LOYENS & LOEFF
Law & Tax

POSTADRES Postbus 71170
1008 BD AMSTERDAM
KANTOORADRES Parnassusweg 300
1081 LC AMSTERDAM
TELEFOON +31 20 578 53 50
FAX +31 20 578 58 00
INTERNET loyensloeff.com

Aantekenen
Tevens per e-mail vooruit
Gemeente Terschelling
College van burgemeester en wethouders
Burg. Van Heusdenweg 10a
8881 EB WEST-TERSCHELLING



AAN B&W van Terschelling
VAN [redacted]
REFERENTIE 55007938
DATUM 10 september 2024

BETREFT Manege Boddelenweg 5 te Hoorn / ontwerp-weigering VVGB – **zienswijze Gooische Hart en herhaalde oproep tot overleg**

Geacht college,

Onze cliënte Gooische Hart Recreatie B.V. (**Gooische Hart**) heeft kennisgenomen van de bij brief van 31 juli jl. door uw college (het **College**) aan haar toegezonden ontwerp voor een herstelbesluit.

Bij brief van 27 maart jl. heeft Gooische Hart reeds (vrij uitvoerig) gereageerd op het ontwerp zoals uw College dat als onderdeel van een raadsvoorstel aan de gemeenteraad ter besluitvorming heeft voorgelegd. Gooische Hart deed dat, kort en goed, omdat het raadsvoorstel een zeer eenzijdige en selectieve kijk bood op de stand van zaken. Gooische Hart vindt het teleurstellend dat er zowel tijdens de raadsvergadering als in het thans ter inzage gelegde ontwerp nog geen (wezenlijke) aandacht is geschonken aan de bovengenoemde reactie.

Het moge duidelijk zijn dat Gooische Hart zich niet kan vinden in deze ontwerp-weigering, noch in de daaraan door uw College ten grondslag gelegde argumenten, en evenmin in de daaromtrent gevormde besluitvorming van de gemeenteraad.

Uit uw brief van 31 juli jl. volgt dat u onze reactie van 27 maart jl. als zienswijze bij het te nemen definitieve besluit zult betrekken. Gooische Hart heeft daarvan hierbij goede nota genomen, en wij merken voor alle zekerheid op dat zij in dit stadium geen aanleiding ziet tot een (nadere) aanvulling, zodat onze eerdere reactie als hier integraal herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Loyens & Loeff N.V. is gevestigd te Rotterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24370566. Uitsluitend Loyens & Loeff N.V. geldt als opdrachtnemer. Op haar dienstverlening zijn haar Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid en een aanwijzing van de bevoegde rechter is opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via www.loyensloeff.nl. Deze voorwaarden zijn ook gedeponeerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nr. 24370566.

LOYENS & LOEFF
Law & Tax

Gooische Hart heeft in de afgelopen jaren meermaals het initiatief getoond tot een inhoudelijk gesprek. In lijn daarmee doet zij uw College hierbij nogmaals dat verzoek. Het zou uw College sieren als u zich daarvan ditmaal rekenschap zou geven en als u kunt laten weten op welk moment u beschikbaar zou zijn voor overleg.

Met vriendelijke groet,
Loyens & Loeff N.V.

[redacted]

LOYENS & LOEFF
Law & Tax

POSTADRES Postbus 71170
1008 BD AMSTERDAM
KANTOORADRES Parnassusweg 300
1081 LC AMSTERDAM
TELEFOON +31 20 578 53 50
FAX +31 20 578 58 00
INTERNET loyensloeff.com

Aantekenen
Tevens per e-mail vooruit
Gemeente Terschelling
Tav. de leden van de gemeenteraad
Burg. Van Heusdenweg 10a
8881 EB WEST-TERSCHELLING



AAN Gemeenteraad Terschelling
VAN [redacted]
REFERENTIE 53681725
DATUM 27 maart 2024

BETREFT Manege Boddelenweg 5 te Hoorn / ontwerp-weigering VVGB – **schriftelijke reactie Gooische Hart**

Geachte leden van de raad van de gemeente Terschelling,

Onze cliënte Gooische Hart Recreatie B.V. (**Gooische Hart**) heeft kennisgenomen van de door het college van burgemeester en wethouders van Terschelling (het **College**) aan uw raad voorgelegde "*(Ontwerp) Weigering specifieke verklaring van geen bedenkingen Omgevingsvergunning*" (de **Ontwerp-weigering**).

Gooische Hart constateert dat het College in de (toelichting bij) het onderhavige raadsvoorstel een zeer eenzijdige en selectieve kijk biedt op de stand van zaken. Onder meer waar het de inhoud betreft van de door de Rechtbank Noord-Nederland op 16 januari 2023 gewezen uitspraak betreft (met zaaknummer LEE 21/710, **Bijlage 1**) schetst het College – helaas niet voor het eerst in deze kwestie – aan uw raad een onvolledig, en daarmee onjuist, beeld van de positie van het College respectievelijk van de gemeente. Gooische Hart ziet zich om die reden genoodzaakt uw raad van de navolgende toelichting bij de Ontwerp-weigering te voorzien.

I ACHTERGROND VAN DE ONTWERP-WEIGERING

1 Het is inmiddels ruim vijf jaar geleden sinds het moment waarop Gooische Hart in 2018 voor het eerst met de gemeente in contact kwam over de door haar gewenste herontwikkeling van de manege aan de Boddelenweg 5 te Hoorn (de **Locatie**).

2 In een eerdere brief aan uw raad heeft Gooische Hart in 2020 al eens stilgestaan bij de lange voorgeschiedenis van (het bestemmingsplan voor) de Locatie. Destijds heeft zij uw

Loyens & Loeff N.V. is gevestigd te Rotterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24370566. Uitsluitend Loyens & Loeff N.V. geldt als opdrachtnemer. Op haar dienstverlening zijn haar Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid en een aanwijzing van de bevoegde rechter is opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via www.loyensloeff.nl. Deze voorwaarden zijn ook gedeponeerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nr. 24370566.

raad al voorgehouden dat de hoogste bestuursrechter van ons land, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 25 april 2018 – na 12 jaar overleg en diverse gerechtelijke procedures – het geschil tussen de gemeente Terschelling en de voormalig eigenaar van de manege over het bestemmingsplan reeds definitief heeft beslecht.

3 Een overzicht van de meest relevante rechtsoverwegingen, alsmede een kopie van de integrale uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de **Afdeling**) zijn volledigheidshalve aangehecht als **Bijlagen 2** en **3** bij deze brief.

II INHOUD VAN DE UITSPRAAK VAN DE RECHTBANK

4 Met het oog op deze herontwikkeling heeft Gooische Hart onder meer een omgevingsvergunningaanvraag ingediend (met kenmerk 2020-FUMO-0038034) voor 'de bouw en het gebruik van een manege met mestplaat en verlichting, opslagruimte, paardenstallen, logiesruimten, kantine en receptie' (het **Project**). Over deze aanvraag gaat de hiervoor genoemde procedure, waarin de rechtbank Noord-Nederland uitspraak heeft gedaan.

5 Het College vat die uitspraak als volgt samen:

> a. het college terecht van mening was dat de aanvraag in strijd was met het bestemmingsplan. De recreatieappartementen kunnen niet kwalificeren als "bij de manege behorende logiesruimten. Enerzijds omdat de aangevraagde appartementen niet als logies kunnen worden aangemerkt, die wel in dit bestemmingsplan zijn toegelaten. En de ruimtelijke uitstraling van het geheel aan appartementen is zodanig dat het complex moet worden aangemerkt als (recreatie) appartementen en niet als een manege.
>
> b. De rechtbank is wel van mening dat het welstandsadvies onvoldoende deugdelijk is. Om die reden had moeten worden beoordeeld of er een afwijking kon worden verleend en kon deze niet met de kruimelafwijking worden verleend maar had de aanvraag een uitgebreide procedure moet doorlopen waarbij de gemeenteraad moet worden betrokken.

6 Deze weergave van het College is niet alleen onvolledig, maar bovendien onjuist.

7 Wat het College in zijn samenvatting niet benoemt, is dat de rechtbank heeft geoordeeld dat de in de aanvraag opgenomen managefaciliteiten weldegelijk met het voor de Locatie vigerende bestemmingsplan in overeenstemming zijn. De rechtbank heeft namelijk geconcludeerd dat sprake is van (i) activiteiten met een publieksgericht karakter gericht op het bereiden en verzorgen van paarden en pony's, welke activiteiten (ii) weldegelijk een bedrijfsmatige omvang hebben. Anders gezegd: er is dus wel sprake van een manege.

8 Verder wijst Gooische Hart erop dat de rechtbank helemaal geen koppeling legt tussen het – onjuiste – welstandsadvies en de voor de aanvraag te doorlopen procedure. Zie rechtsoverwegingen 18.1 en 18.2 van de uitspraak van de rechtbank:

> 18.1. Ten eerste kon verweerder zich niet zonder meer op het standpunt stellen dat omgevingsvergunning moest worden geweigerd vanwege strijd met het bestemmingsplan. Gelet op artikel 2.10, tweede lid, gelezen in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., onder 3° heeft verweerder niet deugdelijk gemotiveerd of vergunningverlening in afwijking van de planregels mogelijk zou zijn. In zoverre is het bestreden besluit genomen in strijd met artikel 3:2 en 7:12 van de Awb.

En:

> 18.2. Ten tweede kon verweerder zich niet baseren op het welstandsadvies van hûs en hiem gedateerd 21 april 2020. In zoverre is het bestreden besluit genomen in strijd met artikel 3:9 van de Awb.

9 Kortom, het College heeft naar het oordeel van de rechtbank twee afzonderlijke fouten gemaakt. Het gesuggereerde verband tussen de welstandsbeoordeling en de inhoud van het bestemmingsplan (of een mogelijke afwijking daarvan) wordt door de rechtbank helemaal niet gelegd.

10 Tot slot, ook dat blijft onvermeld in de toelichting op de Ontwerp-weigering, is van belang dat de rechtbank heeft geconstateerd dat het College zich inmiddels heeft neergelegd bij het feit dat – conform de uitspraak van de Afdeling – het bestemmingsplan niet bepaalt dat de logiesfuncties ondergeschikt zouden moeten zijn aan de manege-activiteiten:

> Kunnen de 53 recreatieappartementen rechtens worden gekwalificeerd als "bij de manege behorende logiesruimten" in de zin van de planregels?
> 11. De rechtbank stelt vast dat tussen partijen niet langer in geschil is dat de planregels niet voorschrijven dat de logiesfuncties op zichzelf ondergeschikt moeten zijn aan de manege-activiteiten.

11 Al met al bagatelliseert het College ten onrechte de consequenties van de uitspraak van de rechtbank, en wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het bestemmingsplan slechts heel beperkte gebruiksmogelijkheden zou bevatten, terwijl daaruit juist het tegendeel blijkt.

III OVERBLIJVENDE DISCUSSIE: DE (MOGELIJKE) KWALIFICATIE VAN LOGIESRUIMTES ALS 'RECREATIEAPPARTEMENT'

12 In de uitspraak heeft de rechtbank uiteindelijk geconcludeerd dat het Project toch niet geheel in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Grond voor die conclusie is het feit dat het bestemmingsplan definities bevat van '(recreatie)appartementen'. De rechtbank heeft op dit punt de stelling van het College gevolgd dat de logiesruimtes die onderdeel uitmaken van het Project, gelet op hun inrichting, (kunnen) voldoen aan deze definitie omdat

deze verblijven 'zelfstandig bewoonbaar' zijn 'door de aanwezigheid van een kookgelegenheid en een badkamer'.

13 Gooische Hart kan zich op dit punt niet in de uitspraak van de rechtbank vinden en zij heeft daartegen daarom dan ook hoger beroep ingesteld.

14 De reden daarvoor is dat het door het College ingenomen – en door de rechtbank gevolgde – standpunt dat de in het bestemmingsplan toegestane '*bij de manege behorende logiesverblijven*' niet zouden kunnen worden uitgerust met een kook- en leefgedeelte. Dat staat namelijk haaks op het eerder door uw raad gevoerde verweer bij de Afdeling.

15 Gooische Hart roept in dit kader in herinnering wat door uw raad, ter zitting van de Afdeling, over de Locatie is bepleit:

> *""21.1. De raad stelt dat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie van logiesruimten in de planregels is opgenomen vanwege de al jarenlang bestaande trend op Terschelling om bij vernieuwing van verblijfsaccommodaties deze separaat te verkopen aan particuliere investeerders. Indien de accommodaties als tweede huis worden gekocht, ontvallen ze aan het recreatieve verhuurareaal, aldus de raad. Dit acht de raad onwenselijk, omdat de economie op Terschelling voor een belangrijk deel afhankelijk is verblijfsrecreatie waardoor het volgens de raad van belang is dat de verblijfsaccommodaties daadwerkelijk worden verhuurd en niet voor andere doeleinden worden gebruikt."* (onderstreping toegevoegd, advocaat)"

16 Uit deze toelichting volgt klip en klaar dat uw raad bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor de Locatie voor ogen had dat onder logiesruimtes verblijfsaccommodaties (kunnen) worden verstaan die gelet op hun uitrusting (slaapkamers, keuken/pantry en badkamer met wc) dienst kunnen doen als 'tweede huis'. Naar de mening van Gooische Hart kan er dan ook geen twijfel over bestaan dat het Project voldoet aan het bepaalde in het Bestemmingsplan. De door het College aangehaalde bepalingen uit de Verordening Romte Fryslân 2014 zijn daarmee op het Project niet van toepassing.

17 Mocht uw raad er toch voor kiezen een besluit te nemen over de Ontwerp-weigering dan dient u zich in dat kader nadrukkelijk rekenschap te geven van de (werkelijke) inhoud van de uitspraak van de rechtbank, maar bovenal van datgene dat – uit uw naam – heel expliciet is betoogd tijdens de zitting van de Afdeling over de inhoud van het bestemmingsplan. Gelet daarop is er voor het aannemen van dit raadsvoorstel geen plaats.

IV VERVOLG

18 Gooische Hart heeft van meet af aan aangegeven ervoor open te staan om in goed overleg met de gemeente te komen tot aanpassing van haar plannen. De onderhavige aanvraag

getuigt ook van die intentie, aangezien de eerdere ontwikkelplannen daarin al aanzienlijk zijn aangepast, onder meer door het aantal logiesverblijven aanzienlijk terug te brengen. Het totaal te bebouwen oppervlakte is eveneens teruggeschroefd naar 1850 m2 (fors minder dan het totaal van 2650 m2 die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan), en er is nog meer nadruk komen liggen op de agrarische uitstraling van het complex bijvoorbeeld door het schrappen van de in een eerdere aanvraag nog voorziene balkons.

19 Uiteindelijk werd Gooische Hart gedwongen tegen de verschillende weigeringen in beroep te gaan. Dat heeft er voor haar echter nooit aan in de weg gestaan om voorstellen te doen voor verdere aanpassingen aan het Project. Tot haar spijt constateert zij dat noch die voorstellen, noch het onderhavige Project een eerlijke kans hebben gekregen.

20 Langs deze weg roept zij uw raad op om hierover vooral met haar het gesprek aan te gaan, en om – al dan niet via het College – met haar het gesprek aan te gaan hoe deze kwestie voor de toekomst en naar tevredenheid met elkaar te kunnen afronden.

21 In dit kader hopen wij dat u daarbij de droom ziet van een nieuwe generatie van Terschellinger ondernemers, die staan te trappelen iets moois te maken van de Locatie. Zij willen niets liever dan een mooi bedrijf opbouwen om zo een duurzame bijdrage te leveren aan de Eilander publieke voorzieningen en economie. Gooische Hart zal alles in het werk blijven stellen hen die kans te bieden.

Indien u voorafgaand aan de inhoudelijke behandeling vanavond in de vergadering van uw raad inhoudelijke vragen heeft over deze brief en/of de inhoud van de plannen van Gooische Hart dan staan wij u daarvoor nog altijd graag persoonlijk te woord. U kunt in dat geval rechtstreeks contact met ons opnemen ([redacted] (06-[redacted]) of ondergetekende (06-[redacted])).

Hoogachtend,
Loyens & Loeff N.V.

[redacted]

BIJLAGEN

Bijlage 1 – uitspraak Rb. Noord-Nederland van 16 januari 2023
Bijlage 2 – overzicht rechtsoverwegingen
Bijlage 3 – uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Bijlage 1

uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Zittingsplaats Leeuwarden

Bestuursrecht

zaaknummer: LEE 21/710

uitspraak van de meervoudige kamer van 16 januari 2023 in de zaak tussen

Gooische Hart Recreatie B.V., uit Nes (Fr.), eiseres
(gemachtigden: [redacted])

en

het college van burgemeester en wethouders van Terschelling, verweerder
(gemachtigden: [redacted]).

Als derde-partijen nemen aan de zaak deel:

[redacted] e.a., de omwonenden, uit Hoorn, Terschelling
(gemachtigden: [redacted]).

Inleiding

Eiseres heeft bij verweerder meerdere aanvragen gedaan om omgevingsvergunning voor dezelfde locatie, de Boddelenweg 5 te Hoorn, Terschelling. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van eiseres tegen de afwijzing van de aanvraag die is ingediend op 5 februari 2020 (de aanvraag 2020).

Verweerder heeft geweigerd omgevingsvergunning te verlenen bij primair besluit van 25 mei 2020. Het bezwaarschrift van eiseres is ongegrond verklaard bij besluit van 18 januari 2021 (het bestreden besluit). Eiseres heeft tegen dat besluit pro forma beroep ingesteld. Haar beroep is ingeschreven onder zaaknummer LEE 21/710.

Eiseres heeft verzocht de onderhavige zaak gevoegd te behandelen met de zaak die is ingeschreven onder zaaknummer LEE 21/13 (de aanvraag 2019). De rechtbank heeft het verzoek ingewilligd (artikel 8:14 van de Algemene wet bestuursrecht, Awb).

Eiseres heeft de gronden van het beroep aangevuld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend. De omwonenden hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven over de zaak.

Eiseres heeft gereageerd op het verweerschrift.

De rechtbank heeft de zaken op 5 december 2022 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: de gemachtigden van eiseres, de gemachtigden van verweerder en [redacted] en

[redacted], mede namens andere omwonenden. Het onderzoek is ter zitting gesloten. Vervolgens zijn de zaken gesplitst. Naast deze uitspraak wordt daarom separaat uitspraak gedaan in de zaak bekend onder LEE 21/13 (artikel 8:14 van de Awb).

Overwegingen

1. De rechtbank gaat uit van het volgende.

1.1. Bij besluit van 25 oktober 2016 heeft de raad van verweerders gemeente het bestemmingsplan "Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn" vastgesteld. Daartegen is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De ABRvS heeft op 25 april 2018 uitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2018:1397, www.rechtspraak.nl).

1.2. In oktober 2018 heeft eiseres twee percelen aangekocht inclusief de daarbij behorende opstallen, gelegen aan de Boddelenweg 5 te Hoorn, Terschelling. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie K, 1379 (perceel K 1379) en K 1039 (perceel K 1039).

