Ik heb nog steeds vertrouwen in jou als wethouder en sta nog steeds achter jou en de VVD. En het hele proces kan juist zo mooi zijn als je met elkaar aan een goede oplossing werkt. Jammer dat het zo gaat als het gaat. Voel je vrij om een keer contact op te nemen als je ook liever op een andere manier het overleg insteekt. Ik ben de 18e weer terug.

Fijn weekend alvast!

Met vriendelijke groet.

Jelte

Manege

27

F3

Bijlage bij mail van 4 december 2015 aan wethouder met overzicht termijnen

| Planning | | | |
|----------|----------------------|--|--------------------|
| | Gemeentelijk | Proces | Resultaat |
| november | | | |
| | | | |
| | | | |
| december | | | |
| 1e helft | | | |
| 2e helft | | | |
| | | | |
| januari | | | |
| 1e helft | | | |
| 2e helft | | | |
| | | Concept besluit definitief vaststellen | |
| | | Concept besluit voorbereiden | |
| | | | |
| februari | | | |
| 1e helft | | | Concept besluit |
| | Commissievergadering | Concept bespreken | |
| 2e helft | Raadsvergadering | Concept vaststellen | |
| | | | |
| maart | | | |
| 1e helft | | Ter inzage legging (6 weken!) | |
| | | | |
| 2e helft | | | |
| | | | |
| april | | | |
| 1e helft | | | |
| 2e helft | | | |
| | | Zienswijzen verzamelen, verwerken | |
| | | Beleid aanpassen | |
| | | Besluit voorbereiden | Definitief besluit |
| mei | | | |
| 1e helft | Commissievergadering | | Besluit bespreken |
| 2e helft | Raadsvergadering | | Besluit evalueren |
| | | | |
| juni | | | |
| | | | |
| 17 | | Besluit moet genomen zijn | |

Bijlage 4: wijzigingen die ontstaan uit de zienswijze of ambtshalve.

Bijlage 4a: aanpassingen aan het herstelbesluit

1. Artikel 4.1 sub a wordt als volgt geschreven: dagrecreatieve voorzieningen zoals een midgetgolfbaan of een ponybaan;
2. Artikel 4.1 sub b wordt gesplitst in:
 1. kantines;
 2. een manege met de daarbij behorende voorzieningen zoals stallen, opslagloodsen en beheersruimten;
 3. bij de manege behorende logiesruimten;
3. Artikel 4.4.2 sub d wordt herschreven zodat verwezen wordt naar lid 4.1 sub b onder 3.
4. Aan de begripsbepalingen wordt het volgende begrip toegevoegd:
paardenhouderij: 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;
5. De tabel in artikel 4.2 sub d onder 1 wordt vervangen door onderstaande tabel met maatvoering. Tevens is er geen sprake van een opsomming qua schrijfwijze in dit artikel zodat punt 1 ambtshalve verwijderd is.

| Functie van een gebouw | Maximale oppervlakte in m ² | | Goothoogte in meters | Dakhelling in graden (°) | | Bouwhoogte in meters |
|--|--|-------------|----------------------|--------------------------|----------|----------------------|
| | Per gebouw | gezamenlijk | Maximaal | Minimaal | Maximaal | Maximaal |
| Bedrijfsgebouwen en overkappingen | - | 2.400 | - | 15 | - | 10 |
| Vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning | - | 150 | 3,50 | 30 | 60 | 10 |
| Aan/ en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning | - | 40 | 3,00 | - | 60 | - |

6. Artikel 4.1 sub e luidt: een vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning;
7. De tabel in artikel 4.2 sub d wordt uitgebreid met een extra regel voor de maatvoering voor een vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning. Hiervoor geldt:
 - De maximale oppervlakte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt 150m².
 - De goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt 3,50 meter.
 - De dakhelling van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt minimaal 30⁰ en maximaal 60⁰.
 - De bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 meter.
8. Artikel 4.4.2 sub b wordt qua schrijfwijze ambtshalve aangepast zodat de verwijzing naar artikel 4.1. sub b onder 1 wordt gemaakt.
9. Artikel 4.4.2 sub c wordt qua schrijfwijze ambtshalve aangepast zodat, net als in de rest van het buitengebied, ook de bedrijfsgebouwen niet bij recht voor bewoning gebruikt mogen worden.
10. Aan artikel 4.4.2 wordt ambtshalve een lid e toegevoegd dat regelt dat het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning niet is toegestaan.
11. Er wordt een nieuw artikel 4.5 opgenomen dat als volgt luidt:
 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2, sub e en toestaan dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten ten behoeve van de huisvesting van personeel ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 - de personeelsverblijven uitsluiten worden ingericht ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel;
 - er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
12. Artikel 10 sub b wordt als volgt herschreven: *de gronden gewijzigd mogen worden ten behoeve van de manege aan de Boddelenweg 5 in de bestemming 'Sport - Manege' ten behoeve van een clustering van manegefaciliteiten, niet zijnde gebouwen.*
13. De notitie 'Hoofdlijnen Herstelbesluit manege Boddelenweg 5 te Hoorn' wordt opgenomen als bijlage van de toelichting zodat deze motivering waarom we geen gebouwen willen / geen Hippisch Centrum willen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.
14. Ambtshalve worden de verwijzingen in artikel 4.3 aangepast zodat verwezen wordt naar de juiste artikelen. Het artikel wordt na vaststelling als volgt opgenomen in het herstelbesluit:
- 4.3 Afwijken van de bouwregels*
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. het bepaalde in lid 4.2, sub d en toestaan dat bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een plat dak, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. het bepaalde in lid 4.2, sub e, onder 2 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 meter mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten".
15. In onze reactienota zienswijze worden naar aanleiding van de commissiebehandeling de volgende aanpassingen doorgevoerd:
- In onze reactie op bladzijde 20 wordt aangegeven dat er geen stallen zijn omgebouwd.
 - In onze reactie op bladzijde 45 wordt onze insteek ten aanzien van de handhavingmogelijkheden beter uitgelegd.
 - Onze reactie op bladzijde 3 en 6 kan gelezen worden alsof we een bedrijfswoning op perceel sectie K, nummer 1039 mogelijk maken. Dit hebben we herschreven want zoals blijkt uit al onze stukken willen we geen nieuwe gebouwen op dit perceel.

Aldus vastgesteld tijdens de openbare raadsvergadering van 25 oktober 2016.

Terschelling, 25 oktober 2016

De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

J. Hofman,
griffier

J.B. Wassink,
voorzitter

Bijlage 4b: inhoud artikel 4 van het herstelbesluit naar aanleiding van de zienswijze of ambtshalve aanpassingen

Artikel 4 Sport – Manege

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen zoals een midgetgolfbaan of een ponybaan;
- b.
 1. kantines;
 2. een manege met de daarbij behorende voorzieningen zoals stallen, opslagloodsen en beheersruimten;
 3. bij de manege behorende logiesruimten;

met de daarbij behorende voorzieningen:

- c. manegefaciliteiten in de vorm van een mestplaat, longercirkel, stapmolen en een buitenrijbak;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. een vrijstaande- of in pandige bedrijfswoning;
- f. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

alsmede in beperkte mate voor:

- h. wegen en paden;
- i. water.

Ter plaatse van de aanduiding "relatie" mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van één manege.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten" mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten" kan uitsluitend worden verleend wanneer de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting is gerealiseerd en wordt behouden, dan wel dat de realisatie van de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting is gerealiseerd en wordt behouden krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voldoende is verzekerd.
- c. Voor het bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van de in lid 4.1 onder a genoemde functies gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van het gebouw zal per bestemmingsvlak ten hoogste 75 m² bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen zal ten hoogste 3,50 meter bedragen;
 3. het gebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de helling ten minste 25 graden zal bedragen.

- d. Voor het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van de in lid 4.1 sub b, e en f genoemde functies en gebouwen gelden de volgende bouwregels:

| Functie van een gebouw | Maximale oppervlakte in m ² | | Goothoogte in meters | Dakhelling in graden (°) | | Bouwhoogte in meters |
|--|--|-------------|----------------------|--------------------------|----------|----------------------|
| | Per gebouw | gezamenlijk | Maximaal | Minimaal | Maximaal | Maximaal |
| Bedrijfsgebouwen en overkappingen | - | 2.400 | - | 15 | - | 10 |
| Vrijstaande- of inpandige bedrijfswoning | - | 150 | 3,50 | 30 | 60 | 10 |
| Aan/ en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning | - | 40 | 3,00 | - | 60 | - |

- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, hekwerken en/of keerwanden zal ten hoogste 1,00 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 2,00 meter zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het onderhoud, beheer en inrichting van de dagrecreatieve voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen. en lichtmasten ten behoeve van een buitenrijbak, zal ten hoogste 5,00 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2, sub d en toestaan dat bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een plat dak, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.2, sub e, onder 2 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 meter mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten".

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke bepaling

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten" zonder dat de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting is gerealiseerd en wordt behouden. Deze bepaling geldt niet voor het bestaande gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten".