1.3. De aanvraag 2020 ziet op het volgende.

Op perceel K 1379:
- a. 53 appartementen met een receptie en kantine (bedrijfsgebouw 1);
- b. 18 paardenboxen en opslagruimte (bedrijfsgebouw 2);
- c. 37 parkeerplaatsen.

Op perceel K 1039:
- d. een niet-overdekte paardenbak;
- e. een longeercirkel;
- f. een mestplaat met toebehoren.

1.4. De aanvraag 2020 is behandeld op basis van de reguliere voorbereidingsprocedure (van § 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Wabo).

1.5. Bij brief gedateerd 21 april 2020 heeft de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van hûs en hiem (hûs en hiem), geadviseerd dat het gewijzigde plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

1.6. Bij besluit van 25 mei 2020 heeft verweerder omgevingsvergunning geweigerd. Eiseres heeft door tussenkomst van haar gemachtigde bezwaar gemaakt. De Commissie van advies voor de bezwaarschriften heeft een hoorzitting belegd. Eiseres heeft zich ter hoorzitting laten vertegenwoordigen door haar gemachtigden. Bij advies gedateerd 6 januari 2021 heeft de commissie verweerder geadviseerd het bezwaar van eiseres ongegrond te verklaren en het primaire besluit in stand te laten. Daarnaast is verweerder geadviseerd om het verzoek van eiseres om een proceskostenvergoeding af te wijzen.

2. Bij het bestreden besluit heeft verweerder het bezwaar van eiseres ongegrond verklaard. Daaraan is het advies van 6 januari 2021 ten grondslag gelegd. Uit dat advies is het volgende afkomstig.

> "[...]
> Omdat de verblijfsrecreatieve functie overheersend is aan de manege is het voorziene bouwplan naar het oordeel van de commissie eveneens niet passend binnen de bestemming Sport - Manege".
>
> 3.5.4 afwijken bestemmingsplan
> [...]
> Ad 2 Bor
> De commissie zal in dit kader bezien of het mogelijk is op de locatie van perceel 1379 een zelfstandig hotel te realiseren. Zoals ook uit de uitspraak van de Raad van State blijkt is een zelfstandig hotel in strijd met het 'Horecabeleid Terschelling, vastgesteld 29 januari 2013, gedeeltelijk herzien 24 juni 2014' ook wel Horecanota genoemd.
> [...]
> De commissie ziet, evenals het college, in al hetgeen is aangevoerd geen zodanig bijzondere omstandigheden, die onevenredig zijn in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen, om van het beleid af te wijken.
>
> Ad 3 projectomgevingsvergunning
> Indien het plan valt binnen de reikwijdte van het Bor, maar op grond van het gevoerde beleid geen omgevingsvergunning kan worden verleend, is het college van burgemeester en wethouders niet bevoegd om een projectomgevingsvergunning te verlenen.
>
> Op grond van vorenstaande overwegingen is de commissie van oordeel dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en daarom niet afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.
>
> 3.5.5. Welstand
> [...]
> De commissie is van oordeel dat het welstandsadvies van hûs en hiem niet zodanige gebreken vertoont dat het niet aan de besluitvorming ten grondslag heeft mogen liggen. Uit het advies blijkt dat de welstandscommissie de welstandscriteria bij zijn beoordeling in acht heeft genomen.
> [...]
> De commissie is op grond van vorenstaande overwegingen van oordeel dat het bouwplan terecht is geweigerd wegens strijd met redelijke eisen van welstand.
>
> **Deel conclusie**
> Omdat het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand is de commissie van oordeel dat het college de aanvraag op grond van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo moest weigeren.
> [...]"

Wettelijk kader

3. Artikel 2.1., eerste lid aanhef en onder a. en c., van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: (a.) het bouwen van een bouwwerk en (c.) het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan [...].

Artikel 2.10, eerste lid, onder c. en d. bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien: (c.) de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan [...] en (d.) het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft [...] zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet [...].

Het tweede lid bepaalt dat in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c. de aanvraag mede aangemerkt wordt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. en de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c. slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a., bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan [...]:
   1°. [...]
   2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
   3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

3.1. Ter uitvoering van de uitspraak van de ABRvS bekend onder ECLI:NL:RVS:2018:1397, heeft de raad van verweerders gemeente het bestemmingsplan "Herstelbesluit Manege Boddelenweg 5 te Hoorn" vastgesteld (NL.IMRO.0093.HERSTELMANEGE-VG02, www.ruimtelijkeplannen.nl, het bestemmingsplan).



Afbeelding 1: de planlocatie aan de Boddelenweg 5, te Hoorn, Terschelling (uitsnede uit de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het perceel K 1379 is aangewezen voor de bestemming 'Sport-Manege' (ter hoogte van de kruising van de Boddelenweg met de Eesweg, aangeduid in de donkergroene kleur). Het perceel K 1039 is gedeeltelijk aangewezen voor dezelfde bestemming, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten'. Waar de lichtgroene kleur is ingetekend rust op het perceel de enkelbestemming "Agrarisch". Tussen genoemde percelen is een zwarte lijn getrokken. Die lijn verbeeldt een "relatie" tussen de beide percelen.

3.2. Met het oog op de bestemming zijn regels gegeven (de planregels). Deze regels luiden, voor zover relevant, als volgt.

Artikel 1, lid 1.5, van de planregels bepaalt dat onder "appartement" wordt verstaan:
het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw.

Artikel 1, lid 1.12, bepaalt dat onder "bewoning" wordt verstaan: de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen):

a. recreatieve bewoning:
   1. de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

b. [...]

Artikel 1, lid 1.27, bepaalt dat onder "manege-activiteiten" wordt verstaan:
bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en/of pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen).

Artikel 1, lid 1.32, bepaalt dat onder "paardenhouderij" wordt verstaan: een agrarisch aanverwant bedrijf dat is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen, stallen en verhuren, waaronder huifkarverhuur, van paarden, pony's en/of ezels.

Artikel 1, lid 1.35, bepaalt dat onder "recreatieappartement" wordt verstaan: het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid ten behoeve van verblijfsrecreatie in een groter gebouw.

Artikel 3 is getiteld "Agrarisch".

Artikel 3, lid 3.1., getiteld "Bestemmingsomschrijving" luidt als volgt:
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het grondgebonden agrarisch gebruik:
b. cultuurgrond:
c. [...]

met daaraan ondergeschikt:

d-e. [...]
f. extensief dagrecreatief medegebruik:
g-h. [...]

met de daarbijbehorende:

i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 is getiteld "Sport – Manege".

Artikel 4.1, getiteld "Bestemmingsomschrijving" luidt als volgt:
De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dagrecreatieve voorzieningen zoals een midgetgolfbaan of een ponybaan:

met de daarbij behorende voorzieningen:

b. onderdelen:
   1. kantines:
   2. een manege met de daarbij behorende voorzieningen zoals stallen, opslagloodsen en beheersruimten:
   3. bij de manege behorende logiesruimten:
c. manegefaciliteiten in de vorm van een mestplaat, longeercirkel, stapmolen en een buitenrijbak:
d-g. [...]

3.3. Op grond van artikel 12a van de Woningwet heeft de raad van verweerders gemeente de "Welstandnota Terschelling 2008" vastgesteld (de welstandsnota).

Toetsingskader

4. In deze zaak gaat het om een project als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo. Als het bevoegd gezag, in dit geval verweerder, een aanvraag voor een dergelijk project ontvangt dan moet hij de aanvraag toetsen aan artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo.

5. Artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo bevat een zogenoemd "limitatief-imperatief stelsel". Verweerder moet beoordelen of zich één of meer van de weigeringsgronden uit artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo voordoen. Als dat het geval is, dan moet hij weigeren om een omgevingsvergunning te verlenen. Verweerder heeft dan geen ruimte om een belangenafweging te maken. Gaat het evenwel om de c-grond, dan kan verweerder alleen op basis daarvan weigeren als vergunningverlening niet mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo.

Verweerder kan dus op grond van artikel 2.12 van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan. De rechtbank oordeelt niet zelf of verlening van de omgevingsvergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zij beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit in overeenstemming is met het recht.

Het geschil

6. Het geschil spitst zich toe op twee aspecten. Voor het eerste aspect is van belang dat eiseres "Gebouw A" in de gronden van beroep als volgt omschrijft:

> "een gebouw met maximale bouwhoogte van 10 meter en een grondoppervlakte van 1.435 vierkante meter waarin een kantine, een receptie, keuken, personeelsruimten en 53 logiesruimtes worden gevestigd (Gebouw A). De logiesruimtes beschikken naast een slaapgedeelte ook over een zit-/leefgedeelte en een badkamer: [...]"

Bij het eerste aspect gaat het erom of de 53 logiesruimten in Gebouw A kunnen worden gekwalificeerd als "bij de manege behorende logiesruimten" in de zin van artikel 4.1, aanhef en onder b., onder 3. van de planregels.

Het tweede aspect is of het advies over de welstand aan het bestreden besluit ten grondslag gelegd kon worden. Hierna zal de rechtbank vragen beantwoorden ter beoordeling van beide aspecten.

Is er sprake van een "manege" in de zin van de planregels?

7. De rechtbank overweegt dat de ABRvS in haar uitspraak reeds is ingegaan op de wijze waarop de in de planregels opgenomen definitie van "manege-activiteiten" rechtens moet worden uitgelegd. Uit die uitspraak is het volgende citaat afkomstig:

> "19.3 Blijkens de in de planregels opgenomen definitie van manege-activiteiten en de verwijzing van de raad in zijn verweerschrift naar de VNG-handreiking paardenhouderij is een manege, zoals dat in het bestemmingsplan op het perceel [locatie 1] is toegestaan, een gebruiksgerichte paardenhouderij waar het rijden met paarden en het mennen van paarden primair is gericht op de ruiter/amazone/menner. De Afdeling verwijst hierbij naar de in de VNG-handreiking paardenhouderij opgenomen definitie van een manege: "Een bedrijf kan als een manege worden beschouwd indien de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in één of meerdere disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden. Ook kunnen er wedstrijden worden georganiseerd voor ruiters en amazones die met hun paarden van buitenaf komen. De meeste maneges hebben een kantine/foyer ingericht om klanten te ontvangen en waar gebruik kan worden gemaakt van consumptie." Gelet

hierop zijn het geven van paardrijlessen en het bieden van stalling aan paarden van derden activiteiten die naar het oordeel van de Afdeling bij een manege zijn toegestaan.

19.4. [...]

19.5. [...]

19.6 [...] Ook bij het geven van instructies/lessen aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden, is sprake van een manege. De in de planregels opgenomen definitie van manege-activiteiten vereist naar het oordeel van de Afdeling ook niet dat op de manege bedrijfseigen paarden aanwezig zijn.

19.7. Waar [appellante] tot slot de vraag aan de orde stelt wanneer voldoende activiteiten worden ontplooid om te kunnen spreken van een manege, overweegt de Afdeling dat blijkens de in de planregels opgenomen definitie van een manege sprake moet zijn van activiteiten op een bedrijfsmatig niveau met een publieksgericht karakter gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en/of pony's. De Afdeling volgt de raad in zijn stelling dat niet in algemene zin vooraf kan worden bepaald hoeveel stallen dan wel paarden ter plaatse exact aanwezig moeten zijn. In de praktijk zal aan de hand van de geboden activiteiten moeten worden beoordeeld of sprake is van bedrijfsmatige activiteiten met een publieksgericht karakter. De Afdeling ziet in wat [appellante] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat een dergelijke definitiebepaling uit een oogpunt van rechtszekerheid niet aanvaardbaar is. Daarover overweegt de Afdeling ten overvloede dat de raad ter zitting heeft toelicht [sic] dat om te kunnen spreken van een manege het niet noodzakelijk is dat een overdekte rijhal aanwezig is. Van een manege kan ook sprake zijn indien de rijfaciliteiten niet overdekt zijn."

8. De rechtbank begrijpt de uitleg van de ABRvS aldus dat er sprake is van een "manege" in de zin van de planregels als aannemelijk is dat het bouwplan (exclusief de logies) dienstig is aan activiteiten op een bedrijfsmatig niveau met een publieksgericht karakter, gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en/of pony's.

<u>Is sprake van activiteiten op een bedrijfsmatig niveau met een publieksgericht karakter dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en/of pony's?</u>

9. Tussen partijen is niet in geschil dat de activiteiten een publieksgericht karakter hebben dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en/of pony's. In geschil is of sprake is van activiteiten op een bedrijfsmatig niveau.

10. Eiseres heeft ter zitting gesteld dat sprake is van activiteiten op een bedrijfsmatig niveau. In dit verband heeft zij gewezen op de investering die met het project gemoeid is. Ook het gegeven dat het gaat om achttien paardenstallen en een eigen rijbak is een indicatie dat het gaat om bedrijfsmatige exploitatie. Volgens haar is relevant dat de manege zelfstandig niet-rendabel is. Als dat anders zou zijn, dan zouden geen appartementen nodig

zijn. Ook zou moeten worden gekeken naar het geheel, in plaats van te focussen op de inkomsten uit de manege.

10.1. Verweerder stelt zich op het standpunt dat de economische onderbouwing van het project niet volledig is. Volgens hem volgt daaruit dat de voorgenomen manege-activiteiten met alle ondersteunende voorzieningen (zonder de substantiële bijdrage van de logiesfuncties) een structureel negatief rendement kennen. Daarmee is geen sprake van een op geldelijk gewin gerichte (semi-)bedrijfsmatige activiteit, aldus verweerder.

10.2. De rechtbank oordeelt als volgt.

10.2.1. De overweging van de ABRvS van de strekking dat in de praktijk aan de hand van de geboden activiteiten moet worden beoordeeld of sprake is van bedrijfsmatige activiteiten met een publieksgericht karakter begrijpt de rechtbank aldus dat dit veeleer een kwestie is van handhaving. Dit aspect wordt daarom in de onderhavige zaak niet beoordeeld.

10.2.2. De rechtbank overweegt dat het bouwplan – voor zover hier relevant – voorziet in realisatie van:

a. een receptie en kantine (bedrijfsgebouw 1);
b. 18 paardenboxen en opslagruimte (bedrijfsgebouw 2);
c. 37 parkeerplaatsen.
d. een niet-overdekte paardenbak;
e. een longeercirkel;
f. een mestplaat met toebehoren.

10.2.3. De rechtbank overweegt dat perceel K 1039 is aangewezen voor de bestemming "Agrarisch". In artikel 4.1, aanhef en onder c., van de planregels zijn "manege-faciliteiten" opgenomen, waarbij de faciliteiten hiervoor genoemd onder d. tot en met f., expliciet zijn benoemd. Daarnaast is van belang dat de geschatte projectkosten volgens de aanvraag € 4.500.000 belopen (inclusief de appartementen). Voorts betrekt de rechtbank hierbij, zoals de ABRvS ook heeft overwogen, dat een manege op Terschelling blijkens het bij de plantoelichting gevoegde rapport "Markt voor Manege Terschelling?" van HanzeConnect voor de inkomsten sterk afhankelijk is van het toerisme. Gelet hierop is een manege op Terschelling niet één op één vergelijkbaar met een manege op het vaste land waar de hoofdactiviteiten vaak worden gevormd door het aanbieden van rijlessen aan ruiters uit de omgeving van de manege.

10.2.3. Onder deze omstandigheden acht de rechtbank het aannemelijk dat de onderdelen a. tot en met f., die zijn opgesomd in rechtsoverweging 10.2.2., overeenkomstig de bestemming van het perceel kunnen worden gerealiseerd.

<u>Kunnen de 53 recreatieappartementen rechtens worden gekwalificeerd als "bij de manege behorende logiesruimten" in de zin van de planregels?</u>

11. De rechtbank stelt vast dat tussen partijen niet langer in geschil is dat de planregels niet voorschrijven dat de logiesfuncties op zichzelf ondergeschikt moeten zijn aan de manege-activiteiten.

12. Bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan moet niet slechts worden bezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming van het perceel kan worden gerealiseerd. Daarnaast zal moeten worden bezien of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Een bouwwerk moet in strijd met de bestemming worden geoordeeld als redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet (vgl. rov. 5.2 van de uitspraak van de ABRvS van 24 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4429, www.rechtspraak.nl).

13. Eiseres stelt dat de planregels niet eraan in de weg staan dat op de locatie logiesverblijven worden gerealiseerd, waar behalve een slaapgedeelte, ook een leefgedeelte en badkamer onderdeel van uitmaken.

13.1. Verweerder stelt zich in zijn verweerschrift op het standpunt dat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Volgens hem heeft hij aan de hand van de plansystematiek uitgelegd dat ervoor is gekozen om een verschil te maken in soorten recreatieve overnachtingsvoorzieningen.

Recreatieappartementen worden in artikel 1, lid 1.35 van de planregels gedefinieerd als "het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid ten behoeve van verblijfsrecreatie in een groter gebouw". De term logiesfuncties is niet gedefinieerd, maar daarmee wordt een andere vorm van recreatie bedoeld dan recreatiewoningen. Daarnaast wijst hij erop dat, hoewel de term logies niet in het bestemmingsplan is gedefinieerd, de raad daarmee heeft bedoeld een nachtverblijf toe te staan. Het gaat daarbij om een ruimte waarin 's nachts kan worden geslapen, niet om zelfstandige woningen. Dergelijke zelfstandige woningen zijn in de planregels toegelaten onder de functie "recreatie-appartementen", een begrip dat ook in het bestemmingsplan is gedefinieerd. Daaruit blijkt dat met logies geen zelfstandige woning is bedoeld, anders zouden recreatieappartementen zijn toegestaan. Duidelijk is dat de aanvraag ziet op recreatieappartementen, nu deze zelfstandig bewoonbaar zijn door de aanwezigheid van een kookgelegenheid en badkamer en als zelfstandige wooneenheden worden verkocht, aldus verweerder.

13.2. In reactie op het verweerschrift betoogt eiseres dat verweerder voor het integrale karakter van het project onvoldoende oog heeft gehad. Zij verbindt daaraan de conclusie dat de aanvraag op onjuiste gronden is geweigerd.

13.3. De rechtbank is van oordeel dat de 53 recreatieappartementen rechtens niet kunnen worden gekwalificeerd als "bij de manege behorende logiesruimten" in de zin van de planregels. Redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk waarvan de logiesruimten deel uitmaken mede gebruikt zal worden voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet. Dat betekent dat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c., van de Wabo). Daartoe overweegt de rechtbank als volgt.

13.3.1. Volgens vaste rechtspraak van de ABRvS zijn de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarbij behorende regels bepalend voor het antwoord op de vraag of een bouwplan en het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan. De niet-bindende toelichting bij het bestemmingsplan heeft in zoverre betekenis dat deze over de bedoeling

van de planwetgever meer inzicht kan geven indien de bestemmingen en de bijbehorende planregels waaraan moet worden getoetst, op zichzelf noch in samenhang duidelijk zijn. Omwille van de rechtszekerheid moet een planregel letterlijk worden uitgelegd (vgl. rov. 5.1. van ECLI:NL:RVS:2022:2307, www.rechtspraak.nl).

13.3.2. De rechtbank is van oordeel dat de planregels waaraan moet worden getoetst in samenhang duidelijk zijn, gelet op de systematiek van het bestemmingsplan.

De rechtbank leest artikel 4 van de planregels in onderlinge samenhang met artikel 1 van de planregels zo, dat niet alleen moet worden getoetst aan de bijzondere regel in artikel 4, lid 4.1. aanhef en onder b., onder 3., van de planregels, maar dat daarbij ook moet worden betrokken dat in de planregels de onderstaande begrippen separaat zijn gedefinieerd:

a. appartement, in artikel 1, lid 1.5;
b. recreatieve bewoning, in artikel 1, lid 1.12 en
c. recreatieappartement, in artikel 1, lid 1.35.

Daarbij bestaat tussen de begrippen "appartement" en "recreatieappartement" voor het onderhavige geval geen juridisch relevant onderscheid.

13.3.3. Naar het oordeel van de rechtbank is er geen redelijke twijfel mogelijk dat de planregels die met het oog op de bestemming zijn gegeven, uitsluitend het gebruik van de bouwwerken toestaan voor "logies" én dat dat begrip niet gelijk te stellen is met "appartementen", "recreatieve bewoning" of "recreatieappartementen". Die begrippen zijn immers wél gedefinieerd in het bestemmingsplan, maar behoren niét tot het toegestane gebruik op de percelen K 1379 en K 1039.

13.3.4. De reactie van eiseres op het verweerschrift maakt het voorgaande niet anders. De vraag of een bepaald gebruik binnen een bestemming past, kan worden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke uitstraling die dat gebruik heeft gezien de aard, omvang en intensiteit. Bepalend is of de uitstraling zodanig is dat deze niet meer valt te rijmen met de functie van het perceel. Gelet op de tekeningen die zich in het dossier bevinden en de te verwachten gebruiksintensiteit op een toeristisch eiland zoals Terschelling, is de ruimtelijke uitstraling van het plan zodanig dat de 53 appartementen veeleer moeten worden gekwalificeerd als "(recreatie)appartementen" in de zin van de planregels, terwijl de planregels voor perceel K 1379 niet in de bouw daarvan voorzien.

<u>Heeft verweerder deugdelijk gemotiveerd dat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is?</u>

14. Tussen partijen is niet in geschil dat het bestemmingsplan geen relevante mogelijkheid bevat om binnenplans af te wijken van de planregels, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1°, van de Wabo.

15. Eiseres voert aan dat de Adviescommissie over toepassing van de kruimelgevallenregeling door verweerder heeft overwogen dat zij heeft "bezien of het mogelijk is op de locatie van perceel 1379 een zelfstandig hotel te realiseren". Eiseres stelt dat zij geen aanvraag heeft ingediend voor een zelfstandig hotel. Eiseres verbindt daaraan de conclusie dat de overwegingen in het advies daarover wat haar betreft onjuist zijn.

15.1. Verweerder stelt zich op het standpunt dat eiseres de sloop heeft aangevraagd van de bestaande rijhal en nieuwbouw van recreatieappartementen en (samengevat) een gebouw met daarin paardenboxen en opslag. Op grond van vaste jurisprudentie kan daarvoor geen kruimelafwijking worden verleend, aldus verweerder. In dit verband heeft hij verwezen naar de uitspraak van de ABRvS van 4 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:338, www.rechtspraak.nl).

15.2. De rechtbank begrijpt de beroepsgrond over toepassing van de kruimelgevallenregeling aldus dat eiseres daarmee beoogt te betogen dat van de planregels kan worden afgeweken op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 2°, van de Wabo.

15.3. De rechtbank is van oordeel dat de beroepsgrond faalt. Daartoe overweegt zij dat verweerder zich terecht op het standpunt stelt dat artikel 4, aanhef en onderdeel 9, van bijlage II van het Bor in dit geval geen grondslag biedt voor gebruik in afwijking van de planregels. Het gebouw is immers niet feitelijk aanwezig en vergund. In onderdeel 9 staat dat het afwijkende gebruik alleen vergund mag worden als dat niet gepaard gaat met bouwactiviteiten die ertoe leiden dat de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume worden vergroot. In geval van nieuwbouw gaat het afwijkende gebruik per definitie gepaard met dergelijke bouwactiviteiten (vgl. rov. 7.2. van ECLI:NL:RVS:2022:571, www.rechtspraak.nl).

16. Eiseres heeft verder als beroepsgrond naar voren gebracht dat een inhoudelijke beoordeling had moeten plaatsvinden op de voet van artikel 2.12 eerste lid, aanhef en onder a., onder 3°, van de Wabo (een "buitenplanse afwijking").

16.1. Verweerder stelt zich primair op het standpunt dat er een tweede weigeringsgrond is (behalve strijd met het bestemmingsplan). Het project is volgens hem óók in strijd met de redelijke eisen van welstand. Omdat verweerder zelfstandig bevoegd is om de aanvraag te weigeren wegens strijd met de redelijke eisen van welstand, is er geen reden om de raad te vragen de ruimtelijke aspecten van deze aanvraag te beoordelen, aldus verweerder. Subsidiair stelt verweerder zich op het standpunt dat zowel uit het primaire besluit als uit het besluit op bezwaar blijkt dat en waarom het door aanvrager voorziene recreatieappartementencomplex ter plaatse niet wenselijk is.

16.2. De rechtbank is van oordeel dat de beroepsgrond slaagt. Daartoe overweegt zij als volgt.

16.2.1. Uit de hierna volgende rechtsoverwegingen 17. tot en met 17.3.7. volgt dat, en waarom, de rechtbank verweerder niet volgt in zijn primaire standpunt.

16.2.2. De rechtbank volgt verweerder evenmin in zijn subsidiaire standpunt. Verweerder heeft ten onrechte in zijn besluitvorming tot uitgangspunt genomen dat sprake zou zijn van een "zelfstandig (appartementen)hotel". De betekenis van het begrip "hotel" is in het bestemmingsplan niet omschreven. Daarom zoekt de rechtbank voor de uitleg van dit begrip aansluiting bij de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gegeven. De Dikke Van Dale Online, het groot woordenboek van de Nederlandse taal, vermeldt onder het lemma "hotel": "gebouw ingericht voor het onderdak brengen van reizigers". Dat verschilt in wezenlijke mate van het project waarvoor eiseres omgevingsvergunning heeft

aangevraagd, waarbij immers voor wat betreft de 53 recreatieappartementen geen sprake is van een hotel, restaurant of café ("horeca").

16.2.3. Naar het oordeel van de rechtbank is de door verweerder in dit verband aangehaalde horecanota niet-relevant in het onderhavige geval. Dat betekent dat verweerder niet kon volstaan met een verwijzing naar die horecanota ter motivering van het niet-toepassen van artikel 2.12 eerste lid, aanhef en onder a., 3°, van de Wabo.

Kon verweerder de besluitvorming baseren op het advies van hûs en hiem gedateerd 21 april 2020?

17. Eiseres heeft ter zitting gesteld dat zij met het project heeft aangesloten bij de welstandscriteria. In dit verband heeft zij verwezen naar de welstandscriteria die op pagina 18 van de welstandsnota staan.

17.1. Verweerder stelt zich op het standpunt dat uit de welstandsnota volgt dat wordt gestreefd naar harmonie met de eilander bouwtrant. Volgens hem is de gesloten kap daarvan een onderdeel, terwijl die in het bouwplan ontbreekt. Hij heeft in dit verband verwezen naar de objectgerichte criteria vermeld op pagina 53 van de welstandsnota.

17.2. De rechtbank begrijpt de beroepsgrond, zoals hiervoor weergegeven onder 17., aldus dat verweerder heeft gehandeld in strijd met de vergewisplicht door het bestreden besluit te baseren op het advies van hûs en hiem (artikel 3:9 van de Awb).

17.3. De rechtbank is van oordeel dat de beroepsgrond slaagt. Daartoe overweegt zij als volgt.

17.3.1. Uit bijlage 1. van de welstandsnota, getiteld "Kaart met gebiedsindeling", volgt dat de percelen zijn gelegen in Deelgebied 2 "Poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing".

17.3.2. Op pagina 13 van de welstandsnota staat een toelichting op het gebiedsgericht beoordelingskader. Daaruit volgt dat het bouwplan zou moeten worden getoetst aan de welstandscriteria die zijn te vinden op pagina 18 en 19 van de Welstandsnota.

17.3.3. Er is ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor deelgebied 2. Dat is beschreven op pagina 8 van de Welstandsnota. Daaruit is het volgende citaat afkomstig.

"3 RUIMTELIJK KWALITEITSBELEID TERSCHELLING

3.1 INLEIDING

[...]

3.2 HUIDIG RUIMTELIJK BELEID PER GEBIED

[...]

Poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing
In het poldergebied bevinden zich enkele buurtschappen en verspreide bebouwing. Het kenmerk van het poldergebied is de openheid. Het behoud van de natuurwaarden en de openheid is voor het poldergebied een belangrijke doelstelling. Door de aanwijzing van de polder als beheersgebied is het agrarische gebruik van de polder minder intensief geworden. In het Structuurplan wordt aangegeven dat de bestaande agrarische bedrijven zich moeten kunnen ontwikkelen. Dit zal in sommige gevallen betekenen dat er nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd zullen worden. Deze uitbreidingsmogelijkheden worden in de tegen de dorpen aanliggende "randen" van de polder gegeven. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de aard en de schaal van het landschap c.q. het dorp. Het ruimtelijk beleid voor de polder is juridisch vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied - De Polder. Medio 2007 is een voorontwerp voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gereed. [...]"

17.3.4. Uit het hierboven geciteerde deel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid kan worden begrepen dat de volgende welstandsaspecten belangrijk worden geacht door de raad van verweerders gemeente:

a. behoud van de natuurwaarden en de openheid van het poldergebied en/ of
b. dat nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de aard en de schaal van het landschap c.q. het dorp.

De aspecten hierboven genoemd onder a. en b., keren evenwel niet terug in de welstandscriteria voor deelgebied 2. Bij deze stand van zaken kan de welstandscommissie de criteria genoemd in de vorige alinea niet in haar beoordeling betrekken alsof het welstandscriteria betreft.

17.3.5. De rechtbank overweegt dat het welstandsadvies van hûs en hiem gedateerd 21 april 2020, ziet op twee welstandscriteria:

a. Aanzichten;
b. Terreininrichting.

De rechtbank stelt vast dat hetgeen de welstandscommissie overweegt over de aanzichten niet is gebaseerd op de welstandscriteria die zijn geformuleerd over de "Aanzichten" die van toepassing zijn in deelgebied 2 (zie pagina 19 van de Welstandsnota).

De rechtbank stelt vast dat voor deelgebied 2 geen welstandscriteria zijn geformuleerd die zien op "Terreininrichting".

De rechtbank is van oordeel dat hûs en hiem niet op kenbare wijze heeft getoetst aan de relevante gebiedsgerichte criteria die zijn opgesteld voor deelgebied 2.

17.3.6. Dat verweerder ter zitting heeft verwezen naar het objectgericht beoordelingskader baat hem niet (pagina 53, van de Welstandsnota). Het objectgerichte beoordelingskader ziet op bestaande objecten (zie pagina 14, laatste alinea, van de Welstandsnota), in dit geval "karakteristieke boerderijen op Terschelling". In het onderhavige geval gaat het echter om nieuwbouw, zodat niet valt in te zien dat en waarom aan de objectgerichte criteria betekenis zou toekomen nâást de welstandscriteria die zijn opgesteld voor deelgebied 2. De verwijzing naar de "eilander bouwtrant" maakt dat niet anders. Het had op de weg van verweerder gelegen om dat begrip uit te werken in de Beleidsintentie, hetgeen niet is gedaan.

17.3.7. Uit het voorgaande volgt dat verweerder zich niet voldoende ervan heeft vergewist dat het onderzoek van hûs en hiem op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Daarom kon hij dat advies niet ten grondslag leggen aan zijn standpunt dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet (artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d., van de Wabo).

17.3.8. Gelet op het voorgaande is het niet nodig om de overige beroepsgronden over het welstandsadvies te beoordelen.

Conclusie en gevolgen

18. De rechtbank zal het beroep gegrond verklaren. Zij zal het besluit op bezwaar gedateerd 18 januari 2021 vernietigen. Daarvoor zijn twee redenen.

18.1. Ten eerste kon verweerder zich niet zonder meer op het standpunt stellen dat omgevingsvergunning moest worden geweigerd vanwege strijd met het bestemmingsplan. Gelet op artikel 2.10, tweede lid, gelezen in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., onder 3° heeft verweerder niet deugdelijk gemotiveerd of vergunningverlening in afwijking van de planregels mogelijk zou zijn. In zoverre is het bestreden besluit genomen in strijd met artikel 3:2 en 7:12 van de Awb.

18.2. Ten tweede kon verweerder zich niet baseren op het welstandsadvies van hûs en hiem gedateerd 21 april 2020. In zoverre is het bestreden besluit genomen in strijd met artikel 3:9 van de Awb.

Griffierecht

19. Omdat de rechtbank het beroep gegrond zal verklaren, zal zij verweerder opdragen het betaalde griffierecht van € 360,– aan eiseres te vergoeden.

Proceskosten

20. De rechtbank stelt de proceskosten voor de beroepsfase vast op € 1.674,– (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van € 837,– en wegingsfactor 1). Over de proceskosten voor de bezwaarfase moet verweerder een beslissing nemen in het te nemen besluit op bezwaar ter uitvoering van deze uitspraak.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het besluit op bezwaar gedateerd 18 januari 2021 (zaaknummer JC/84499);
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 360,– (zegge: driehonderdzestig euro) aan eiseres te vergoeden;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiseres tot een bedrag van € 1.674,– (zegge: zestienhonderdvierenzeventig euro).

Deze uitspraak is gedaan door mr. H.J. Bastin, voorzitter, en mrs. P.H.M. Tapper-Wessels en D. Pool, leden, in aanwezigheid van mr. D.H. ter Beek, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 16 januari 2023.

[redacted]

griffier

voorzit[redacted]

16 JAN 2023

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop een afschrift van deze uitspraak is verzonden. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.

Bijlage 2

Rechtsoverweging 15.2, waaruit – klip en klaar – volgt dat logiesverblijven niet ondergeschikt hoeven zijn aan de manege én dat met het bestemmingsplan geen beperkingen zijn beoogd van het soort gasten dat van de logiesverblijven gebruik mag maken:

> *"De **raad heeft ter zitting toegelicht** dat de vermelding in de planregels dat bij de manege behorende logiesruimten zijn toegestaan, betekent dat de verhuur van logiesruimten uitsluitend mogelijk is op het moment dat op het perceel [locatie 1] een manege wordt geëxploiteerd. Met deze planregel is **volgens de raad** echter **geen beperking** beoogd van het soort gasten dat van de logiesruimten gebruik mag maken. Daarbij heeft de raad ter zitting toegelicht dat, anders dan [appellante] vreest, het bestemmingsplan geen grondslag biedt voor handhavend optreden indien andere gasten dan de bezoekers van de manege gebruik maken van de logiesruimten. Dit betekent **volgens de raad** dat toeristen op Terschelling in de logiesruimten kunnen overnachten **zonder dat zij gebruik maken van de manegeactiviteiten of van de dagrecreatieve activiteiten** die [appellante] op haar percelen aanbiedt.*
>
> *Verder heeft de raad ter zitting toegelicht dat de in de planregels gemaakte koppeling tussen manege en logiesruimten **niet betekent** dat de verhuur van de logiesruimten **ondergeschikt moet zijn aan de manege**. Op het moment dat op het perceel [locatie 1] een manege wordt geëxploiteerd, mogen blijkens de planregels ter plaatse logiesruimten worden verhuurd. Aan het **aantal logiesruimten zijn in de planregels geen beperkingen** gesteld, **aldus de raad**.*
>
> *De **Afdeling stelt vast** dat deze uitleg van de raad in overeenstemming is met de planregels." (rov. 15.2)*

Rechtsoverweging 11.2, waarin onder meer het volgende staat over de toegestane combinatie van gebruiksvormen op de Locatie:

> *"De planregels laten aan [appellante] de keuze om op haar percelen uitsluitend dagrecreatieve voorzieningen aan te bieden dan wel een manege te exploiteren. De planregels staan er ook niet aan in de weg te kiezen voor een combinatie van beide gebruiksvormen. Bovendien bieden de planregels de mogelijkheid om op het moment dat een manege wordt geëxploiteerd, daarbij ook logiesruimten te verhuren." (rov. 11.2)*

Rechtsoverweging 11.5 die de toegestane hoge bouwdichtheid op het Perceel illustreert, luidt onder meer als volgt:

> *"Wat betreft de bebouwingsdichtheid op perceel [locatie 1], stelt de Afdeling vast dat op zichzelf tussen partijen niet in geschil is dat deze dichtheid hoog zal zijn indien de bouwmogelijkheden ter plaatse volledig worden benut (…)." (rov. 11.5)*

Rechtsoverweging 19.7 waaruit volgt dat een overdekte rijhal geen vereiste is om te kunnen spreken van een manege, bepaalt onder meer:

> *"Daarover overweegt de Afdeling ten overvloede **dat de raad ter zitting heeft toelicht** dat om te kunnen spreken van een manege het **niet** noodzakelijk is dat een overdekte rijhal aanwezig is. Van een manege kan ook sprake zijn indien de rijfaciliteiten niet overdekt zijn." (rov. 19.7)*

LOYENS & LOEFF
Law & Tax

Bijlage 3

Raad van State

Uitspraak 201608986/1/R3

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2018:1397
Datum uitspraak:	25 april 2018
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 25 oktober 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Herstelbesluit Manege [locatie 1] te Hoorn" vastgesteld.

eerste aanleg - meervoudig ro - friesland

Volledige tekst

201608986/1/R3.
Datum uitspraak: 25 april 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], gevestigd te Hoorn, gemeente Terschelling,

en

de raad van de gemeente Terschelling,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 25 oktober 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Herstelbesluit Manege [locatie 1] te Hoorn" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: StAB) heeft een deskundigenbericht uitgebracht. [appellante] en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

[appellante] heeft nadere stukken ingediend.

[belanghebbende] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven. Voorts heeft [belanghebbende] nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 februari 2018, waar [appellante], vertegenwoordigd door [gemachtigde A], bijgestaan door [gemachtigde B] en [gemachtigde C], en de raad, vertegenwoordigd door [redacted], zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader en inleiding

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

2. Het plan heeft betrekking op het perceel [locatie 1] te Hoorn en het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie K, nummer 1039 (hierna: perceel K 1039). Deze percelen zijn eigendom van [appellante]. Op het perceel [locatie 1] staat een manegebouw. Aan dit perceel is de bestemming "Sport - Manege" toegekend. Het perceel K 1039 is onbebouwd en [appellante] heeft dit perceel nu in gebruik als grasland. Dit perceel is gedeeltelijk bestemd als "Sport - Manege" en gedeeltelijk als "Agrarisch".