4.4.2 Algemeen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden anders dan bedoeld in lid 4.1 sub b onder 1;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van logiesfunctie anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie van de in lid 4.1, sub b onder 3 bedoelde activiteiten.
- e. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2 sub c en toestaan dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten ten behoeve van de huisvesting van personeel ten hoogste 50 m² zal bedragen;
- b. de personeelsverblijven uitsluiten worden ingericht ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage 5: brief De Terschellinger Ruiters

Aan de griffier van de gemeente Terschelling
Ter attentie van de raadsleden
Voor de commissievergadering van 5 april 2016

Geachte heer/mevrouw,

Na het lezen van de bijgevoegde documenten van punt 9. Manege Boddelenweg Hoorn - Hippisch Centrum Terschelling van de vergadering raadscommissie van 5 april 2016 a.s., willen wij als bestuur van vereniging De Terschellinger Ruiters toch even kort op enkele punten genoemd in de documenten (*uit de bijlagen 4A t/m 4F*) reageren.

Zo staat er in de bijlage:

De ruiterverenigingen hebben de afgelopen jaren aangegeven een overdekte binnenbak heel belangrijk te vinden zodat daar jonge ruiters zonder eigen paard in getraind kunnen worden. Als vereniging hebben zij hun eigen terrein, echter op dagen en tijdens seizoenen met slecht weer geven zij aan overdekte faciliteiten te willen.

Wat wij, vereniging De Terschellinger Ruiters, belangrijk vinden is niet enkel en alleen een overdekte rijhal. Maar een manegebedrijf wat ook daadwerkelijk wordt geëxploiteerd als manegebedrijf. Dus een bedrijf waar zowel jong als oud kan leren paardrijden. Een bedrijf met eigen manege paarden en pony's. Een bedrijf wat beschikt over een goede rijbak, overdekt is natuurlijk fantastisch. Een bedrijf waar je je paard kan stallen. Dat vinden wij, voor zowel gast als eilander, een pré voor Terschelling. Dat is dus heel wat meer dan een lege rijhal!

Wij hebben in Formerum ons eigen terrein. Tegenwoordig voorzien van een zeer goede buitenbak en een prachtige kantine. Al jaren lang zijn wij gewend om zowel zomer als winter buiten op ons eigen terrein te rijden. Tot voor 10 jaar terug maakten wij als vereniging gewoon gebruik van de binnenbak van Manege Terschelling. Dit stopte toen de binnenbak niet meer voldeed aan de veiligheidseisen. Natuurlijk zou het fantastisch zijn om weer te kunnen beschikken over een binnenbak voor de winterperiode. Dit is voor ons als vereniging een grote wens! Maar het zelf exploiteren van een rijhal, op andermans terrein, staat niet op ons wensenlijstje.

Ook staat er vermeld:

Er is een breed draagvlak om deze sportaccommodatie in handen van de Terschellinger ruiters te laten zijn.

Om u de waarheid te vertellen: Er heeft nog nooit één gesprek plaats gevonden tussen wie dan ook van onze vereniging en de manege eigenaren over het al dan niet willen beheren of het krijgen van een rijhal.

Gelezen in bijlage:

Het is gebleken dat na de presentatie-avond vrijwel alle aanwezige ruiters positief stonden ten opzichte van het plan.

Velen zetten hun vraagtekens bij een samenwerking/ gemeenschappelijk beheer van de rijhal. Zowel hippische bedrijven als hippische verenigingen moeten samen de rijhal gaan exploiteren. Makkelijker gezegd dan gedaan!

Citaat uit bijlage:

J. Arntzen geeft aan dat de rijhal door een beheerder van het eiland zal worden beheerd. Daarom ontbreekt een beheerderswoning in het hoefijzerplan. De Stichting Hippisch Platform zal de rijhal gaan beheren. Het Hippisch Platform is het overkoepelende orgaan van rijverenigingen, ondernemers en andere hippisch betrokkenen, wat door de gemeente in het leven is geroepen om eilandbreed de hippische belangen te vertolken. En dit HPT staat in principe positief tegenover het concept van een Hippisch Centrum in handen van een eilander stichting.

Misschien goed om te weten is dat de Stichting Hippisch Platform Terschelling (H.P.T.) op dit moment niet actief meer is. De stichting is niet opgeheven, maar op dit moment slapende. Daar enkele van onze bestuursleden zitting hadden/hebben in het bestuur van H.P.T., kan ik met grote zekerheid zeggen dat lang niet alle leden van H.P.T. positief stonden tegenover de ideeën van de familie Arntzen.

Tot slot gelezen:

J. Arntzen geeft aan dat het hoefijzerplan al eerder uitvoerig is gepresenteerd en ook op de website van de manege raadpleegbaar is. Dit plan is positief voor Terschelling.

Volgens ons is Terschelling gewoon gebaat bij een goed werkende manege, in welk dorp deze ook maar mag staan!!