Tussen de percelen [locatie 1] en K 1039, bevindt zich het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie K, nummer 1490 (hierna: perceel K 1490). Dit perceel is net als het perceel [locatie 2] te Hoorn eigendom van [belanghebbende]. Aan de percelen van [belanghebbende] is in het nu bestreden bestemmingsplan de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied" toegekend.

3. Met het plan wordt beoogd uitvoering te geven aan de uitspraak van de Afdeling van 17 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1907. In deze uitspraak zijn de plandelen met de bestemmingen "Sport - Manege" en "Agrarisch", die in het op 24 september 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Polder" aan de percelen [locatie 1] respectievelijk K 1039 waren toegekend, vernietigd.

Aan de vernietiging van het plandeel ter plaatse van [locatie 1] met de bestemming "Sport - Manege" heeft de Afdeling ten grondslag gelegd dat de raad niet had gemotiveerd waarom deze bestemming in afwijking van de in het vorige bestemmingsplan toegekende bestemming "Dagrecreatieve voorzieningen" minder gebruiksmogelijkheden bood. De bestemming "Sport - Manege" stond in afwijking van de bestemming "Dagrecreatieve voorzieningen" geen gebruik voor dagrecreatieve voorzieningen toe, maar uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van een manege annex paardenpension met de daarbij behorende voorzieningen en een bedrijfswoning. Daarnaast heeft de Afdeling aan de vernietiging ten grondslag gelegd dat de raad ten onrechte niet had onderzocht en onderbouwd of de in planregels voorgeschreven bedrijfsmatige exploitatie van een manege op het perceel [locatie 1] mogelijk was gelet op de omstandigheid dat ter plaatse verschillende essentiële voorzieningen voor een manege niet konden worden gerealiseerd.

Aan de vernietiging van het plandeel ter plaatse van perceel K 1039 met de bestemming "Agrarisch" heeft de Afdeling ten grondslag gelegd dat de raad zich op basis van de in de uitspraak genoemde omstandigheden niet in redelijkheid op het standpunt kon stellen dat het plan van [appellante] om op perceel K 1039 twintig woningen, paardenstallingen, een overdekte rijhal en bijbehorende voorzieningen te realiseren, ook wel genoemd "Hippisch Centrum Terschelling", ruimtelijk niet aanvaardbaar was.

Die gebreken zijn volgens de raad in het nu bestreden bestemmingsplan "Herstelbesluit Manege [locatie 1] te Hoorn" hersteld. Ter onderbouwing stelt de raad dat hij op het perceel [locatie 1] alsnog de volledige gebruiksmogelijkheden uit het vorige plan heeft toegestaan en in vergelijking met het vorige plan extra bebouwingsmogelijkheden voor de manege heeft geboden, waaronder gedeeltelijk op perceel K 1039. Bovendien stelt de raad dat alsnog beter is gemotiveerd waarom geen medewerking wordt verleend aan de realisatie van het door [appellante] gewenste "Hippisch Centrum Terschelling".

4. Met het nu bestreden bestemmingsplan wordt volgens de raad ook uitvoering gegeven aan de andere uitspraak van de Afdeling van 17 juni 2015, namelijk in de zaak ECLI:NL:RVS:2015:1909. Deze uitspraak gaat over het verzoek dat [appellante] in 2009 bij de raad heeft ingediend om het destijds geldende bestemmingsplan voor perceel K 1039 te wijzigen om op dat perceel faciliteiten ten behoeve van de manege aan de [locatie 1] te kunnen realiseren. De raad heeft het verzoek afgewezen en het bezwaar van [appellante] tegen de afwijzing ongegrond verklaard. De Afdeling heeft in deze uitspraak van 17 juni 2015 het besluit op bezwaar vernietigd, omdat de beslissing naar het oordeel van de Afdeling niet op een deugdelijke motivering berustte. Voorafgaand aan de vaststelling van het nu bestreden bestemmingsplan is het verzoek van [appellante] uit 2009 volgens de raad opnieuw beoordeeld, wat ertoe heeft geleid dat het plan op een deel van perceel K 1039 alsnog de realisatie van enkele manegefaciliteiten mogelijk maakt.

5. [appellante] en de raad zijn verdeeld over de vraag of met de vaststelling van het nu bestreden bestemmingsplan de gebreken die de Afdeling in haar uitspraken van 17 juni 2015 heeft geconstateerd, zijn hersteld. Volgens [appellante] bieden de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan nog steeds onvoldoende mogelijkheden om aan de [locatie 1] een economisch rendabele en volwaardige manege te kunnen exploiteren. [appellante] heeft voorafgaand aan de planvaststelling verschillende voorstellen gedaan die volgens haar aan haar bezwaren tegemoet komen. De voorstellen bestaan uit drie varianten: (a) de realisatie van extra bebouwing die volgens [appellante] benodigd is om een volwaardige manege te kunnen exploiteren, (b) de realisatie van een Activiteitencentrum, bestaande uit het aanbieden van dagrecreatieve activiteiten en logiesruimten zonder manegefunctie, (c) de realisatie van "Hippisch Centrum Terschelling". In het onderstaande zal de Afdeling de beroepsgronden die [appellante] heeft aangevoerd, beoordelen. Daarbij zullen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- bebouwing op perceel K 1039 (overwegingen 6-9);
- landschappelijke inpassingsverplichting perceel K 1039 (overweging 10);
- manege (overwegingen 11-13);
- beoordeling van het verzoek uit 2009 (overweging 14);
- logiesruimten / hotel (overwegingen 15 en 16);
- dagrecreatieve voorzieningen (overweging 17);
- benaming van de bestemming en toegestane manegeactiviteiten (overwegingen 18 en 19);
- specifieke planregels (overwegingen 20 en 21);
- alternatieve plannen (overwegingen 22);

- dubbelbestemming archeologie (overweging 23);
- overige beroepsgronden (overwegingen 24-26);

Aan het einde van de uitspraak staat de conclusie (overwegingen 27-29).

Bebouwing op perceel K 1039

6. Aan een deel van perceel K 1039 is de bestemming "Sport - Manege" toegekend. Ter plaatse is ook de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten" toegekend. In artikel 4, lid 4.2, onder a, van de planregels is bepaald dat op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten" geen gebouwen mogen worden gebouwd. [appellante] kan zich met deze beperking niet verenigen. Zij acht het realiseren van gebouwen op perceel K 1039 noodzakelijk voor het exploiteren van een rendabele en volwaardige manege. Daarnaast vormt het realiseren van gebouwen op perceel K 1039 onderdeel van de door [appellante] voorgestelde alternatieve plannen, namelijk de realisatie van het Activiteitencentrum of het "Hippisch Centrum Terschelling".

Openheid van de polder en de zichtlijnen in de polder

7. De raad heeft ter onderbouwing van de keuze om op perceel K 1039 geen gebouwen toe te staan, gesteld dat het perceel onderdeel is van de polder en dat het realiseren van gebouwen daar leidt tot een aantasting van de karakteristieke openheid van de polder. [appellante] kan zich met dit standpunt niet verenigen.

Volgens [appellante] is perceel K 1039 geen onderdeel van de polder, maar behoort het tot de veelal bebouwde overgangszone tussen de binnenduinrand en het open polderlandschap. Ter onderbouwing heeft [appellante] de resultaten overgelegd van het onderzoek dat studenten van de master Geocommunicatie van de Universiteit Utrecht hebben verricht naar de landschapskenmerken van perceel K 1039. In de onderzoeksresultaten is volgens [appellante] vermeld dat perceel K 1039 blijkens de geraadpleegde hoogtekaarten onderdeel is van een oude strandwal en hogere zandgronden en gelet hierop niet als onderdeel van de lager gelegen polder kan worden aangemerkt.

Bovendien is perceel K 1039 volgens [appellante] niet van belang voor het behoud van de openheid en zichtlijnen in de polder. [appellante] voert aan dat op de overzichtskaart in het tot het gemeentelijk beleid behorende "Landschapsontwikkelingsplan Terschelling" (hierna: LOP) perceel K 1039 niet is aangeduid als een te behouden open ruimte in de polder of een te verbeteren zichtlijn in de polder. Bovendien bevinden zich langs de hoofdweg op Terschelling elzensingels die het zicht op de polder al belemmeren, aldus [appellante]. In dit verband wijst [appellante] op het bij de planregels gevoegde rapport "Inventarisatie Cultuurlandschap Terschelling" (hierna: inventarisatierapport) waaruit volgens [appellante] blijkt dat zich ook langs perceel K 1039 in het verleden elzensingels bevonden. Het gemeentelijk beleid is er blijkens het inventarisatierapport op gericht de in het verleden bestaande elzensingels, onder meer langs perceel K 1039, te herstellen, aldus [appellante]. Herstel van de elzensingels zal volgens [appellante] eventuele zichtlijnen van perceel K 1039 op de polder blokkeren en er daarnaast voor zorgen dat nieuwe bebouwing op perceel K 1039 aan het zicht wordt onttrokken en landschappelijk wordt ingepast.

7.1. De raad stelt dat perceel K 1039 op basis van de overzichtskaart in het LOP behoort tot het gebiedstype polder waar de bestaande karakteristieken van de polder, zoals de openheid, behouden moeten blijven. Dit is ook de reden waarom in de voorheen geldende bestemmingsplannen aan perceel K 1039 steeds een agrarische bestemming zonder

bouwmogelijkheden is toegekend, aldus de raad. Het realiseren van gebouwen op het perceel leidt volgens de raad tot een aantasting van de karakteristieke openheid van de polder.

7.2. De Afdeling deelt het standpunt van de raad dat perceel K 1039 behoort tot de polder van Terschelling. Daarvoor wijst de Afdeling op de overzichtskaart in het LOP waarop het eiland Terschelling van noord naar zuid is verdeeld in het strand, de duinen, de binnenduinrand en de polder. Perceel K 1039 is op deze kaart onderdeel van het gebied aangeduid als polder. Voor de stelling van [appellante] dat in het gemeentelijk beleid tussen de binnenduinrand en de polder wordt uitgegaan van een overgangszone, ziet de Afdeling op basis van de overzichtskaart in het LOP geen aanknopingspunten. De door [appellante] vermelde omstandigheid dat op de overzichtskaart ook de dorpen en bebouwing op Terschelling zijn aangeduid als polder, vormt voor de Afdeling geen aanleiding de raad niet te volgen in zijn standpunt dat perceel K 1039 onderdeel is van de polder. De Afdeling wijst er daarbij op dat de bij de planregels gevoegde gebiedsvisiekaart en kaart 1 bij het inventarisatierapport wel onderscheid maken tussen bebouwing in de dorpskernen - waaraan op de kaarten geen landschappelijke waarde is toegekend - en de daaraan grenzende gronden. Op deze kaarten is perceel K 1039 ook aangeduid als polder respectievelijk als landschap.

Ook de omstandigheid dat volgens studenten van de master Geocommunicatie van de Universiteit Utrecht perceel K 1039 blijkens de hoogtekaarten op een oude strandwal in plaats van in de lager gelegen polder ligt, vormt voor de Afdeling geen aanleiding de raad niet te volgen in zijn standpunt dat perceel K 1039 onderdeel is van het polderlandschap van Terschelling. Daarvoor overweegt de Afdeling dat de raad in redelijkheid de ligging van het perceel, het gebruik ervan als weiland en het ontbreken van bebouwing daar bepalend heeft kunnen achten bij de beantwoording van de vraag of het perceel behoort tot het polderlandschap van Terschelling.

7.3. Dat perceel K 1039 op de overzichtskaart in het LOP niet is aangeduid als een te behouden open ruimte in de polder of een te verbeteren zichtlijn in de polder, betekent ook niet dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat hij de realisatie van gebouwen op perceel K 1039 vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk acht. Het ontbreken van zichtlijnen op perceel K 1039 doet op zichzelf namelijk niet af aan het belang dat de raad in redelijkheid heeft kunnen toekennen aan het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de onbebouwde agrarische percelen op Terschelling. Daarbij wijst de Afdeling er bovendien op dat in het deskundigenbericht is vermeld dat de beplanting langs de hoofdweg op Terschelling op sommige plaatsen niet geheel aaneengesloten is, waardoor er met name op die plaatsen sprake is van een doorkijk vanaf de hoofdweg naar de achterliggende agrarische percelen. De Afdeling ziet in wat [appellante] aanvoert geen aanleiding aan de feitelijke juistheid daarvan te twijfelen.

7.4. De omstandigheid dat het gemeentelijk beleid er blijkens het inventarisatierapport op is gericht de in het verleden bestaande elzensingels op het eiland, waaronder die langs perceel K 1039 te herstellen, betekent ook niet dat de raad gehouden is medewerking te verlenen aan de wens van [appellante] om op perceel K 1039 bebouwing in de vorm van gebouwen te realiseren. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat hij het realiseren van nieuwe gebouwen in de polder van Terschelling, ook indien de gebouwen door de elzensingels aan het zicht zouden worden onttrokken, niet wenselijk acht uit een oogpunt van het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de onbebouwde agrarische percelen op Terschelling en het voorkomen van een verdere verdichting van de polder.

7.5. De betogen falen.

Ontwikkelplan Terschellinger Polder en het project "Nije Pleats"

8. In haar reactie op het verweerschrift wijst [appellante] verder op het "Ontwikkelplan Terschellinger Polder" (hierna: ontwikkelplan) dat in mei 2012 in opdracht van onder meer de gemeente Terschelling is opgesteld. In het ontwikkelplan is vermeld dat bedrijven in de polder de mogelijkheid moeten krijgen verantwoord uit te breiden, aldus [appellante]. Het project "Nije Pleats" is onderdeel van het uitvoeringsprogramma van het ontwikkelplan. [appellante] wijst erop dat in het kader van het project "Nije Pleats" de "zoneringskaart zoekgebied nieuwbouw agrarische bedrijven Terschelling" (hierna: zoneringskaart) is opgesteld. Volgens [appellante] is perceel K 1039 op de zoneringskaart aangeduid als "zoekgebied bouwlocatie agrarisch bedrijf". [appellante] leidt hieruit af dat haar perceel geschikt is voor de realisatie van nieuwe bebouwing, onder meer in de vorm van gebouwen. Zij stelt in dit verband dat het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente Terschelling op basis van het project "Nije Pleats" en de zoneringskaart voornemens zijn medewerking te verlenen aan de realisatie van nieuwe bebouwing op een agrarisch perceel gelegen op slechts enkele honderden meters van perceel K 1039.

8.1. In het ontwikkelplan zijn de wensen in de polder van Terschelling vanuit onder meer de landbouw, de dorpen, de recreatie, het toerisme, de natuur, de cultuurhistorie en het landschap geïnventariseerd en afgezet tegen de ruimtelijke kansen in de polder van Terschelling. De Afdeling wijst erop dat de vermelding van de wensen in het ontwikkelplan op zichzelf niet betekent dat al deze wensen ook door de raad worden gehonoreerd. Zoals op pagina 7 van het ontwikkelplan is vermeld, heeft de polder maar een beperkte oppervlakte en zullen niet alle activiteiten en wensen er een plek kunnen krijgen. Dit geldt ook voor de in hoofdstuk 4 van het ontwikkelplan vermelde en door [appellante] in haar reactie op het verweerschrift geciteerde kansen in de polder van Terschelling. In dit hoofdstuk zijn in algemene zin enkele kansen vermeld voor de gehele polder. Hieraan kan [appellante] naar het oordeel van de Afdeling niet het recht ontlenen de mogelijkheid in het bestemmingsplan te krijgen bebouwing in de vorm van gebouwen op perceel K 1039 te realiseren. Dit vergt uiteindelijk een afweging op perceelsniveau waarbij de landschappelijke waarden van het perceel een rol spelen. Daarbij wijst de Afdeling op het in het ontwikkelplan opgenomen overzicht van wensen voor de toekomst van Terschelling waarbij het openhouden van de polder expliciet ook als wens is vermeld. De Afdeling ziet, gelet op wat hiervoor onder 7.2 tot en met 7.4 is overwogen, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat perceel K 1039 landschappelijke waarden heeft en dat het realiseren van gebouwen op dit perceel uit een oogpunt van het behoud van deze waarden niet wenselijk wordt geacht.

8.2. Over de verwijzing van [appellante] naar het project "Nije Pleats", overweegt de Afdeling dat in het ontwikkelplan is vermeld dat dit project tot doel heeft voorkeurlocaties aan te wijzen voor de nieuwbouw van boerderijen in het buitengebied van Terschelling. Het project "Nije Pleats" is blijkens het ontwikkelplan specifiek gericht op agrarische bedrijven, waarbij wordt geïnventariseerd op welke wijze binnen de beperkte ruimte op Terschelling ruimte bestaat voor uitbreiding van agrarische bedrijven om een duurzaam toekomstperspectief voor deze bedrijven op Terschelling mogelijk te maken. De bebouwing die [appellante] op perceel K 1039 wenst te realiseren, is niet bedoeld voor een agrarisch bedrijf. Alleen al hierom kan [appellante] aan het project "Nije Pleats" en de in het kader van dit project opgestelde zoneringskaart naar het oordeel van de Afdeling geen recht ontlenen om in het bestemmingsplan de mogelijkheid te krijgen op perceel K 1039 nieuwe bebouwing in de

vorm van gebouwen te realiseren.

8.3. De betogen falen.

Parapluherziening uitbreiding kampeerterreinen

9. [appellante] wijst voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op perceel K 1039 ter vergelijking verder op het bestemmingsplan "Parapluherziening wijzigingsbevoegdheid Uitbreiding kampeerterreinen" (hierna: bestemmingsplan parapluherziening) dat de raad gelijktijdig met het bestemmingsplan dat aan de orde is in deze zaak heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan parapluherziening biedt volgens [appellante] de mogelijkheid de bestemming van in totaal 11 ha grasland op Terschelling te wijzigen van "Agrarisch" naar "Recreatie" met nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Deze 11 ha ligt volgens [appellante] ook in de polder van Terschelling. [appellante] acht het in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat de raad voor perceel K 1039 met vergelijkbare landschappelijke kenmerken geen medewerking wenst te verlenen aan de door haar voorgestane bouw- en gebruiksmogelijkheden.

9.1. Het bestemmingsplan parapluherziening heeft betrekking op de uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande kampeerterreinen op Terschelling en bevat regels voor de maximale oppervlakte die op het uitgebreide deel van het kampeerterrein mag worden gebruikt voor stacaravans. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het gebruik van agrarische gronden voor kamperen een andere ruimtelijke uitstraling en impact heeft dan de permanent aanwezige bebouwing in de vorm van een of meer gebouwen, zoals [appellante] op perceel K 1039 wil realiseren.

Het betoog faalt.

Landschappelijke inpassingsverplichting perceel K 1039

10. De aan perceel K 1039 toegekende aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten" heeft, naast de omstandigheid dat op het perceel geen gebouwen kunnen worden gerealiseerd, ook tot gevolg dat de wel toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de manege landschappelijk moeten worden ingepast. Daarom is in artikel 4, lid 4.2, onder b, van de planregels bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - manegefaciliteiten" uitsluitend kan worden verleend wanneer de landschappelijke inrichting opgenomen in paragraaf 4.2 van de plantoelichting is gerealiseerd en wordt behouden, dan wel dat de realisatie van de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in paragraaf 4.2 van plantoelichting is gerealiseerd en wordt behouden krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning.

[appellante] kan zich met deze bouwregel niet verenigen en wijst erop dat de landschappelijke inpassingsverplichting blijkens paragraaf 4.2 van de plantoelichting onder meer tot gevolg heeft dat verdichting in de vorm van beplanting niet is toegestaan. Dit betekent dat de realisatie van elzensingels langs perceel K 1039 niet mogelijk is, aldus [appellante]. Zij acht dit in strijd met de herstelopgave van de elzensingels die is neergelegd in het tot het gemeentelijk beleid behorende inventarisatierapport. Daarnaast betoogt [appellante] dat de landschappelijke inpassingsverplichting tot gevolg heeft dat het realiseren van bouwwerken geen gebouwen zijnde op perceel K 1039 financieel niet mogelijk zal zijn. Verder stelt [appellante] dat de landschappelijke inpassingsverplichting in strijd met het

gelijkheidsbeginsel in het bestemmingsplan is opgenomen, omdat deze verplichting niet geldt op het moment dat met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de manege worden gerealiseerd op het aan perceel K 1039 grenzende perceel K 1490, dat eigendom is van [belanghebbende].

10.1. In paragraaf 4.2 van de plantoelichting is het ruimtelijk beleid vermeld dat van belang is bij de realisatie van nieuwe bebouwing op perceel K 1039. Het ruimtelijk beleid bevat volgens de plantoelichting verschillende uitgangspunten, onder andere dat verdichting in de vorm van bebouwing of beplanting niet gewenst is. Op basis van de uitgangspunten uit het ruimtelijk beleid zijn in paragraaf 4.2 de uitgangspunten vermeld voor de landschappelijke inpassing van de op perceel K 1039 toegestane manegefaciliteiten. Deze uitgangspunten zijn: een samenhangende situering van de verschillende functies/elementen in noord-zuidrichting, hekwerken en keerwanden lager dan 1 meter, verlichtingsmasten maximaal 5 meter hoog waarbij alleen armaturen zijn toegestaan die de paardenbak gericht aanlichten, toepassing van donkere kleuren, niet toepassen van hoogglanzende materialen en tot slot de realisatie van een met gras begroeide aardenwal van 1,5 meter hoog waarmee de verschillende functies/elementen worden ingekaderd.

10.2. Anders dan [appellante] betoogt, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de vermelding in paragraaf 4.2 van de plantoelichting dat verdichting in de vorm van beplanting ongewenst is, in strijd is met het gemeentelijk beleid neergelegd in het inventarisatierapport. Het inventarisatierapport bevat uitsluitend opties en aanbevelingen die bijdragen aan een visie op landschapsontwikkeling. Een van deze aanbevelingen is het herstellen van elzensingels op locaties waar die in het verleden aanwezig waren. Dit betekent niet dat op al deze locaties herstel van elzensingels ook uit ruimtelijk oogpunt wenselijk is, omdat dit een afweging op perceelsniveau vereist die in het inventarisatierapport niet is gemaakt. De Afdeling ziet gelet op wat hiervoor onder 7.2 tot en met 7.4 is overwogen, geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een verdere verdichting in de vorm van beplanting langs perceel K 1039 uit landschappelijk oogpunt ongewenst is.

10.3. De Afdeling ziet in wat [appellante] heeft aangevoerd ook geen aanleiding voor het oordeel dat met de landschappelijke inpassingsmaatregelen in paragraaf 4.2 van de plantoelichting voor [appellante] zulke financiële verplichtingen gemoeid zijn dat moet worden geoordeeld dat de raad niet in redelijkheid de verplichting tot realisatie van de landschappelijke inpassingsmaatregelen in het plan heeft kunnen opnemen.

10.4. Verder ziet de Afdeling in de verwijzing van [appellante] naar de in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid geen aanleiding de landschappelijke inpassingsverplichting voor perceel K 1039 in strijd te achten met het gelijkheidsbeginsel. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 10 van de planregels biedt de mogelijkheid op de percelen van [belanghebbende] aan de [locatie 2] en/of K 1490 manegefaciliteiten te realiseren ten behoeve van de manege van [appellante] aan de [locatie 1]. Bij de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarbij bestaat voor het college van burgemeester en wethouders van Terschelling de mogelijkheid in het wijzigingsplan een vergelijkbare landschappelijke inpassingsverplichting voor te schrijven als geldt voor perceel K 1039.

10.5. De betogen falen.

Manege

Bouwmogelijkheden en beschikbare ruimte voor een manege

11. [appellante] betoogt dat het plan onvoldoende ruimte biedt voor de exploitatie van een rendabele en volwaardige manege op haar percelen. Zij wijst erop dat in de planregels voor de manege is bepaald dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen maximaal 2.400 m2 mag bedragen. Deze oppervlakte acht [appellante] niet toereikend om de voor een manege noodzakelijke bedrijfsgebouwen te kunnen realiseren. Zij voert aan dat de raad bij het bepalen van de oppervlaktegrens van 2.400 m2 is uitgegaan van 432 m2 stalruimte. [appellante] stelt dat voor de exploitatie van een volwaardige manege minimaal 827 m2 aan stalruimte benodigd is. Zij baseert zich daarbij op de bedrijfskengetallen van maneges afkomstig uit de "Ondernemersmonitor 2012" opgesteld door ZLTO, de Federatie van Nederlandse Ruitersportcentra en de Hogeschool HAS Den Bosch. Daarnaast betoogt [appellante] dat de raad er ten onrechte van uitgaat dat een deel van de voor een manege noodzakelijke voorzieningen, waaronder beheer- en logiesruimten, de opslag van voer en strooisel en personeelsverblijven op de eerste verdieping kunnen worden gerealiseerd die niet meetelt in de oppervlakteberekening. Tegen meerlaagse bebouwing bij een manege bestaan volgens [appellante] naast praktische ook milieutechnische bezwaren. Zij voert onder meer aan dat het uit een oogpunt van gezondheid en hygiëne niet wenselijk is logiesruimten boven een paardenstalling te realiseren. Bovendien heeft het realiseren van meerlaagse bebouwing tot gevolg dat het bestaande manegegebouw op het perceel [locatie 1] moet worden gesloopt. Volgens [appellante] kan dit in redelijkheid niet van haar worden gevergd.

De oppervlakte van de aan de percelen [locatie 1] en K 1039 toegekende bestemmingsvlakken "Sport - Manege" acht [appellante] ook niet toereikend om een volwaardige manege te exploiteren. Het perceel [locatie 1] is volgens [appellante] te klein om de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voor de manege volledig te realiseren. Indien de beschikbare perceeloppervlakte zoveel mogelijk wordt benut, zal de [locatie 1] volledig zijn bebouwd met een massaal bouwvolume, aldus [appellante]. Zij acht dit uit landschappelijk en praktisch oogpunt niet wenselijk. Zo zal geen ruimte resteren om te manoeuvreren met vrachtverkeer en de noodzakelijke parkeervoorzieningen en voeropslag te kunnen realiseren, aldus [appellante]. Ook het aan perceel K 1039 toegekende bestemmingsvlak "Sport - Manege" is volgens [appellante] te klein om de voor een manege noodzakelijke faciliteiten, geen gebouwen zijnde, te realiseren. Zij wijst er daarbij op dat in de plantoelichting op perceel K 1039 een longeercirkel, paardenbak en mestplaats zijn ingetekend waarmee het bestemmingsvlak "Sport - Manege" vrijwel volledig is benut. Voor een stapmolen is geen ruimte, terwijl een stapmolen wel een noodzakelijke faciliteit is voor een manege, aldus [appellante]. Om alle noodzakelijke manegefaciliteiten te realiseren, is volgens [appellante] een bouwvlak nodig van 1,0 tot 2,5 ha. [appellante] ontleent deze oppervlakte aan het document "De paardenhouderij in het omgevingsrecht; handreiking voor de praktijk" dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in 2014 heeft opgesteld (hierna: de VNG-handreiking paardenhouderij). Ter onderbouwing van haar stelling dat het plan onvoldoende mogelijkheden biedt voor de exploitatie van een rendabele en volwaardige manege, heeft [appellante] ook een brief van Professioneel Platform Hippische Ondernemers B.V. overgelegd.

In dit kader betoogt [appellante] verder dat praktische bezwaren bestaan tegen het realiseren van uitsluitend een buitenbak, mestplaat en longeercirkel op perceel K 1039. Doordat de paardenstalling en de voeropslag zich bevinden op perceel [locatie 1], zal een tractor verschillende keren op een dag op de onverharde Eesweg tussen de percelen heen en weer moeten rijden. Daarnaast is de Eesweg onverlicht, waardoor het volgens [appellante] voor

ruiters lastig zal zijn om met een paard perceel K 1039 te bereiken.

11.1. Aan perceel [locatie 1] en een deel van perceel K 1039 is de bestemming "Sport - Manege" toegekend. De gronden met de bestemming "Sport - Manege" zijn gelet op artikel 4, lid 4.1, van de planregels onder meer bestemd voor een manege met de daarbij behorende voorzieningen en manegefaciliteiten, bij de manege behorende logiesruimten en dagrecreatieve voorzieningen.

Zoals hiervoor onder 6 is overwogen, mogen op perceel K 1039 geen gebouwen worden gebouwd. Voor de manege zijn ter plaatse daarom uitsluitend faciliteiten in de vorm van een mestplaat, longeercirkel, stapmolen en/of buitenrijbak toegestaan voor zover deze niet kunnen worden aangemerkt als een gebouw. Op perceel [locatie 1] zijn wel bedrijfsgebouwen voor de manege toegestaan. In artikel 4, lid 4.2, onder d, van de planregels is bepaald dat deze bedrijfsgebouwen een gezamenlijke oppervlakte mogen hebben van maximaal 2.400 m2. De toegestane bouwhoogte is maximaal 10 meter.

11.2. De Afdeling stelt voorop dat de planologische mogelijkheden in het bestreden bestemmingsplan verschillen van de planologische mogelijkheden die voor de percelen van [appellante] werden geboden in het vorige bestemmingsplan "Buitengebied Polder" dat in de uitspraak van de Afdeling van 17 juni 2015 ter toetsing voorlag. In het bestreden bestemmingsplan is - anders dan in het bestemmingsplan "Buitengebied Polder" - niet uitsluitend gebruik ten behoeve van een manege annex paardenpension toegestaan, maar de planregels bieden ook de mogelijkheid de voor "Sport - Manege" bestemde gronden te gebruiken voor dagrecreatieve voorzieningen. De planregels laten aan [appellante] de keuze om op haar percelen uitsluitend dagrecreatieve voorzieningen aan te bieden dan wel een manege te exploiteren. De planregels staan er ook niet aan in de weg te kiezen voor een combinatie van beide gebruiksvormen. Bovendien bieden de planregels de mogelijkheid om op het moment dat een manege wordt geëxploiteerd, daarbij ook logiesruimten te verhuren. Doordat [appellante] de mogelijkheid heeft om op haar percelen verschillende vormen van gebruik te realiseren en daaruit inkomsten te genereren, is een manege zoals die op de percelen van [appellante] kan worden geëxploiteerd naar het oordeel van de Afdeling niet één op één vergelijkbaar met een volwaardige bedrijfsmatige paardenhouderij waarvoor in de VNG-handreiking paardenhouderij een bouwvlak wordt geadviseerd van 1,0 tot 2,5 ha. Een dergelijke paardenhouderij is blijkens de VNG-handreiking paardenhouderij voor het bestaansrecht afhankelijk van het met de paardenhouderij zelf te genereren bedrijfsresultaat. Dit geldt niet voor een semi-bedrijfsmatige paardenhouderij die in de VNG-handreiking paardenhouderij is gedefinieerd als een paardenhouderij waarvan het bestaansrecht niet geheel afhankelijk is van het daarmee te genereren bedrijfsresultaat. Voor een dergelijke paardenhouderij wordt in de VNG-handreiking een bouwvlak geadviseerd van 0,5 tot 1,0 ha. Deze oppervlakte komt overeen met de totale oppervlakte van de bestemmingsvlakken "Sport - Manege" die zijn toegekend aan de percelen van [appellante] van ongeveer 0,9 ha.

Ook in de door [appellante] overgelegde brief van Professioneel Platform Hippische Ondernemers wordt voor de vraag welke omvang noodzakelijk is voor een manege uitgegaan van de exploitatie van een volwaardige bedrijfsmatige manege waarbij geen rekening is gehouden met de omstandigheid dat in dit geval ook een gebruik voor dagrecreatieve voorzieningen en de verhuur van logiesruimten tot de mogelijkheden behoort. Deze brief kan naar het oordeel van de Afdeling daarom, net als de VNG-handreiking paardenhouderij, geen grond vormen voor de conclusie dat het bestemmingsplan voor [appellante] onvoldoende ruimte biedt voor de exploitatie van een manege op haar percelen. Daarbij wijst de Afdeling erop dat een manege op Terschelling blijkens het bij de plantoelichting gevoegde rapport "Markt voor Manege Terschelling?" van HanzeConnect (hierna: rapport van HanzeConnect)

voor de inkomsten sterk afhankelijk is van het toerisme. Gelet hierop is een manege op Terschelling - zoals de raad ook heeft gesteld - niet één op één vergelijkbaar met een manege op het vaste land waar de hoofdactiviteiten vaak worden gevormd door het aanbieden van rijlessen aan ruiters uit de omgeving van de manege. Dit maakt ook dat de door [appellante] gemaakte vergelijking met de in de Ondernemersmonitor 2012 neergelegde bedrijfskengetallen van maneges naar het oordeel van de Afdeling evenmin aanleiding kan vormen voor de conclusie dat in het bestreden bestemmingsplan onvoldoende stalruimte voor de manege wordt geboden. In de Ondernemersmonitor 2012 zijn kengetallen vermeld voor de activiteiten van een manege, waarbij wat de activiteiten betreft wordt uitgegaan van tientallen lessen met meerdere ruiters per week. Dit aantal is blijkens het rapport van HanzeConnect aanzienlijk hoger dan het aantal lessen dat een manege op een eiland als Terschelling vanwege het relatief lage aantal inwoners naar verwachting zal aanbieden.

11.3. Op basis van deze omstandigheden ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad gehouden is de door [appellante] gewenste omvang van een volwaardige en bedrijfsmatige manege met alle daarvoor noodzakelijke voorzieningen planologisch mogelijk te maken. Daarbij wijst de Afdeling er ook op dat in het bestemmingsplan het oppervlak en de bouwhoogte van de gebouwen die ten behoeve van de manege kunnen worden gerealiseerd al zijn verruimd in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan uit 1994. Bovendien zijn in afwijking van het vorige bestemmingsplan extra mogelijkheden geboden om perceel K 1039 gedeeltelijk te benutten voor de realisatie van manegefaciliteiten. Het is aan [appellante] om binnen de geboden planologische mogelijkheden keuzes te maken tussen de verschillende toegestane vormen van gebruik en de geboden bouwmogelijkheden om te komen tot de meest praktische en voor eventuele logiesgasten ook minst overlast gevende indeling van haar percelen. Dat bij deze indeling mogelijk verschillende voor de manege benodigde functies op een verdieping moeten worden gerealiseerd en bestaande bebouwing wellicht moet worden gesloopt, acht de Afdeling voor [appellante] niet zo bezwarend dat moet worden geoordeeld dat de raad niet in redelijkheid tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft kunnen komen.

11.4. Voor zover [appellante] in haar beroepschrift specifiek wijst op de benodigde ruimte voor voeropslag voor de manege, stelt de Afdeling vast dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voeropslag voor 9 maanden per jaar te realiseren op een deel van perceel K 1039 binnen de bestemming "Agrarisch". Indien [appellante] een manege op haar percelen wenst te exploiteren, zal zij in beginsel voor de resterende 3 maanden per jaar voeropslag moeten realiseren binnen de aan haar percelen toegekende bestemmingsvlakken "Sport - Manege". Voor de conclusie van [appellante] dat voor voeropslag binnen deze bestemmingsvlakken geen ruimte beschikbaar is, ziet de Afdeling geen aanleiding. Daarvoor wijst de Afdeling erop dat [appellante] ter onderbouwing van haar stelling dat deze ruimte niet beschikbaar is, uitgaat van een voeropslag voor 48 paarden. Dit aantal paarden heeft [appellante] gebaseerd op de bedrijfskengetallen van maneges afkomstig uit de Ondernemersmonitor 2012. Deze bedrijfskengetallen acht de Afdeling, zoals hiervoor onder 11.2 is overwogen, echter niet representatief voor een manege op Terschelling. Indien [appellante] gebruik wenst te maken van de extra bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan voor de manege biedt, is het aan [appellante] om deze bebouwing zo te situeren dat ruimte beschikbaar blijft voor voeropslag op de begane grond dan wel op een bereikbare plaats op de eerste verdieping. Voor het betoog van [appellante] dat het noodzakelijk is dat de raad binnen de bestemming "Agrarisch" bij recht een voeropslag zonder beperking in tijd mogelijk maakt, ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding. Daarbij neemt de Afdeling in ogenschouw dat [appellante] het college van burgemeester en wethouders van Terschelling kan verzoeken op grond van artikel 3, lid 3.4, van de planregels een omgevingsvergunning te verlenen voor het in afwijking van het bestemmingsplan realiseren

van een permanente voeropslag indien aan de in lid 3.4 gestelde voorwaarden wordt voldaan.

11.5. Wat betreft de bebouwingsdichtheid op perceel [locatie 1], stelt de Afdeling vast dat op zichzelf tussen partijen niet in geschil is dat deze dichtheid hoog zal zijn indien de bouwmogelijkheden ter plaatse volledig worden benut. Voor het oordeel dat de bebouwingsdichtheid zo hoog is dat moet worden geoordeeld dat het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening is vastgesteld, ziet de Afdeling in wat is aangevoerd echter geen aanleiding. Ook ziet de Afdeling geen aanleiding [appellante] te volgen in haar betoog dat de nieuwe bebouwing op het perceel [locatie 1] gelet op de massaliteit daarvan vanwege bezwaren uit de omgeving niet realiseerbaar zal zijn. Dit bestemmingsplan vormt het toetsingskader bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen, waarbij de bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte geen weigeringsgrond kunnen vormen bij de vergunningverlening indien wordt gebleven binnen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Ook in dit verband geldt dat [appellante] een keuze heeft bij de inrichting van het perceel en geen verplichting heeft gebruik te maken van alle bouwmogelijkheden.