Met vriendelijk groet namens het bestuur van De Terschellinger Ruiters,

Marieke Hellevoort-Kuipers
(Voorzitter)

Bijlage 4a: aanpassingen aan het herstelbesluit

1. Artikel 4.1 sub a wordt als volgt geschreven: dagrecreatieve voorzieningen zoals een midgetgolfbaan of een ponybaan;
2. Artikel 4.1 sub b wordt gesplitst in:
 1. kantines;
 2. een manege met de daarbij behorende voorzieningen zoals stallen, opslagloodsen en beheersruimten;
 3. bij de manege behorende logiesruimten;
3. Artikel 4.4.2 sub d wordt herschreven zodat verwezen wordt naar lid 4.1 sub b onder 3.
4. Aan de begripsbepalingen wordt het volgende begrip toegevoegd:
paardenhouderij: 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;
5. De tabel in artikel 4.2 sub d onder 1 wordt vervangen door onderstaande tabel met maatvoering. Tevens is er geen sprake van een opsomming qua schrijfwijze in dit artikel zodat punt 1 ambtshalve verwijderd is.

| Functie van een gebouw | Maximale oppervlakte in m ² | | Goothoogte in meters | Dakhelling in graden (°) | | Bouwhoogte in meters |
|--|--|-------------|----------------------|--------------------------|----------|----------------------|
| | Per gebouw | gezamenlijk | Maximaal | Minimaal | Maximaal | Maximaal |
| Bedrijfsgebouwen en overkappingen | - | 2.400 | - | 15 | - | 10 |
| Vrijstaande- of in pandige bedrijfswoning | - | 150 | 3,50 | 30 | 60 | 10 |
| Aan/ en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning | - | 40 | 3,00 | - | 60 | - |

6. Artikel 4.1 sub e luidt: een vrijstaande- of in pandige bedrijfswoning;
7. De tabel in artikel 4.2 sub d wordt uitgebreid met een extra regel voor de maatvoering voor een vrijstaande- of in pandige bedrijfswoning. Hiervoor geldt:
 - De maximale oppervlakte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt 150m².
 - De goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt 3,50 meter.
 - De dakhelling van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt minimaal 30⁰ en maximaal 60⁰.
 - De bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 meter.
8. Artikel 4.4.2 sub b wordt qua schrijfwijze ambtshalve aangepast zodat de verwijzing naar artikel 4.1. sub b onder 1 wordt gemaakt.
9. Artikel 4.4.2 sub c wordt qua schrijfwijze ambtshalve aangepast zodat, net als in de rest van het buitengebied, ook de bedrijfsgebouwen niet bij recht voor bewoning gebruikt mogen worden.
10. Aan artikel 4.4.2 wordt ambtshalve een lid e toegevoegd dat regelt dat het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning niet is toegestaan.
11. Er wordt een nieuw artikel 4.5 opgenomen dat als volgt luidt:
 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2, sub e en toestaan dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten ten behoeve van de huisvesting van personeel ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 - de personeelsverblijven uitsluiten worden ingericht ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel;
 - er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
12. Artikel 10 sub b wordt als volgt herschreven: *de gronden gewijzigd mogen worden ten behoeve van de manege aan de Boddelenweg 5 in de bestemming 'Sport - Manege' ten behoeve van een clustering van manegefaciliteiten, niet zijnde gebouwen.*
13. De notitie 'Hoofdlijnen Herstelbesluit manege Boddelenweg 5 te Hoorn' wordt opgenomen als bijlage van de toelichting zodat deze motivering waarom we geen gebouwen willen / geen Hippisch Centrum willen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.
14. Ambtshalve worden de verwijzingen in artikel 4.3 aangepast zodat verwezen wordt naar de juiste artikelen. Het artikel wordt na vaststelling als volgt opgenomen in het herstelbesluit:
- 4.3 Afwijken van de bouwregels*
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. het bepaalde in lid 4.2, sub d en toestaan dat bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een plat dak, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. het bepaalde in lid 4.2, sub e, onder 2 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 meter mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten".
15. In onze reactienota zienswijze worden naar aanleiding van de commissiebehandeling de volgende aanpassingen doorgevoerd:
- In onze reactie op bladzijde 20 wordt aangegeven dat er geen stallen zijn omgebouwd.
 - In onze reactie op bladzijde 45 wordt onze insteek ten aanzien van de handhavingmogelijkheden beter uitgelegd.
 - Onze reactie op bladzijde 3 en 6 kan gelezen worden alsof we een bedrijfswoning op perceel sectie K, nummer 1039 mogelijk maken. Dit hebben we herschreven want zoals blijkt uit al onze stukken willen we geen nieuwe gebouwen op dit perceel.

Aldus vastgesteld tijdens de openbare raadsvergadering van 25 oktober 2016.

Terschelling, 25 oktober 2016

De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

J. Hofman,
griffier

J.B. Wassink,
voorzitter