11.6. Voor zover [appellante] verder wijst op de praktische belemmeringen die zijn verbonden aan het realiseren van manegefaciliteiten op perceel K 1039, gelegen op ongeveer 100 m van perceel [locatie 1], overweegt de Afdeling dat ook de raad heeft onderkend dat het vanuit ruimtelijk en praktisch oogpunt het meest wenselijk is indien de extra manegefaciliteiten worden gerealiseerd op een aan de [locatie 1] grenzend perceel. De aangrenzende percelen zijn de percelen [locatie 2] en K 1490, die eigendom zijn van [belanghebbende]. Om binnen de planperiode voor [appellante] de mogelijkheid te bieden de aangrenzende percelen in eigendom te verwerven en te benutten ten behoeve van de manege, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid de aan de percelen van [belanghebbende] toegekende bestemming te wijzigen in de bestemming "Sport - Manege" ten behoeve van een clustering van de faciliteiten van de manege aan de [locatie 1]. Het is aan [appellante] en [belanghebbende] om te bezien of zij overeenstemming kunnen bereiken over de verkoop van de percelen. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat op het moment dat deze overeenstemming niet wordt bereikt en [appellante] voor de realisatie van extra manegefaciliteiten uitsluitend gebruik kan maken van perceel K 1039, dit voor de bedrijfsvoering van [appellante] zulke praktische belemmeringen oplevert dat moet worden geoordeeld dat de raad het bestemmingsplan niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Daarvoor acht de Afdeling redengevend dat een afstand van ongeveer 100 m tussen beide percelen niet zo groot is dat moet worden geoordeeld dat het voor de exploitant van de manege en de ruiters die gebruik maken van de faciliteiten op perceel K 1039 onredelijk bezwarend zal zijn deze afstand af te leggen.

11.7. De betogen falen.

Milieutechnische belemmeringen

12. [appellante] betoogt dat er milieutechnische belemmeringen bestaan om de volgens haar benodigde uitbreiding van de bestaande stalruimte voor paarden aan de [locatie 1] te realiseren. Volgens haar is het niet mogelijk de stalruimte te realiseren buiten de in artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) genoemde afstand van 50 m tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom: in dit geval de woning van [belanghebbende] aan de [locatie 2].

Daarnaast wordt volgens [appellante] niet voldaan aan de afstand van 50 m die in de brochure

"Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (hierna: VNG-brochure) wordt aanbevolen tussen de grens van de bestemming die een manege toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Daarover stelt [appellante] dat de afstand tussen de grens van de aan het perceel [locatie 1] toegekende bestemming "Sport - Manege" en de woning van [belanghebbende] slechts 17 m bedraagt. Ook indien met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan neergelegde wijzigingsbevoegdheid manegefaciliteiten worden gerealiseerd op perceel K 1490, zal volgens [appellante] bij de woning van [belanghebbende] niet aan de in de VNG-brochure voor een manege vermelde afstand van 50 m kunnen worden voldaan.

12.1. Voor het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven zijn in paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit regels opgenomen. In deze regels wordt onderscheid gemaakt tussen dieren met geuremissiefactor en dieren zonder geuremissiefactor. Dieren zonder geuremissiefactor zijn blijkens artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld op grond van artikel 10 van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv). In dit artikel wordt verwezen naar de Regeling geurhinder en veehouderij. In deze regeling is voor paarden geen geuremissiefactor vastgesteld.

12.2. Artikel 3.117, eerste lid, onder b, van het Activiteitenbesluit luidt: "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 minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen."

12.3. De in artikel 3.117 genoemde afstand van 50 m wordt gelet op artikel 3.121 van het Activiteitenbesluit en de Regeling geurhinder en veehouderij gemeten tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en het geurgevoelige object.

De afstand van de woning van [belanghebbende] tot de grens van het perceel [locatie 1] is ongeveer 17 m. Het perceel [locatie 1] heeft een lengte van ongeveer 75 m en een breedte van ongeveer 70 m. De Afdeling ziet gelet op deze maatvoering van het perceel geen aanleiding voor het oordeel dat de afstand tussen het emissiepunt van het gebouw waar op het perceel [locatie 1] paarden kunnen worden gehuisvest en de woning van [belanghebbende] niet kan voldoen aan de in artikel 3.117, eerste lid, onder b, van het Activiteitenbesluit voorgeschreven afstand van 50 m. De stelling van [appellante] dat zij hiervoor de bestaande bebouwing op haar perceel anders zal moeten indelen en de logiesruimten op haar perceel zal moeten verplaatsen naar een uit landschappelijk oogpunt minder aantrekkelijk gedeelte van het perceel, vormt voor de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat er voor [appellante] reële mogelijkheden bestaan om bij een uitbreiding van de bestaande stalruimte op haar perceel te voldoen aan de in artikel 3.117, eerste lid, onder b, van het Activiteitenbesluit neergelegde afstand.

12.4. Over de verwijzing van [appellante] naar de VNG-brochure, overweegt de Afdeling dat de in de VNG-brochure opgenomen indicatieve afstanden bedoeld zijn voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. De manege aan de [locatie 1] is een bestaande situatie. Dit neemt niet weg dat het laten voorbestaan van een dergelijke situatie onder omstandigheden in strijd kan zijn met een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor ziet de Afdeling in dit geval geen aanleiding, omdat op het moment dat tussen de manege en het geurgevoelige object de in het Activiteitenbesluit genoemde afstanden wordt aangehouden,

in beginsel mag worden aangenomen dat bij het geurgevoelige object een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dus kan worden afgeweken van de richtafstand uit de VNG-brochure. De Afdeling verwijst naar de uitspraak van 13 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1290, r.o. 4.3. De Afdeling ziet geen aanleiding om in dit geval voor de woning van [belanghebbende] hierover anders te oordelen.

12.5. De wijzigingsbevoegdheid die is toegekend aan perceel K 1490, waarmee ter plaatse manegefaciliteiten kunnen worden gerealiseerd, is wel een nieuwe situatie. Hierover heeft de raad gesteld dat het grootste deel van perceel K 1490 zich op een ruimere afstand dan 50 m van de woning aan de [locatie 2] bevindt. De Afdeling stelt vast dat deze stelling van de raad juist is. Volgens de raad is gelet hierop een inrichting van perceel K 1490 mogelijk waarbij sprake zal zijn van een milieutechnisch aanvaardbare situatie. De Afdeling ziet geen aanleiding de raad op dit punt niet te volgen in zijn standpunt.

12.6. De Afdeling ziet gelet op wat hiervoor is overwogen geen aanleiding voor het oordeel dat er milieutechnische belemmeringen bestaan die aan de realisatie van manegefaciliteiten op de percelen [locatie 1] en K 1490 in de weg staan.

12.7. De betogen falen.

Rentabiliteit van de manege

13. [appellante] betoogt verder dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen rekening heeft gehouden met de omstandigheid dat op het eiland Terschelling verschillende bedrijven zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld tot een gebruiks- en publieksgerichte paardenhouderij waarbij de activiteiten vergelijkbaar zijn met een manege. [appellante] wijst daarbij onder meer op de bedrijven Puur Terschelling, Terpstra Huifkarbedrijf en Lok rijpaardenverhuur. Deze bedrijven bieden volgens [appellante] onder meer recreatieve paardrijactiviteiten en paardrijlessen aan die bij Terpstra Huifkarbedrijf bovendien nog verder zullen worden uitgebreid. Ook de Rijvereniging De Terschellinger Ruiters heeft uitgebreide faciliteiten voor paarden en zij heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een volwaardige buitenmanege, aldus [appellante]. Die ontwikkelingen hebben volgens [appellante] tot gevolg dat haar concurrentiepositie is verslechterd waarmee de raad bij de planvaststelling ten onrechte geen rekening heeft gehouden.

13.1. De Afdeling stelt voorop dat een bestemmingsplan niet tot doel mag hebben concurrentieverhoudingen te reguleren. Ter beoordeling staat of de raad in de door [appellante] aangedragen omstandigheden op voorhand in redelijkheid aanleiding had moeten zien dat het bestemmingsplan financieel en economisch niet uitvoerbaar is binnen de planperiode. Dit is het geval indien de in het bestemmingsplan voor de percelen van [appellante] geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden niet exploitabel zullen zijn binnen de planperiode. Daarvoor ziet de Afdeling in dit geval geen aanleiding. Zoals hiervoor onder 11.2 is overwogen, zijn op de percelen van [appellante] verschillende vormen van gebruik mogelijk. Zo kan [appellante] zich bijvoorbeeld richten op het aanbieden van dagrecreatieve activiteiten - al dan niet in combinatie met manegeactiviteiten - aan toeristen op Terschelling. [appellante] kan binnen de geboden gebruiksmogelijkheden een keuze maken waarmee zij zich kan onderscheiden van de andere bedrijven op Terschelling.

Het betoog faalt.

Beoordeling van het verzoek uit 2009

14. [appellante] betoogt dat ten onrechte geen nieuwe besluit is genomen op haar verzoek uit 2009 om het destijds geldende bestemmingsplan voor perceel K 1039 te wijzigen om op dat perceel faciliteiten ten behoeve van de manege aan de [locatie 1] te realiseren. Voor zover de raad stelt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor haar percelen ook het verzoek uit 2009 is betrokken, betoogt [appellante] dat het verzoek onvoldoende is beoordeeld. Zij voert aan dat in de plantoelichting en de daarbij behorende stukken wordt gesteld dat het verzoek uit 2009 gaat over het realiseren van een buitenrijbak, een mestplaat en een longeercirkel op perceel K 1039. Haar verzoek ging echter uit van de realisatie van alle voor een manege noodzakelijk faciliteiten, waartoe in ieder geval ook een paardenstalling behoort, aldus [appellante]. Doordat het verzoek onjuist is omschreven, heeft de raad het nut en de noodzaak van de aangevraagde faciliteiten volgens [appellante] niet volledig beoordeeld.

14.1. De Afdeling deelt het standpunt van de raad dat uit de omstandigheid dat in het nu bestreden bestemmingsplan op perceel K 1039 alsnog verschillende manegefaciliteiten zijn toegestaan, kan worden afgeleid dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook een nieuw besluit op het verzoek van [appellante] uit 2009 omvat. Dat de aanvraag uit 2009 niet expliciet is vermeld, doet daar - anders dan [appellante] betoogt - naar het oordeel van de Afdeling niet aan af. Daarbij wijst de Afdeling erop dat [appellante] voorafgaand aan de planvaststelling beroep bij de Afdeling heeft ingesteld tegen het niet tijdig nemen van een nieuw besluit van de raad naar aanleiding van de hiervoor onder 3 en 4 genoemde uitspraken van de Afdeling van 17 juni 2015. In de uitspraak van 6 september 2016 met de zaaknummers 201605588911/R4 en 201605893/1/R4 heeft de Afdeling de raad naar aanleiding van dit beroep opgedragen het bestemmingsplan "Herstelbesluit Manege [locatie 1] te Hoorn" binnen de daarvoor gestelde termijn alsnog vast te stellen. Ook deze uitspraak gaat ervan uit dat de vaststelling van het herstelbesluit een nieuw besluit op het verzoek uit 2009 omvat.

14.2. Ook deelt de Afdeling het betoog van [appellante] dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan het verzoek uit 2009 niet volledig zou hebben beoordeeld niet. In het verzoek uit 2009 zijn een stalling, een mestplaat, een buitenbak en een longeercirkel benoemd als voorbeelden voor de manegefaciliteiten die [appellante] op perceel K 1039 wenst te realiseren. Hoewel in de plantoelichting en de daarbij behorende stukken niet expliciet melding wordt gemaakt van de aangevraagde stalling, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze stalling op perceel K 1039 niet heeft beoordeeld. Met de raad is de Afdeling van oordeel dat hiervoor kan worden aangesloten bij de in de plantoelichting en de daarbij behorende stukken opgenomen onderbouwing waarom de realisatie van gebouwen op perceel K 1039 niet wenselijk wordt geacht.

14.3. Het betoog van [appellante] dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten onrechte niet de aanvraag uit 2009 heeft betrokken, faalt dan ook.

Logiesruimten / hotel

15. De planregels bieden de mogelijkheid om op het moment dat op het perceel [locatie 1] een manege wordt geëxploiteerd, ter plaatse ook logiesruimten te verhuren. [appellante] richt zich tegen de in de planregels gemaakte koppeling tussen manege en logiesruimten. Volgens [appellante] vindt de verhuur van logiesruimten in de vorm van een hotel met restaurant op haar perceel reeds sinds 25 jaar als zelfstandige en volwaardige functie plaats zonder enige beperking in het soort gasten en type verblijf en had dit ook zo in het bestemmingsplan moeten worden toegestaan. [appellante] wijst hierbij onder meer op het horecabeleid van de raad neergelegd in het rapport "Horecabeleid Terschelling" van 29 januari 2013 (hierna:

Horecanota) waarin het perceel [locatie 1] op kaart 1 is aangeduid als hotel/pension. De Horecanota is leidend bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, aldus [appellante]. Op basis van de Horecanota had volgens [appellante] aan de [locatie 1] een zelfstandig en volwaardig hotel moeten worden toegestaan. Van ondergeschikte horeca in de vorm van een hotel is volgens [appellante] op haar perceel geen sprake, omdat niet wordt voldaan aan de vereisten die in de Horecanota zijn vermeld om te kunnen spreken van ondergeschikte horeca.

15.1. In artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder b, ten derde, van de planregels is bepaald dat de voor "Sport - Manege" aangewezen gronden zijn bestemd voor bij de manege behorende logiesruimten. Deze planregel is vergelijkbaar met het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied (Polder) tweede correctieve en partiële herziening" uit 1994 waarin het perceel [locatie 1] was bestemd als "Dagrecreatieve voorzieningen" met de functieaanduiding "manegegebouw toegestaan". Ter plaatse was gelet op artikel 7, onder A, aanhef en lid 4, van de planvoorschriften een manege met de daarbij behorende voorzieningen, zoals kantines en beheer- en logiesruimten toegestaan.

15.2. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de vermelding in de planregels dat bij de manege behorende logiesruimten zijn toegestaan, betekent dat de verhuur van logiesruimten uitsluitend mogelijk is op het moment dat op het perceel [locatie 1] een manege wordt geëxploiteerd. Met deze planregel is volgens de raad echter geen beperking beoogd van het soort gasten dat van de logiesruimten gebruik mag maken. Daarbij heeft de raad ter zitting toegelicht dat, anders dan [appellante] vreest, het bestemmingsplan geen grondslag biedt voor handhavend optreden indien andere gasten dan de bezoekers van de manege gebruik maken van de logiesruimten. Dit betekent volgens de raad dat toeristen op Terschelling in de logiesruimten kunnen overnachten zonder dat zij gebruik maken van de manegeactiviteiten of van de dagrecreatieve activiteiten die [appellante] op haar percelen aanbiedt.

Verder heeft de raad ter zitting toegelicht dat de in de planregels gemaakte koppeling tussen manege en logiesruimten niet betekent dat de verhuur van de logiesruimten ondergeschikt moet zijn aan de manege. Op het moment dat op het perceel [locatie 1] een manege wordt geëxploiteerd, mogen blijkens de planregels ter plaatse logiesruimten worden verhuurd. Aan het aantal logiesruimten zijn in de planregels geen beperkingen gesteld, aldus de raad.

De Afdeling stelt vast dat deze uitleg van de raad in overeenstemming is met de planregels.

15.3. Waar tussen de raad en [appellante] in dit verband discussie is ontstaan over de vraag of ten behoeve van de logiesruimten een terras is toegestaan en reclame mag worden gemaakt aan de openbare weg, wijst de Afdeling erop dat de planregels op dit punt geen beperkingen bevatten. De vraag of reclame mag worden gemaakt aan de openbare weg en een terras mag worden gerealiseerd, wordt onder meer gereguleerd door de Algemene Plaatselijke Verordening van Terschelling. In deze procedure over het bestemmingsplan kan dit niet aan de orde komen.

15.4. Wat de verwijzing van [appellante] naar het restaurant bij de logiesruimten betreft, deelt de Afdeling het standpunt van de raad dat de planregels geen mogelijkheid bieden om op de percelen van [appellante] een zelfstandig restaurant te exploiteren. De planregels bieden gelet op artikel 4, lid 4.1, onder b, ten eerste, van de planregels de mogelijkheid een kantine/eetgelegenheid te realiseren die kan worden gebruikt door de bezoekers van de manege, de gasten van de logiesruimten en/of de bezoekers van de dagrecreatieve activiteiten.

15.5. De betogen falen.

16. Waar de vermelding in het beroepschrift van [appellante] dat sprake is van een zelfstandig hotel aan de [locatie 1] zo moet worden begrepen dat [appellante] zich niet uitsluitend richt tegen een mogelijke beperking van het soort gasten dat van de logiesruimten gebruik mag maken, maar ook tegen het vereiste in de planregels dat de verhuur van logiesruimten uitsluitend is toegestaan indien op het perceel [locatie 1] een manege wordt geëxploiteerd, overweegt de Afdeling als volgt.

16.1. De Afdeling stelt voorop dat uit de dossierstukken, waaronder het deskundigenbericht, blijkt dat in het verleden op het perceel [locatie 1] steeds sprake is geweest van de exploitatie van een manege en dat de manegeactiviteiten die [appellante] aanbood ter plaatse rond 2008 zijn beëindigd. De in de planregels gemaakte koppeling tussen manege en logiesruimten, die ook overeenkomt met de planvoorschriften uit het vorige bestemmingsplan, vormt naar het oordeel van de Afdeling dan ook geen beperking van bestaande planologische rechten van [appellante].

16.2. De raad heeft in zijn verweerschrift en ter zitting toegelicht dat hij het niet wenselijk acht de bestaande rechten verder uit te breiden en op het perceel [locatie 1] de exploitatie van een zelfstandig hotel toe te staan. Ter onderbouwing heeft de raad gesteld dat de vestiging van een nieuw zelfstandig hotel op Terschelling niet alleen in strijd is met het gemeentelijk beleid, maar ook in strijd is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Op Terschelling zijn volgens de raad locaties beschikbaar waar het ter plaatse geldende bestemmingsplan al de mogelijkheid biedt een nieuw hotel te realiseren. Het is volgens de raad uit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van ongewenste leegstand in de hotelsector niet wenselijk in aanvulling op de bestaande planvoorraad de mogelijkheid te bieden voor de realisatie van een in feite nieuw hotel op Terschelling.

16.3. De Afdeling stelt vast dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het gemeentelijk beleid neergelegd in onder meer de Horecanota in de weg staat aan de realisatie van een nieuw zelfstandig hotel op Terschelling. De Afdeling wijst erop dat in paragraaf 7.3 van de Horecanota over het planologisch beleid voor horeca is vermeld dat ervoor wordt gekozen het aantal horecabedrijven op Terschelling als geheel niet te laten groeien. Daarbij is vermeld dat er in de geldende bestemmingsplannen nog wel planologische ruimte is voor de hotelsector en dat het uitblijven van initiatieven wijst op een zekere verzadiging van de markt. Daar waar ruimtelijk gewenst, kan de planologische restcapaciteit worden afgebouwd, aldus de Horecanota.

Voor zover [appellante] erop wijst dat de locatie [locatie 1] op de kaart in de Horecanota is aangeduid als "hotel pension", ziet de Afdeling in het vermelde in de Horecanota geen aanknopingspunten voor het oordeel dat uit deze aanduiding kan worden afgeleid dat het wenselijk wordt geacht dat ter plaatse een nieuw zelfstandig hotel wordt geëxploiteerd.

16.4. Daarnaast ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het uit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van ongewenste leegstand van hotelruimtes op Terschelling niet wenselijk wordt geacht op Terschelling, in aanvulling op de bestaande plancapaciteit, de realisatie van een nieuw zelfstandig hotel mogelijk te maken. [appellante] heeft weliswaar stukken van onder meer de Terschellinger Ondernemers Vereniging en de VVV Terschelling overgelegd waarin is vermeld dat sprake is van een succesvolle toeristenindustrie op Terschelling en dat geen sprake is van een structurele leegstand in de hotelsector, maar deze

stukken gaan hoofdzakelijk over de bestaande situatie op Terschelling. In het beroepschrift van [appellante] en de door haar overgelegde stukken ziet de Afdeling geen aanknopingspunten te twijfelen aan de stelling van de raad dat er in aanvulling op de bestaande en nog onbenutte plancapaciteit voor hotelruimte op Terschelling, geen behoefte bestaat aan de exploitatie van een nieuw zelfstandig hotel op het eiland. Daarom acht de Afdeling het standpunt van de raad dat hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen medewerking wenst te verlenen aan de wens van [appellante] om op haar perceel een zelfstandig hotel te exploiteren, niet onredelijk.

16.5. Waar [appellante] in haar beroepschrift vervolgens heeft betoogd dat de in de planregels gemaakte koppeling tussen logiesruimten en manege haar ertoe verplicht een financieel niet rendabele manege in stand te houden, overweegt de Afdeling dat deze stelling feitelijk niet juist is. Zoals hiervoor onder 11.2 is overwogen en ook hierna onder 18.1 zal worden overwogen, heeft [appellante] de mogelijkheid uitsluitend dagrecreatieve voorzieningen aan te bieden en de manegeactiviteiten die ter plaatse in het verleden werden uitgeoefend volledig te beëindigen. De keuze van de raad op het perceel van [appellante] verhuur van logiesruimten slechts toe te staan in combinatie met een manege, acht de Afdeling in dit geval niet onredelijk. Daarover overweegt de Afdeling dat de raad heeft toegelicht dat de verhuur van logiesruimten in het vorige en nu bestreden bestemmingsplan uitsluitend is toegestaan vanwege de noodzaak om de geringe rentabiliteit van een manege op een eiland als Terschelling te compenseren. Op het moment dat de manegeactiviteiten worden beëindigd, is deze noodzaak volgens de raad niet langer aanwezig en is een voortzetting van de verhuur van de logiesruimten als zelfstandig hotel gelet op de verzadiging van de hotelsector op Terschelling volgens de raad niet wenselijk. De Afdeling acht dit standpunt, gelet op wat hiervoor onder 16.3 en 16.4 is overwogen, niet onredelijk.

16.6. De betogen falen.

Dagrecreatieve voorzieningen

17. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de voor "Sport - Manege" bestemde gronden te gebruiken voor dagrecreatieve voorzieningen. Dit vindt zijn grondslag in artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder a, van de planregels waar is bepaald dat de voor "Sport - Manege" aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, zoals een midgetgolfbaan of een ponybaan.

In lid 4.2, onder c, ten eerste, van de planregels is bepaald dat voor het bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van de in lid 4.1, onder a, genoemde functies de bouwregel geldt dat de oppervlakte van het gebouw per bestemmingsvlak ten hoogste 75 m2 zal bedragen. Deze bouwregel heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan eraan in de weg staat dat de bestaande rijhal op het perceel [locatie 1] volledig wordt gebruikt voor het aanbieden van dagrecreatieve activiteiten. Met deze beperking in de planregels kan [appellante] zich niet verenigen. [appellante] wenst in de rijhal dagrecreatieve activiteiten aan te bieden in de periode dat de rijhal niet wordt gebruikt ten behoeve van de manege, om op deze manier voldoende inkomsten voor haar bedrijf te kunnen generen. In dit verband stelt [appellante] dat blijkens het gemeentelijk beleid een grote vraag bestaat naar slechtweeraccommodaties met dagrecreatie op Terschelling.

17.1. De raad stelt dat zowel het nu bestreden als het voorheen geldende bestemmingsplan eraan in de weg staan de bestaande rijhal op het perceel [locatie 1] te gebruiken voor dagrecreatieve activiteiten. Indien [appellante] de rijhal op een dergelijke wijze wenst te gebruiken, zal hiervoor een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan moeten worden

ingediend, aldus de raad.

17.2. Ter beoordeling staat of de raad al bij de vaststelling van het bestemmingsplan gehouden was de ruimtelijke aanvaardbaarheid te beoordelen van de plannen van [appellante] om de bestaande rijhal op haar perceel te gebruiken voor dagrecreatieve activiteiten. De raad was hiertoe gehouden indien de plannen van [appellante] voldoende concreet zijn, [appellante] de plannen tijdig kenbaar heeft gemaakt en de raad ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijk aanvaardbaarheid van de plannen kon beoordelen. Op dit punt overweegt de Afdeling als volgt.

[appellante] stelt in haar beroepschrift dat zij de afgelopen tien jaar verschillende keren bij de gemeente kenbaar heeft gemaakt dat zij de bestaande planologische rechten voor haar percelen waardevol vindt en hier blijvend aanspraak op wil maken. Een van deze planologische rechten betreft volgens [appellante] het gebruik van de bestaande rijhal voor dagrecreatieve activiteiten, waarvoor het voorheen geldende bestemmingsplan volgens [appellante] geen beperkingen bevatte. De Afdeling stelt vast dat deze veronderstelling onjuist is. Het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied (Polder) tweede correctieve en partiële herziening" uit 1994 bevatte in artikel 7, onder A, lid 2, sub a, eveneens de bouwregel dat op of in de voor "Dagrecreatieve voorzieningen" bestemde gronden een gebouw mocht worden gebouwd ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten met een oppervlakte van ten hoogste 75 m2. Ook in haar omvangrijke zienswijze die [appellante] over het ontwerp voor het bestemmingsplan naar voren heeft gebracht, heeft [appellante] in algemene zin de wens geuit de gebruiksmogelijkheden die in het vorige bestemmingsplan voor de bestemming "Dagrecreatieve voorzieningen" werden geboden, te willen behouden. Zij heeft in dit verband in haar zienswijze verschillende lijsten met vragen opgenomen waarin onder meer de algemene vraag is opgenomen of de raad onderkent dat sprake is van een beperking van de mogelijke dagrecreatieve activiteiten op haar perceel en of alle activiteiten die in het verleden op haar perceel mogelijk waren, zoals een klimmuur in de rijhal, thans nog steeds mogelijk zijn. Dit is - mede in licht van de omstandigheid dat het voorheen geldende bestemmingsplan al een beperking bevatte voor het gebruik van de rijhal voor dagrecreatieve activiteiten - naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende om van de raad te verlangen dat hij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het gebruik van de rijhal voor dagrecreatieve activiteiten bij de planvaststelling beoordeelt. Daarbij betrekt de Afdeling dat uit de zienswijze van [appellante] niet duidelijk blijkt dat zij voor het aanbieden van dagrecreatieve activiteiten in de rijhal gedurende een beperkte periode van het jaar, namelijk als de rijhal niet wordt gebruikt voor manegeactiviteiten, daadwerkelijk concrete plannen heeft waarvan de raad voor de planvaststelling de ruimtelijke aanvaardbaarheid kon beoordelen. De wens die [appellante] in haar beroepschrift heeft geuit om op het moment dat de rijhal niet wordt gebruikt voor manegeactiviteiten in de rijhal dagrecreatieve activiteiten aan te bieden, heeft zij namelijk niet in haar zienswijze naar voren gebracht.

17.3. Waar [appellante] in haar reactie op het deskundigenbericht voorts stelt dat de beperking in de planregels dat de binnenrijhal niet mag worden gebruikt voor dagrecreatieve activiteiten niet handhaafbaar is, overweegt de Afdeling dat deze stelling is gestoeld op de onjuiste aanname van [appellante] dat bezoekers van de dagrecreatieve activiteiten zich nooit in de binnenrijhal mogen bevinden en geen gebruik mogen maken van bijvoorbeeld de kantine die zich in het manegegebouw bevindt. De planregels staan er niet aan in de weg dat de kantine wordt gebruikt voor zowel de bezoekers van de manege als de bezoekers van de dagrecreatieve activiteiten. De in de planregels opgenomen oppervlaktebeperking van 75 m2 heeft uitsluitend tot gevolg dat in de binnenrijhal geen dagrecreatieve activiteiten mogen worden aangeboden. De Afdeling ziet geen aanknopingspunten voor het oordeel dat dit niet

handhaafbaar is.

17.4. De betogen falen.

Benaming van de bestemming en toegestane manegeactiviteiten

Benaming van de bestemming

18. [appellante] vreest dat de aan haar percelen toegekende bestemming "Sport - Manege" haar ertoe verplicht op haar percelen een manege te exploiteren. Zonder de exploitatie van een manege wordt namelijk niet voldaan aan de bestemmingsbenaming "Sport - Manege", aldus [appellante]. Volgens [appellante] is "Recreatie" een geschiktere bestemmingsbenaming voor haar percelen.

18.1. De enkele omstandigheid dat aan de percelen van [appellante] de bestemming "Sport - Manege" is toegekend, betekent - anders dan [appellante] betoogt - niet dat wanneer op de percelen geen manege wordt geëxploiteerd, sprake is van strijd met het bestemmingsplan. De toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden op een perceel worden bepaald door de bestemmingsbenaming in samenhang te bezien met de voor deze bestemming geldende bouw- en gebruiksregels. Zoals hiervoor onder 11.2 is overwogen, biedt het bestreden bestemmingsplan gelet op artikel 4, lid 4.1, van de planregels de mogelijkheid de voor "Sport - Manege" bestemde gronden te gebruiken voor dagrecreatieve voorzieningen en/of een manege. De raad heeft dit ter zitting bevestigd en toegelicht dat het bestemmingsplan er niet aan in de weg staat op de percelen van [appellante] uitsluitend dagrecreatieve voorzieningen aan te bieden, uitsluitend een manege te exploiteren dan wel te kiezen voor een combinatie van beide gebruiksvormen. Daarom volgt de Afdeling de betogen van [appellante] over een mogelijke alternatieve bestemmingsbenaming voor haar percelen niet.

Het betoog faalt.

Toegestane manegeactiviteiten

19. [appellante] betoogt dat onduidelijk is wat in de planregels onder een manege wordt verstaan. Zij wijst erop dat voor paardenhouderijen op Terschelling in onder meer het bestemmingsplan "Buitengebied Polder" is bepaald dat het gebruik van de voor "Agrarisch - Paardenhouderij" bestemde gronden en bouwwerken ten behoeve van manegeactiviteiten niet is toegestaan. In dat plan is een paardenhouderij volgens [appellante] omschreven als 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. Indien op een paardenhouderij geen manegeactiviteiten zijn toegestaan, dan zijn het aanbieden van huifkarverhuur en de opvang, stalling en verhuur van paarden, pony's en/of ezels blijkbaar geen manegeactiviteiten, aldus [appellante]. De uitlatingen van ambtenaren van de gemeente Terschelling over de bij een paardenhouderij en een manege toegestane activiteiten zijn volgens [appellante] echter tegenstrijdig waardoor onduidelijk is welke activiteiten zijn toegestaan bij een manege en waarin een manege verschilt van een paardenhouderij. Zo vraagt [appellante] zich af of het aanbieden van paardrijlessen, georganiseerde huifkartochten en paardrijtochten, ponykampen en ruiterarrangementen met overnachting is toegestaan binnen de aan haar percelen toegekende bestemming "Sport - Manege".

Daarnaast is volgens [appellante] onduidelijk of het aanbieden van bedrijfseigen paarden voor paardrijlessen een noodzakelijke activiteit vormt om te kunnen spreken van de exploitatie van

een manege.

Ten slotte betoogt [appellante] op dit punt dat onduidelijk is wanneer voldoende manegeactiviteiten worden ontplooid om gebruik te kunnen maken van de planologische mogelijkheid logiesruimten bij de manege te verhuren.

19.1. De raad wijst erop dat in de planregels een *definitie* is opgenomen van een manege en een paardenhouderij. Een paardenhouderij is blijkens de definitieomschrijving een bedrijf waar het paard centraal staat door het africhten en opleiden van een paard alsmede het opvangen en stallen van paarden, pony's en/of ezels. Daarnaast is bij een paardenhouderij ook verhuur - waaronder huifkarverhuur - toegestaan, aldus de raad. Een manege is volgens de raad een vorm van een gebruiksgerichte paardenhouderij waar de georganiseerde beoefening van de paardensport centraal staat met ruiter en amazone.

19.2. Artikel 1 van de planregels luidt:

"In deze regels wordt verstaan onder:

[...];

1.27 manegeactiviteiten

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);

[...];

1.32 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;

[...]."

19.3. Blijkens de in de planregels opgenomen definitie van manegeactiviteiten en de verwijzing van de raad in zijn verweerschrift naar de VNG-handreiking paardenhouderij is een manege, zoals dat in het bestemmingsplan op het perceel [locatie 1] is toegestaan, een gebruiksgerichte paardenhouderij waar het rijden met paarden en het mennen van paarden primair is gericht op de ruiter/amazone/menner. De Afdeling verwijst hierbij naar de in de VNG-handreiking paardenhouderij opgenomen definitie van een manege: "Een bedrijf kan als een manege worden beschouwd indien de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in één of meerdere disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden. Ook kunnen er wedstrijden worden georganiseerd voor ruiters en amazones die met hun paarden van buitenaf komen. De meeste maneges hebben een kantine/foyer ingericht om klanten te ontvangen en waar gebruik kan worden gemaakt van consumptie." Gelet hierop zijn het geven van paardrijlessen en het bieden van stalling aan paarden van derden activiteiten die naar het oordeel van de Afdeling bij een manege zijn toegestaan.

19.4. Gelet op de in de planregels opgenomen definitie van manege en de omstandigheid dat

op de percelen van [appellante] naast manegeactiviteiten ook dagrecreatieve activiteiten en de verhuur van logiesruimten is toegestaan, staan de planregels er naar het oordeel van de Afdeling ook niet aan in de weg dat [appellante] op haar percelen recreatieve activiteiten met paarden aanbiedt, zoals het organiseren van hulfkar- en paardrijtochten, ponykampen en ruiterarrangementen met overnachting. De raad heeft ter zitting ook bevestigd dat het bestemmingsplan geen belemmeringen bevat om ter plaatse van de aan de percelen van [appellante] toegekende bestemming "Sport - Manege" recreatieve activiteiten met paarden aan te bieden.

19.5. Waar [appellante] wijst op andere paardenhouderijen op Terschelling en aanvoert dat deze paardenhouderijen, ondanks dat zij niet zijn bestemd als manege, gebruiks- en publieksgerichte activiteiten verrichten, overweegt de Afdeling dat de activiteiten van andere paardenhouderijen op Terschelling en de vraag of daar activiteiten worden verricht die planologisch zijn toegestaan, in deze procedure niet ter beoordeling voorliggen. De Afdeling ziet niet in dat de mogelijkheden elders gevolgen moeten hebben voor dit bestemmingsplan.

19.6. Wat het in het beroepschrift van [appellante] gemaakte onderscheid tussen bedrijfseigen paarden en paarden van derden betreft, wijst de Afdeling op de in de VNG-handreiking paardenhouderij opgenomen omschrijving van een manege. Uit deze omschrijving volgt dat het hebben van paarden in eigendom van het bedrijf geen onlosmakelijk onderdeel vormt van een manege. Ook bij het geven van instructies/lessen aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden, is sprake van een manege. De in de planregels opgenomen definitie van manegeactiviteiten vereist naar het oordeel van de Afdeling ook niet dat op de manege bedrijfseigen paarden aanwezig zijn.

19.7. Waar [appellante] tot slot de vraag aan de orde stelt wanneer voldoende activiteiten worden ontplooid om te kunnen spreken van een manege, overweegt de Afdeling dat blijkens de in de planregels opgenomen definitie van een manege sprake moet zijn van activiteiten op een bedrijfsmatig niveau met een publieksgericht karakter gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en/of pony's. De Afdeling volgt de raad in zijn stelling dat niet in algemene zin vooraf kan worden bepaald hoeveel stallen dan wel paarden ter plaatse exact aanwezig moeten zijn. In de praktijk zal aan de hand van de geboden activiteiten moeten worden beoordeeld of sprake is van bedrijfsmatige activiteiten met een publieksgericht karakter. De Afdeling ziet in wat [appellante] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat een dergelijke definitiebepaling uit een oogpunt van rechtszekerheid niet aanvaardbaar is. Daarover overweegt de Afdeling ten overvloede dat de raad ter zitting heeft toelicht dat om te kunnen spreken van een manege het niet noodzakelijk is dat een overdekte rijhal aanwezig is. Van een manege kan ook sprake zijn indien de rijfaciliteiten niet overdekt zijn.

19.8. De betogen falen.

Specifieke planregels

Horeca als strijdig gebruik

20. [appellante] wijst erop dat in artikel 4, lid 4.4.2, aanhef en onder b, van de planregels is bepaald dat tot een gebruik strijdig met de bestemming "Sport - Manege" in ieder geval wordt gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden anders dan bedoeld in lid 4.1, onder b, ten eerste, van de planregels. In artikel 4, lid 4.1, onder b, ten eerste, van de planregels zijn kantines vermeld als toegestane vorm van gebruik. De bij de manege behorende logiesruimten zijn vermeld in artikel 4, lid 4.1, onder b, ten

derde, van de planregels. De verhuur van logiesruimten betreft volgens [appellante] ook een vorm van horeca en had evenals de kantines moeten worden uitgezonderd van het in de planregels opgenomen verbod de voor "Sport - Manege" bestemde gronden te gebruiken ten behoeve van horecadoeleinden.

20.1. In artikel 4, lid 4.4.2, aanhef en onder b, van de planregels is bepaald dat tot een gebruik strijdig met de bestemming "Sport - Manege" in ieder geval wordt gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden anders dan bedoeld in lid 4.1, onder b, ten eerste, van de planregels. In artikel 4, lid 4.1, onder b, ten eerste, van de planregels zijn de kantines vermeld als voorzieningen behorende bij de dagrecreatieve activiteiten en/of de manege.

In artikel 1, lid 1.25, van de planregels is bepaald dat onder een horecabedrijf onder meer wordt begrepen een bedrijf waar bedrijfsmatig logies worden verstrekt. Gelet hierop gaat de Afdeling ervan uit dat in de planregels onder horecadoeleinden onder meer de verhuur van logiesruimten wordt begrepen.

20.2. De raad heeft ter zitting onderkend dat verhuur van logiesruimten net als het gebruik van de kantines had moeten worden uitgezonderd van het in de planregels neergelegde verbod de gronden en bouwwerken met de bestemming "Sport - Manege" te gebruiken ten behoeve van horecadoeleinden. Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, oordeelt de Afdeling dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Het betoog slaagt.

20.3. De Afdeling zal hierna onder 28 beoordelen of vanwege dit gebrek aanleiding bestaat om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien.

Gebruik anders dan bedrijfsmatige exploitatie als strijdig gebruik

21. [appellante] wijst er vervolgens op dat in artikel 4, lid 4.4.2, aanhef en onder d, van de planregels is bepaald dat tot een gebruik strijdig met de bestemming "Sport - Manege" in ieder geval wordt gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie van de in lid 4.1, onder b, ten derde, van de planregels bedoelde activiteiten. Deze activiteiten zijn de bij de manege behorende logiesruimten. Volgens [appellante] is de regel neergelegd in artikel 4, lid 4.4.2, onder d, van de planregels rechtsonzeker, omdat deze planregel zo kan worden uitgelegd dat alle activiteiten ter plaatse van de gronden en bouwwerken met de bestemming "Sport - Manege" in strijd met het bestemmingsplan worden uitgeoefend voor zover het niet bij de manege behorende logiesruimten betreft.

Ook vormt het vereiste van bedrijfsmatige exploitatie van de logiesruimten volgens [appellante] een extra verplichting in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit is in strijd met het doel waarvoor dit bestemmingsplan is vastgesteld, namelijk alle bestaande rechten uit het vorige bestemmingsplan opnieuw toekennen, aldus [appellante].

Voorts betoogt [appellante] dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen noodzaak bestaat de

bedrijfsmatige exploitatie van logiesruimten verplicht te stellen in een bestemmingsplan. [appellante] stelt dat particulier gebruik van logiesruimten minder ruimtelijke impact heeft dan een bedrijfsmatig gebruik in de vorm van verhuur.

Daarnaast betoogt [appellante] dat een verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie tot gevolg heeft dat een ondernemer kan worden verplicht een financieel niet rendabele vorm van gebruik te exploiteren. Dit is volgens [appellante] in strijd met het uitgangspunt van toelatingsplanologie. Er zijn bovendien andere mogelijkheden, bijvoorbeeld privaatrechtelijk, om een bedrijfsmatige exploitatie verplicht te stellen, die - anders dan de in het bestemmingsplan opgenomen verplichting - wel handhaafbaar zijn, aldus [appellante].

Verder betoogt [appellante] dat uit de zienswijzennota blijkt dat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie van logiesruimten uitsluitend wordt gesteld bij de nieuwvestiging van logiesaccommodaties. Daarvan is in dit geval geen sprake, aldus [appellante].

Tot slot stelt [appellante] dat de raad handelt in strijd met het gelijkheidsbeginsel, omdat bij andere logiesaccommodaties op Terschelling in het desbetreffende bestemmingsplan niet de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie wordt opgenomen. [appellante] wijst daarbij op het door de raad in 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Lies", waartoe het bestaande hotel De Walvisvaarder behoort.

21.1. De raad stelt dat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie van logiesruimten in de planregels is opgenomen vanwege de al jarenlang bestaande trend op Terschelling om bij vernieuwing van verbijfsaccommodaties deze separaat te verkopen aan particuliere investeerders. Indien de accommodaties als tweede huis worden gekocht, ontvallen ze aan het recreatieve verhuurareaal, aldus de raad. Dit acht de raad onwenselijk, omdat de economie op Terschelling voor een belangrijk deel afhankelijk is verblijfsrecreatie waardoor het volgens de raad van belang is dat de verbijfsaccommodaties daadwerkelijk worden verhuurd en niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

21.2. In artikel 4, lid 4.4.2, aanhef en onder d, van de planregels is bepaald dat tot een gebruik strijdig met de bestemming "Sport - Manege" in ieder geval wordt gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie van de in lid 4.1, onder b, ten derde, van de planregels bedoelde activiteiten. In artikel 4, lid 4.1, onder b, ten derde, van de planregels zijn de bij de manege behorende logiesruimten vermeld.

In artikel 1, lid 1.8, van de planregels is bepaald dat onder een bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan het via een bedrijf voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

21.3. De raad heeft ter zitting onderkend dat de regel neergelegd in artikel 4, lid 4.4.2, onder d, van de planregels onjuist is geformuleerd en dat daaruit ten onrechte volgt dat alle activiteiten ter plaatse van de gronden en bouwwerken met de bestemming "Sport - Manege" in strijd met het bestemmingsplan worden uitgeoefend voor zover het niet bij de manege behorende logiesruimten betreft. Volgens de raad is met deze planregel uitsluitend beoogd te waarborgen dat logiesruimten bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel in strijd is met artikel 3:2 van de Awb. De Afdeling zal hierna onder 28 beoordelen of vanwege dit gebrek aanleiding bestaat om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in

de zaak te voorzien.

21.4. Het betoog van [appellante] slaagt in zoverre.

21.5. Over de overige betogen die [appellante] over artikel 4, lid 4.4.2, onder d, van de planregels naar voren heeft gebracht, overweegt de Afdeling als volgt.

21.5.1. Anders dan [appellante], ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie van logiesruimten in strijd is met het doel waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld. Het is op zichzelf juist dat de raad bij de planvaststelling tot doel heeft gehad alle planologische mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan opnieuw op de percelen van [appellante] toe te staan. Dit betekent echter niet dat de raad niet de mogelijkheid heeft om aan de planologische gebruiksmogelijkheden die in het voorheen geldende bestemmingsplan waren toegestaan, vanwege veranderde ruimtelijke inzichten, nadere voorwaarden te verbinden.

21.5.2. Verder ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen in de planregels te waarborgen dat de logiesruimten bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. De raad heeft daarbij in redelijkheid van belang kunnen achten dat op een eiland als Terschelling, waar het toerisme een belangrijke rol speelt, moet worden gewaarborgd dat op de locaties die zijn bestemd voor verblijfsaccommodatie verblijfsmogelijkheden voor toeristen worden aangeboden. De omstandigheid dat de ruimtelijke impact van de bedrijfsmatige verhuur van logiesruimten volgens [appellante] groter is dan wanneer logiesruimten uitsluitend privé worden gebruikt, is naar het oordeel van de Afdeling niet doorslaggevend.

21.5.3. Daarnaast acht de Afdeling de gebruiksregel dat logiesruimten uitsluitend bedrijfsmatig mogen worden geëxploiteerd niet in strijd met het beginsel van toelatingsplanologie. Het bestemmingsplan dwingt er namelijk niet toe de logiesruimten te realiseren dan wel in stand te houden. Pas op het moment dat de gebruiker van het perceel ervoor kiest de logiesruimten te realiseren of in stand te houden, geldt de voorwaarde dat de logiesruimten uitsluitend bedrijfsmatig mogen worden geëxploiteerd.

21.5.4. De stelling van [appellante] dat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie ook op privaatrechtelijke wijze kan worden geborgd, doet naar het oordeel van de Afdeling voorts niet af aan de noodzaak een dergelijke verplichting ook in het bestemmingsplan op te nemen. Met een borging in het bestemmingsplan bestaat namelijk een bestuursrechtelijke grondslag om bij eventueel strijdig gebruik handhavend te kunnen optreden.

Voor de stelling van [appellante] dat de gebruiksregel niet handhaafbaar zal zijn, ziet de Afdeling ook geen aanleiding. Daarvoor overweegt de Afdeling dat het aangevoerde geen aanknopingspunten biedt voor het oordeel dat niet kan worden vastgesteld of de logiesruimten bedrijfsmatig worden geëxploiteerd dan wel uitsluitend in de privésfeer worden gebruikt als tweede woning.

21.5.5. Verder kan naar het oordeel van de Afdeling uit het vermelde in de zienswijzennota niet worden afgeleid dat de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie van logiesruimten uitsluitend wordt gesteld bij nog niet bestaande logiesaccommodaties.

21.5.6. Voor zover [appellante] een vergelijking maakt met het door de raad in 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Lies", overweegt de Afdeling dat ter zitting is komen vast te staan dat in de planregels bij het bestemmingsplan "Lies" een gebruiksregel is opgenomen

die een vergelijkbare strekking heeft als de nu door [appellante] bestreden planregel. Voor de stelling van [appellante] dat sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel, ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding.

21.5.7. De betogen falen in zoverre.

Alternatieve plannen

22. Zoals hiervoor onder 5 is overwogen, heeft [appellante] voorafgaand aan de planvaststelling verschillende voorstellen gedaan die volgens haar aan haar bezwaren tegemoet komen. Deze voorstellen bestaan uit drie varianten: (a) de realisatie van extra bebouwing die volgens [appellante] benodigd is om een volwaardige manege te kunnen exploiteren, (b) de realisatie van een Activiteitencentrum, bestaande uit het aanbieden van dagrecreatieve activiteiten en logiesruimten zonder manegefunctie, (c) de realisatie van "Hippisch Centrum Terschelling".

22.1. In de zienswijzennota en de bij de plantoelichting gevoegde notitie "Hoofdlijnen Herstelbesluit manege (locatie 1) te Hoorn" van BügelHajema (hierna: notitie herstelbesluit) is gemotiveerd waarom in het nu bestreden bestemmingsplan geen medewerking wordt verleend aan de alternatieve plannen van [appellante].

22.2. Het realiseren van de extra bebouwing die volgens [appellante] benodigd is om een volwaardige manege te kunnen exploiteren, heeft tot gevolg dat perceel K 1039 vrijwel volledig wordt bebouwd met zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde. Blijkens de zienswijzennota en de notitie herstelbesluit wenst de raad hieraan geen medewerking te verlenen vanwege de landschappelijke waarden van perceel K 1039 en vanwege het volgens de raad ontbreken van de noodzaak alle door [appellante] gewenste bebouwing voor de manege volledig mogelijk te maken. De Afdeling ziet gelet op wat hiervoor onder 7, 8 en 11 over de landschappelijke waarden van perceel K 1039 en de reeds geboden bouwmogelijkheden voor de manege is overwogen, geen aanleiding voor het oordeel dit standpunt van de raad onredelijk te achten.

22.3. Over het door [appellante] voorgestelde Activiteitencentrum, bestaande uit het aanbieden van dagrecreatieve activiteiten en het exploiteren van ongeveer veertig logiesruimten, heeft de raad gesteld dat zowel het gemeentelijk beleid als het vereiste van een goede ruimtelijke ordening zich verzetten tegen het verlenen van medewerking aan dit plan. De argumenten die de raad hiervoor heeft aangedragen, komen overeen met de hiervoor onder 16.2 vermelde redenen van de raad om op de percelen van [appellante] geen medewerking te verlenen aan de exploitatie van een zelfstandig hotel. Gelet op wat hiervoor onder 16.3 en 16.4 is overwogen, heeft de raad deze argumenten naar het oordeel van de Afdeling ook in redelijkheid ten grondslag kunnen leggen aan zijn beslissing om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van het door [appellante] gewenste Activiteitencentrum.

22.4. Wat betreft het Hippisch Centrum Terschelling, overweegt de Afdeling dat dit plan bestaat uit het afbreken van de bestaande bebouwing op het perceel (locatie 1) en de realisatie van een nieuw hippisch centrum op perceel K 1039. Onderdeel van het hippisch centrum zijn de realisatie van een nieuwe rijhal, een gebouw met stallen en 20 hippische vakantiewoningen. Naast de overweging dat de landschappelijke waarden van perceel K 1039 zich verzetten tegen het verlenen van medewerking aan dit plan, heeft de raad voorts gesteld dat ook het gemeentelijk beleid neergelegd in onder meer de "Toeristische toekomstvisie Terschelling" (hierna: toeristische toekomstvisie) aan medewerking aan het plan in de weg

staat. In de notitie herstelbesluit is op dit punt vermeld dat in de toeristische toekomstvisie voor Terschelling onderscheid wordt gemaakt tussen twee soorten zomerhuizen: zomerhuizen op kampeerterreinen en zomerhuizen buiten de kampeerterreinen die zich voor het grootste deel bevinden in de zomerhuisgebieden, zijnde West aan Zee, Midsland aan Zee, Midsland-Noord, Formerum-Noord en de Duunt bij Lies. Buiten deze gebieden zullen geen mogelijkheden worden geboden voor de bouw van nieuwe zomerhuizen, aldus de notitie herstelbesluit. De Afdeling stelt vast dat dit overeenkomt met wat in hoofdstuk 5 van de toeristische toekomstvisie is vermeld over de zomerhuizen op Terschelling. De percelen van [appellante] zijn niet gelegen binnen de zomerhuisgebieden. De Afdeling ziet gelet hierop geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen menen dat naast het landschappelijk beleid ook het beleid voor het toerisme op Terschelling zich verzet tegen de realisatie van het Hippisch Centrum Terschelling. De stelling van [appellante] dat het Hippisch Centrum Terschelling bijdraagt aan de in de toeristische toekomstvisie vermelde taak voor ondernemend Terschelling om de paardensport te bedienen en hiervoor arrangementen aan te bieden, betekent naar het oordeel van de Afdeling niet dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen vasthouden aan zijn beleid buiten de zomerhuisgebieden geen nieuw park met recreatiewoningen mogelijk te maken.

22.5. Gelet op wat hiervoor is overwogen, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten dat geen medewerking wordt verleend aan de door [appellante] voorgestelde alternatieve plannen. Aan de verschillende argumenten die [appellante] verder heeft aangedragen voor de door haar voorgestelde alternatieve plannen komt de Afdeling daarom niet toe.

De betogen falen.

Dubbelbestemming archeologie

23. [appellante] richt zich vervolgens tegen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" die gedeeltelijk aan haar percelen is toegekend. [appellante] betoogt dat het toekennen van de dubbelbestemming aan haar percelen in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Zij wijst erop dat de archeologische dubbelbestemming is gebaseerd op de omstandigheid dat haar percelen op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (hierna: FAMKE) gedeeltelijk zijn aangeduid als "karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)". Deze aanduiding is volgens [appellante] aan veel meer percelen in het buitengebied toegekend, zonder dat in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen een archeologische dubbelbestemming is toegekend. Voor zover in de zienswijzennota staat dat dit een fout betrof, betoogt [appellante] dat een dergelijke fout voor alle percelen in het buitengebied door middel van een parapluherziening moet worden hersteld. Door dit gebrek in het nu bestreden plan uitsluitend voor haar percelen te herstellen, is volgens [appellante] in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld. Ter onderbouwing van haar standpunt dat sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel, voert [appellante] meer specifiek aan dat de verplichting tot archeologisch onderzoek niet geldt op het moment dat met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid manegefaciliteiten worden gerealiseerd op de bij [belanghebbende] in eigendom zijnde percelen [locatie 2] en K 1490. Deze percelen zijn volgens [appellante] op de FAMKE eveneens geheel dan wel gedeeltelijk aangeduid als "karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)".

23.1. De raad heeft ter zitting erkend dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Terschelling onvoldoende rekening is gehouden met de archeologische verwachtingswaarden op basis van de FAMKE. Op de zitting heeft de raad gesteld dat een parapluherziening zal worden opgesteld om deze fout te herstellen. De keuze van de raad om

voor de percelen van [appellante] de fout alvast te herstellen in dit bestemmingsplan, acht de Afdeling niet onredelijk.

23.2. Wat betreft de verwijzing van [appellante] naar de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de percelen van [belanghebbende], stelt de Afdeling vast dat in artikel 10, aanhef en onder e, van de planregels als voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de archeologische waarden. Het college van burgemeester en wethouders van Terschelling zal bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aan deze voorwaarde moeten toetsen en indien daarvoor op basis van de FAMKE aanleiding bestaat, in het wijzigingsplan nadere regels moeten opnemen ter bescherming van de archeologische waarden.

23.3. De Afdeling ziet gelet hierop geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in strijd met het gelijkheidsbeginsel de percelen van [appellante] gedeeltelijk heeft bestemd als "Waarde - Archeologie".

Het betoog faalt.

Overige beroepsgronden

Notitie herstelbesluit

24. [appellante] betoogt dat de aan het vastgestelde bestemmingsplan ten grondslag gelegde notitie herstelbesluit onjuistheden bevat. [appellante] wijst hierbij op het overzicht dat zij van deze onjuistheden heeft opgesteld.

24.1. Alleen als eventuele onjuistheden in de notitie herstelbesluit gevolgen hebben voor het bestemmingsplan, is dat relevant in deze procedure. Die eventuele onjuistheden zijn hiervoor al aan de orde gekomen.

Integriteit ambtenaren

25. [appellante] betoogt dat de ambtenaren van de gemeente Terschelling vooringenomen zijn en dat jegens haar bedrijf binnen de gemeente een negatieve gunfactor bestaat. Dit uit zich volgens [appellante] onder meer in het voortdurend geven van onjuiste informatie en het niet nakomen van de gemaakte afspraken.

25.1. De omstandigheid dat ambtenaren van de gemeente Terschelling in verschillende stukken hebben vermeld dat de gunfactor in de richting van [appellante] momenteel niet hoog is, betekent niet dat ook de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan in strijd met artikel 2:4 van de Awb vooringenomen was of de schijn van vooringenomenheid heeft gewekt. Het is immers uiteindelijk de raad die het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Voor de conclusie dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan vooringenomen was, ziet de Afdeling in de stukken van [appellante] geen aanknopingspunten.

Het betoog faalt.

Termijnen

26. [appellante] stelt in haar beroepschrift dat bij de besluitvorming binnen de gemeente Terschelling termijnen worden overschreden, zoals bij de vaststelling van het bestemmingsplan en bij de beslissing op het verzoek dat zij op basis van de Wet

openbaarheid van bestuur heeft ingediend.

26.1. De omstandigheid dat het bestemmingsplan niet is vastgesteld binnen de hersteltermijn van 52 weken die de Afdeling in haar uitspraak van 17 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1907, heeft gesteld, heeft geen gevolgen voor de rechtmatigheid van dit bestemmingsplan. Over de termijnoverschrijding heeft de Afdeling al beslist bij de hiervoor onder 14.1 genoemde uitspraak van 6 september 2016.

26.2. Het verzoek dat [appellante] op basis van de Wet openbaarheid van bestuur heeft ingediend, ligt nu niet ter toetsing voor en kan dan ook geen grond vormen voor vernietiging van het nu bestreden bestemmingsplan.

26.3. De betogen falen.

Conclusie

27. Gelet op wat hiervoor onder 20.2 en 21.3 is overwogen, moet worden geoordeeld dat het besluit van de raad van 25 oktober 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Herstelbesluit Manege [locatie 1] te Hoorn", voor zover het artikel 4, lid 4.4.2, onder b en d, van de planregels betreft, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het beroep van [appellante] is gelet hierop gegrond, zodat het besluit van de raad in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb moet worden vernietigd.

28. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat artikel 4, lid 4.4.2, onder b en d, van de planregels van het op 25 oktober 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Herstelbesluit Manege [locatie 1] te Hoorn" als volgt komen te luiden:

"b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden anders dan bedoeld in lid 4.1, onder b, ten eerste en ten derde, van de planregels;"

"d. het gebruik van de bij de manege behorende logiesruimten anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie."

De Afdeling acht niet aannemelijk dat derden hierdoor in hun belangen kunnen worden geschaad, omdat de aangepaste planregels uitsluitend van belang zijn voor [appellante] als eigenaar van de percelen [locatie 1] en K 1039.

29. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

30. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: