



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
'Postweg 18 , Doorn'**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 <i>Procedure</i>	3
1.3 <i>Leeswijzer</i>	4
1.4 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	4
2. Zienswijzen	6
2.1 <i>Reclamant 1</i>	6
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	6
2.1.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	13
3. Nota van wijzigingen.....	18
3.1 <i>Toelichting</i>	18
3.2 <i>Regels</i>	18
3.3 <i>Verbeelding</i>	19
3.4 <i>Ambtshalve wijziging</i>	19
Bijlagen	20

1. Inleiding

Aan de Postweg 18 in Doorn bevindt zich de buitenplaats Schoonoord. De locatie bestaat al sinds 1948 uit een conferentieoord. In 1996 is door de toenmalige gemeente Doorn een vergunning op basis van de Wet Milieubeheer verstrekt voor een uitgeverij/boekhandel en een vakantie- en conferentieoord. In het vigerende bestemmingsplan uit 2013 is het conferentieoord echter bestemd als 'Kantoor'. Deze bestemming komt niet overeen met het feitelijk gebruik. Op de locatie staat een conferentiegebouw met daarbij een administratiegebouw, een kapel en koetshuis. Binnen het conferentieoord worden bijeenkomsten, congressen, lezingen en vieringen georganiseerd, alsmede overnachtingsmogelijkheden ten dienste van het conferentieoord en het in ondergeschikte mate houden van feesten en partijen, tot een maximum van 10 keer per jaar. Om het bestemmingsplan weer in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik en omdat de initiatiefnemer ook feesten en partijen, die niet omschreven waren in het voorgaande bestemmingsplan, maar wel al sinds 1948 plaatsvonden wil legaliseren is een nieuw bestemmingsplan voor de planlocatie opgesteld...

Op 28 april 2020 heeft de gemeente besloten een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van de bestemmingswijziging. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Postweg 18 Doorn' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 21 mei 2021 gedurende zes weken (tot en met 2 juli 2021) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is 1 zienswijze op het plan ingediend mede namens een aantal omwonenden.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding komen in de Nota achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 21 mei 2021 gedurende zes weken (tot en met 2 juli 2021) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina en de Staatscourant). In de daaraan voorafgaande periode heeft het voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegen en is een Nota beantwoording inspraakreacties opgesteld naar aanleiding van de inspraakreacties.

Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan is er 1 schriftelijke zienswijze ontvangen die namens een aantal omwonende is ingediend. De inhoud van de zienswijze en de gemeentelijke reactie zijn integraal in deze Nota opgenomen.

Vooroverleg- en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 als voorontwerp ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn 2 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Het voorontwerpbestemmingsplan is ook toegezonden aan de provincie Utrecht, die volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bij de planvorming dient te worden betrokken. De provincie heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het bestemmingsplan.

Besluitvorming over het bestemmingsplan

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de beeldvormende raad. Dit wordt gedaan en verzorgd door de griffie.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

De gemeenteraad zal geen juridische wijzigingen (in regels of verbeelding) ten opzichte van het ontwerpplan vaststellen, daarmee wordt het bestemmingsplan na verloop van twee weken bekendgemaakt.

Beroep tegen het bestemmingsplan

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend. Tevens kan een belanghebbende beroep instellen als hij of zij aannemelijk kan maken dat hij of zij niet redelijkerwijs in staat was om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijze is letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en is dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonymiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

Er is over het ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze naar voren gebracht. Deze wordt in dit hoofdstuk behandeld.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Postweg 18 Doorn

Geachte leden van de Raad,

Ondergetekenden, allen woonachtig aan XXXX, te XXXX en XXXX van conferentieoord 'Het Brandpunt', namen met zorg kennis van het ontwerp bestemmingsplan Postweg 18 Doorn (identificatienummer NL.IMRO.1581.DOOPostweg18-ON01) en willen daarop als belanghebbenden graag de bijgaande Zienswijze indienen.

Met vriendelijke groet en graag in afwachting van uw reactie,

I - Inleiding en samenvatting

De noodzaak om de activiteiten van conferentiecentrum Het Brandpunt in overeenstemming te brengen met de wet- en regelgeving bestaat al langere tijd en wordt door ons ook onderschreven. Wij hebben dat zelf al in 2018 bij zowel de gemeente als Het Brandpunt aangekaart. Uit de uitvoerige correspondentie die we sindsdien hierover met de gemeente hebben gewisseld blijkt ook dat het voornamelijk onze impulsen waren die ertoe hebben geleid dat er nu ten langen leste een eerste formele stap naar legalisatie wordt gezet met dit ontwerp bestemmingsplan. De suggestie als zou dat vooral de verdienste van de initiatiefnemers zijn lijkt ons dus niet op zijn plaats.

Wij hebben ook herhaaldelijk aangegeven open te staan voor inhoudelijk overleg ter zake. Gezien onze langjarige ervaring als omwonenden van Het Brandpunt was dat de kwaliteit en het draagvlak van dit ontwerp bestemmingsplan ten goede gekomen. In de afgelopen 2 jaar is echter vanuit de initiatiefnemers geen enkele poging gedaan om ons te betrekken bij, of zelfs maar te informeren over dit proces. Het beeld als zouden zij zich hebben ingespannen voor een goede burenerelatie, zoals gesteld in hun inspraakbrief aan uw Raad van 15 januari 2021 (punt 12), herkennen wij dan ook niet. Ook de stelling dat er duidelijke afspraken zouden zijn gemaakt over de activiteiten op deze locatie is onjuist, althans onvolledig. Wij komen daarop nog apart terug in deel V. Dat wij vervolgens in diezelfde brief als omwonenden worden afgeschilderd als *'kruisvaarders die Het Brandpunt koste wat kost willen dwingen tot het staken van haar activiteiten'* is dan ook onbegrijpelijk en pijnlijk.

Het doel van het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan (hierna kortheidshalve 'OBP') is om het gebruik op deze locatie eenduidig en helder te reguleren. Dat doel kunnen we in beginsel onderschrijven, maar de inhoudelijke uitwerking helaas niet. Wij vinden deze locatie ten principale ongeschikt voor grootschalige activiteiten zoals feesten en partijen, die vanwege de specifieke ligging en de ruimtelijke indeling van het terrein onevenredig belastend zijn voor de directe omgeving. Bovendien komt die overlast bovenop de toch al aanwezige hinder vanuit de reguliere functie als conferentieoord. Binnen die context vinden wij dat dit OBP in zijn uitwerking op een aantal punten niet voldoet aan te stellen eisen ten aanzien van zorgvuldigheid, evenredigheid en rechtszekerheid. Kort samengevat noemen wij als belangrijkste tekortkomingen:

- De beschrijving van de historische context, die geen objectieve, feitelijk correcte weergave geeft van de situatie en de ontwikkelingen daarin en die bovendien een kennelijke strijdigheid bevat;
- De open formulering van het begrip conferentieoord, die interpretatief teveel ruimte laat voor

- een (verkap) gebruik als zelfstandig horecabedrijf;
- De vaagheid van het begrip feesten en partijen, dat niet nader is omschreven en waarbij (op de sluitingstijd van het terras na) ook geen aanvullende regels of restricties zijn opgenomen;
- Het feit dat de toelaatbare ruimte voor dergelijke grote evenementen op vrijwel geen enkel aspect nader is onderzocht, gespecificeerd of begrensd, zoals wel is vereist als ze via een bestemmingsplan worden geregeld;
- Het goeddeels ontbreken van reële mogelijkheden voor toetsing, controle en handhaving op veel van de hierboven genoemde punten;
- De inhoud van het akoestisch rapport waarmee de paragrafen over woon- en leefklimaat worden onderbouwd en het onvoldoende meenemen daarin van de specifieke hindersituatie op deze locatie, in het bijzonder bij grootschalige evenementen zoals feesten en partijen;

In de navolgende delen II t/m V zullen we dit nader uitwerken en toelichten.

II - De Toelichting

Hoofdstuk 2 - artikelen 2.2 (Projectbeschrijving) en 2.2.1 (Bestemmingswijzigingen - Gemengd)

Hoewel de Toelichting op zich geen rechtskracht heeft is deze wel van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Dit temeer omdat rond Het Brandpunt sprake is van een complexe situatie, die mede is ontstaan door een aantal simultane en deels strijdige ontwikkelingen op deze locatie sinds 2014. Het is de verantwoordelijkheid van de regelgever om in het bestemmingsplan zowel het historische gebruik van de planlocatie, als de ontwikkelingen nadien objectief en feitelijk correct weer te geven. In de 'Nota beantwoording Inspraak' werd daarom toegezegd dat in hoofdstuk 2, artikel 2.2 een nadere beschrijving van het gebruik in heden en verleden zou worden opgenomen. Hierover merken wij graag het volgende op.

- Diverse malen (zie met name artikel 2.2 en 2.2.1, maar ook de artikelen 1.1, 2.1.3 en 3.3) wordt gesteld dat het huidige gebruik een vrijwel ongewijzigde voortzetting is van een feitelijk al sinds 1948 bestaand gebruik en dat dit OBP dus alleen legalisatie beoogt van een al langer bestaande praktijk. Wij hebben al meermaals betoogd dat deze voorstelling van zaken onjuist, althans onvolledig is. Er hebben zich na de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan (en met name na het aantreden van de huidige exploitant in 2014) wel degelijk nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Het zijn juist deze nieuwe activiteiten die noodzaken tot een planwijziging, omdat ze - ook volgens de gemeente zelf - buiten het overgangsrecht vallen. Een en ander is uitvoerig gedocumenteerd in de correspondentie die wij sinds 2018 met de gemeente hebben gewisseld.
- Dit OBP beoogt daarom niet slechts legalisatie van het historische gebruik, maar ook verruiming daarvan. Dat onderscheid wordt in de Toelichting niet gemaakt. In plaats daarvan treffen we op diverse plaatsen (zie hierboven) de opvatting van de initiatiefnemer aan dat *'er geen sprake is van een uitbreiding van functies of activiteiten'*. Ook het faciliteren van zo'n 10 á 15 feesten, partijen of bruiloften per jaar zou al vele jaren staande praktijk zijn. Ten bewijze wordt gerefereerd aan oude foto's, ansichtkaarten, activiteitenplanningen en persknipsels uit het archief van de initiatiefnemer. Deze documentatie is ons niet bekend en maakt geen deel uit van de ter inzage gelegde stukken. De juistheid valt dus niet objectief te toetsen en wij betwijfelen bovendien ten eerste of hiermee de aard, omvang en duur van de toenmalige activiteiten in juridische zin afdoende kan worden aangetoond.
- Wij stellen daar onze langjarige ervaring als burens van Het Brandpunt (enkelen ruim 30 jaar) tegenover. Die maakt dat wij meer dan wie ook bekend zijn met de aard van de activiteiten die in de loop der jaren op deze locatie plaatsvonden en met de ontwikkeling daarin. Vóór 2014 bleef dat in hoofdzaak beperkt tot relatief kleinschalige conferenties, studiebijeenkomsten of vieringen met een evangelisch christelijke inslag, een bijbelschool (tot 1996), vakanties voor ouderen en een evangelische boekwinkel. Er was geen sprake van een zelfstandig (laat staan commercieel) aanbod van zaalruimte en horecafaciliteiten voor verhuur aan derden, noch van het faciliteren van grote evenementen als feesten en partijen. Ook was deze locatie vóór 2014 geen officiële trouwlocatie, dus afgezien van een kerkelijke inzegening waren bruiloften niet aan de orde.

Weliswaar vond er af en toe een huwelijksjubileum of een soortgelijke viering plaats, maar dergelijke activiteiten waren vaak relatief kleinschalig van aard en vonden meestal plaats binnen de besloten kring van de (toen nog) Vereniging Het Zoeklicht. En als er bij uitzondering wel een groter evenement plaatsvond dan gebeurde dat voor zover bekend met een aparte vergunning.

- d) Hoewel wij voorheen ook geregeld enige hinder ondervonden van deze activiteiten, gaven die toch nooit aanleiding om hierover formeel op te schalen. Pas na de komst van de nieuwe exploitant in 2014 is dat gaandeweg gaan veranderen. Dat er sindsdien sprake is van groeiende overlast is dus niet zomaar een willekeurige perceptie van enkele dwarsliggende omwonenden, maar het onmiskenbare effect van een concrete verandering en intensivering van het gebruik.
- e) Onze visie op de ontwikkelingen rond Het Brandpunt verschilt dus op wezenlijke punten van die van de initiatiefnemers, die ook in dit OBP is overgenomen. In de 'Nota beantwoording Inspraak' staat daarover dat wij niet zouden hebben aangetoond dat die weergave niet klopt. Dat is een vreemde omdraaiing van de bewijslast, terwijl dit argument in gelijke mate ook geldt voor de visie van de initiatiefnemers want geen van beide opvattingen is juridisch hard verifieerbaar.
- f) Daarom menen wij dat in dit geval als enige en strikt objectieve toetssteen zou moeten gelden het gebruik zoals dat in achtereenvolgende bestemmingsplannen toelaatbaar was en is. In het huidige plan (Buitengebied 2013) is het bestemde gebruik 'Kantoor' en in het voorheen geldende plan (Doorn Landelijk gebied, 3e herziening) was dat 'Bijzondere doeleinden II'. Dit laatste was een zgn. 'conserverende bestemming', die gebruik toestond voor instellingen van religieuze, sociaal-culturele of medische aard, dan wel op het gebied van vormingswerk of onderwijs. Daarmee werd ook uitdrukkelijk beoogd om het monumentale landgoed Schoonoord te beschermen tegen het soort ongewenste ontwikkelingen die thans juist aan de orde zijn.
- g) Geen van beide bestemmingen biedt of bood ruimte voor verhuur van horecafaciliteiten aan derden, laat staan voor het faciliteren van grootschalige evenementen op commerciële basis, zoals bruiloften, feesten en partijen (althans niet zonder een aanvullende vergunning). Er bestaat dus in rede geen grond voor de bewering dat ook vóór 2014 al sprake zou zijn geweest van zo'n 10 á 15 feesten en partijen per jaar. Dat zou immers duiden op een structureel illegitiem gebruik en daarvoor bestaan geen aanwijzingen.
- h) Ook dit OBP bewijst impliciet al dat er geen sprake is van een ongewijzigde voortzetting van activiteiten, want in dat geval zou zulks immers ook gewoon met toepassing van overgangsrecht mogelijk zijn geweest. In dit geval is daarvan echter geen sprake, zoals de gemeente inmiddels ook zelf al meermaals heeft vastgesteld.
- i) Het is dus niet juist of zelfs maar aannemelijk dat de betwiste activiteiten voorheen ook al in deze vorm en mate voorkwamen, ook niet volgens de gemeente zelf. Desondanks is dat wel klakkeloos overgenomen in dit OBP, mede ter onderbouwing van stelling dat er alleen gebruik wordt bestemd dat voorheen ook al op deze locatie plaatsvond (sic!). Hier is dus duidelijk sprake van een intrinsieke strijdigheid, waarbij de gemeente als handhaver kennelijk iets geheel anders beweert dan de gemeente als regelgever.

Al met al menen wij dat de beschreven historische context een eenzijdig, deels onjuist en ook intrinsiek strijdig beeld geeft van de ontwikkelingen op de locatie. Daarmee is onvoldoende voldaan aan de verplichting om alle relevante factoren, omstandigheden en belangen op te sporen en mee te wegen. Zodoende vormt de voorliggende tekst geen verantwoorde basis voor een zorgvuldige en afgewogen besluitvorming. Wij vinden dat de Toelichting moet worden herzien met inachtneming van de bovengenoemde punten.

Hoofdstuk 2 - artikel 2.2.2 (Woon- en leefklimaat)

Met de conclusies inzake het woon- en leefklimaat zijn wij het oneens. Zie verder deel IV.

Hoofdstuk 3 - artikel 3,3 (Gemeentelijk beleid)

Aan het uitgangspunt van evenredigheid (een gebruiksverandering leidt niet alleen tot verbetering voor de initiatiefnemer zelf, maar ook voor andere belanghebbenden) is niet voldaan. Zie verder deel III (Hoofdstuk 3, punt h).

Hoofdstuk 4 - artikel 4.1.3 (Geluid)

Met de conclusies inzake het aspect geluid zijn wij het oneens. Zie verder deel IV.

III - De Bestemmingsregels

Hoofdstuk 1 - artikel 1.34 (Conferentieoord)

Het OBP beoogt het gebruik van de gronden en de gebouwen zo goed en duidelijk mogelijk te reguleren, mede ter voorkoming van overlast voor omwonenden. Daarom is in punt 1.34 een definitie toegevoegd waaruit moet blijken welke activiteiten onder deze noemer zijn toegestaan binnen en buiten een gebouw, zoals toegezegd in de 'Nota beantwoording Inspraak'. In de nu voorliggende tekst wordt dat echter onvoldoende afgebakend. Het gebruik van de adjectieven 'onder andere' en 'andere' laat immers de mogelijkheid open om feitelijk elke bijeenkomst, ongeacht aard en inhoud, onder deze noemer te vatten. Dus ook bijeenkomsten die geen inhoudelijke relatie hebben met het functioneren als conferentieoord, zoals bijvoorbeeld beurzen of recepties. Dat leidt ertoe dat in de praktijk geen helder en toetsbaar onderscheid mogelijk is tussen enerzijds de (wel toegelaten) ondergeschikte horecafunctie en anderzijds een (niet toegelaten) gebruik als zelfstandig horecabedrijf. Dat is ongewenst, ook om redenen van controle en handhaafbaarheid. Daarom zou de definitie als volgt moeten worden aangescherpt:

Conferentieoord: een besloten bedrijfslocatie bestaande uit gebouwen en bijbehorende gronden, gericht op het (bedrijfsmatig) bieden van gelegenheid tot het houden van groepsbijeenkomsten voor vergaderingen, conferenties, retraites, workshops, cursussen, opleidingen of vergelijkbare activiteiten, met ondergeschikt de daarbij behorende horeca voorzieningen zoals het aanbieden van logies en het verstrekken van etenswaren en dranken voor gebruik ter plaatse.

Hoofdstuk 3 - artikel 3.1a (Bestemmingsomschrijving)

In artikel 3.1a wordt onder de punten 2ii en 2iii een ondergeschikte horecafunctie benoemd, zijnde een niet zelfstandig uitgevoerde functie, die ondersteunend maar ondergeschikt is aan de functie van conferentieoord. Onder punt 2v wordt daaraan toegevoegd dat ook gebruik wordt toegestaan voor 'het in ondergeschikte mate houden van feesten en partijen, tot maximaal 10 keer per jaar', verderop ook wel aangeduid met 'ondergeschikte feesten en partijen'. Wij merken hierover het volgende op.

- a) Het brede begrip 'feesten en partijen' is niet nader naar aard en inhoud gedefinieerd of afgebakend en ook nadere criteria, regels of restricties ontbreken in dat verband. Het blijft dus onhelder welk gebruik of welke activiteiten hier nu precies worden toegelaten en op grond waarvan dat gebruik dan zou gelden als 'ondergeschikt' (bezien vanuit de overlast is die term in ieder geval weinig toepasselijk). Dat elders in de tekst in deze context verschillende begrippen door elkaar heen worden gebruikt (bruiloften, partijen, vieringen, recepties, trouwfeesten, huwelijksjubilea) onderstreept de onduidelijkheid nog maar eens.
- b) In zijn huidige vorm biedt deze bestemmingsomschrijving de ruimte om 10 keer per jaar feesten en partijen te faciliteren voor gezelschappen van zo'n 250 gasten (de huidige capaciteit van Het Brandpunt). Ook over meerdere dagen (meerdaagse trouwfeesten kwamen ook al voor) en/of geconcentreerd in de zomermaanden. Of dat in de praktijk ook zo wordt ingevuld doet hier niet ter zake, het gaat immers met name om de ruimtelijke mogelijkheden die hiermee ontstaan.
- c) Voor het faciliteren van dergelijke evenementen is een evenementenvergunning in principe het meest geëigende instrument. Dat biedt meer mogelijkheden tot maatwerk dan planregels in een bestemmingsplan, meer rechtszekerheid en voorspelbaarheid voor de directe omgeving en ook betere mogelijkheden voor controle en handhaving. Onduidelijk is of de mogelijkheden daartoe zijn onderzocht en waarom daar in dit geval dan niet voor is gekozen.
- d) Het toestaan van dergelijke evenementen binnen een bestemmingsplan vereist tenminste een grondige onderbouwing, ook als dat gebeurt onder de noemer van 'ondergeschikt gebruik'. Dat noodzaakt dus tot een zorgvuldige en expliciete ruimtelijke beoordeling, waarbij in principe

alle aspecten moeten worden beschouwd die normaliter ook bij een evenementenvergunning worden betrokken, waaronder ook de specifieke overlast in dergelijke situaties. Op basis daarvan kan dan de maximale ruimte die het plan aan een dergelijk gebruik biedt worden bepaald, gespecificeerd naar (bijvoorbeeld) aard, inhoud, omvang of duur van de evenementen en de frequentie of spreiding over het jaar.

- e) Dat alles is hier niet gebeurd. Los van het aantal en een (algemene) regel over de sluitingstijd van het terras, zijn in dit OBP geen aanvullende regels onderzocht of opgenomen. Ook ontbreekt een geluidsonderzoek voor deze specifieke situaties. De enige onderbouwing die wordt gegeven, namelijk dat dit gebruik al vele jaren staande praktijk zou zijn, gaat bovendien mank (zie deel II).
- f) Ook het genoemde aantal van 10 keer per jaar is volstrekt arbitrair en evenmin wordt duidelijk waarom een dergelijk aantal zou gelden als 'ondergeschikt'. Dit getal lijkt alleen gebaseerd op informatie over het historisch gebruik die door de initiatiefnemers zelf is aangeleverd. Maar die informatie is subjectief en de juistheid ervan dubieus, zoals al aangetoond in deel II.
- g) De Toelichting noemt dit alles '*duidelijk en verifieerbaar*', maar niets is minder waar. Gezien de globale bestemmingsomschrijving en het ontbreken van informatie- of verantwoordingsregels zal het in de praktijk volkomen ongewis en oncontroleerbaar zijn welke activiteiten de exploitant onder deze noemer organiseert en wanneer ze zullen plaatsvinden. Het is dus feitelijk onmogelijk om te toetsen of dat binnen de regels gebeurt, laat staan om hierop te handhaven.
- h) Deze bestemmingsregel laat in beginsel ruimte toe voor grote en overlastgevende activiteiten, die bovendien (zoals de ervaring leert) vooral in de brede zomerperiode en ook bij voorkeur buiten plaatsvinden. Dat betekent een even forse als ongewenste verruiming van het gebruik. De extra overlast daarvan komt bovenop de hinder die normaliter al gepaard gaat met het gebruik als conferentieoord. Volgens het beleid van de gemeente zelf (zie punt 3.3 van de Toelichting) moet in zo'n geval '*integraal gezocht worden naar maatwerk*', waarbij '*de verandering of uitbreiding niet alleen een verbetering moet zijn voor initiatiefnemers, maar ook voor andere belanghebbenden*'. De toets aan dit gemeentelijk beleid valt negatief uit, want zoals het nu ligt komen de lasten eenzijdig bij omwonenden terecht en daarmee wordt niet voldaan aan het evenredigheidsbeginsel.
- i) Tenslotte: voor omwonenden die hun huis na 2013 betrokken is de verandering nog eens dubbel zo groot. Zij mochten er immers op vertrouwen dat op het aangrenzende perceel een kantoorbestemming rustte, terwijl thans blijkt dat niet alleen het gebruik als conferentieoord wordt 'hersteld', maar dat daarboven ook nog extra ruimte wordt bestemd voor relatief grootschalige evenementen. Daarmee is ook het rechtszekerheidsbeginsel in het geding.

De locatie van Het Brandpunt leent zich niet als bestemming voor grootschalige evenementen, omdat die vanwege de specifieke ligging en de ruimtelijke indeling van het terrein onevenredig belastend zijn voor de directe omgeving. Wij menen daarom dat artikel 3.1a, punt 2v uit de bestemmingsomschrijving moet worden geschrapt.

Het incidenteel faciliteren van feesten en partijen - indien gewenst - kan ook (en beter) worden geregeld worden via een evenementenvergunning. Dat kan eventueel een (raam-) vergunning zijn waarin meerdere activiteiten tegelijk voor een bepaalde periode aangevraagd worden.

Als er desondanks voor wordt gekozen om dit binnen het bestemmingsplan te regelen, dan moet daarin tenminste grondig worden onderzocht en gespecificeerd welke activiteiten precies onder deze bestemmingsregel zijn toegelaten en welke ruimte daarvoor dan maximaal wordt geboden. Die uitwerking omvat in ieder geval aspecten als aantal, aard en inhoud, omvang en duur van de activiteiten, de frequentie of spreiding over het jaar, alsmede (nader onderzoek naar) de specifieke geluidsbelasting die ermee gepaard gaat.

Ook dient het plan dan te voorzien in reële waarborgen voor toetsing, controle en handhaving van dit specifieke gebruik, bijvoorbeeld middels een informatie- of verantwoordingsregeling.

IV- Het akoestisch onderzoek

Onderdeel van het OBP vormt een Akoestisch rapport waaraan op diverse plaatsen in de Toelichting wordt gerefereerd. De berekeningen hierin zijn modelmatig en uitsluitend gebaseerd op door de initiatiefnemers zelf aangeleverde informatie. Er zijn ter plaatse geen inspecties of aanvullende geluidmetingen gedaan, bijvoorbeeld tijdens bijeenkomsten van grote groepen bezoekers, noch zijn de gebruikte gegevens of de in het rapport genoemde 'ervaringscijfers' getoetst bij omwonenden. Wij menen daarom dat de objectiviteit en de juistheid van (de resultaten van) dit onderzoek onvoldoende zijn geborgd. In dat verband merken wij graag het volgende op.

- a) In het rapport worden geluidsniveaus berekend en afgezet tegen bestaande normen, maar deze systematiek heeft alleen zin als er ook geluidsnormen bestaan voor het soort lawaai dat de overlast veroorzaakt. Dat geldt wel voor min of meer continue, onpersoonlijke geluidsbronnen, maar niet voor burenlawaai en het geluid van de onversterkte menselijke stem, zoals veroorzaakt door grote groepen bezoekers bij kerkdiensten, bruiloftsfeesten of soortgelijke bijeenkomsten.
- b) Ook bestaat er een verschil tussen berekende geluidswaarden en de ervaren geluidshinder. Illustratief hiervoor is dat in de berekeningen de categorie 'verkeer' wordt aangemerkt als grootste geluidsbron, terwijl omwonenden toch vooral het geluid van (groepen) bezoekers op het buitenterrein ervaren als veruit belangrijkste hinderbron. En bij de kapel wordt wel het orgel in de berekening betrokken, maar niet het (gelijktijdige) effect van 250 zingende kerkgangers.
- c) De geluidsemissie wordt berekend invallend op de gevels van de aangrenzende bebouwing, ter bepaling van aldaar binnenshuis ondervonden hinder. In dit geval gaat het echter vooral om de hindersituatie buitenshuis, met name in onze tuinen die direct en zonder afscherming grenzen aan het terrein van Het Brandpunt. Dat zijn ook verblijfsruimten met een belangrijke functie voor de kwaliteit van het woon- en leefgenot. Het onaangekondigd en gedwongen 'meebeleven' van allerlei activiteiten ervaren wij als een inbreuk op de privacy, zeker in zomerse omstandigheden als (ook) bezoekers van Het Brandpunt vaak buiten zijn. Daarbij werkt ook de ongunstige indeling van het terrein bepaald niet mee, aangezien alle hinderveroorzakende gebruiksfuncties zich bevinden in de meest westelijke strook van het plangebied en dus in de buurt van de erfgrans.
- d) In het rapport wordt gerekend met een representatieve bedrijfssituatie, die inhoudt dat er maximaal 120 bezoekers aanwezig zijn waarvan er zich 60 op het terras bevinden. Deze situatie is echter geenszins representatief. Het Brandpunt geeft immers zelf aan gezelschappen tot 250 bezoekers te kunnen faciliteren, ofwel 2 keer zoveel als waarmee hier wordt gerekend. Dat geldt niet alleen voor diensten in de kapel, maar in beginsel ook voor andere activiteiten. Zolang het OBP op het punt van bezoekersaantallen geen nadere regels of restricties stelt dient de geluidshinder dus te worden beoordeeld op basis van de maximale ruimte die het plan biedt. Dat geldt in het bijzonder voor grote evenementen als feesten en partijen, waarbij de vraag hoe vaak dergelijke situaties zich in de huidige praktijk voordoen in feite niet relevant is.
- e) Ook het uitgangspunt dat 'bezoekers zich uitsluitend op het terras bevinden' is incorrect. In de praktijk bewegen zij zich ook deels buiten het terras, dat bovendien maar aan hooguit 50 à 60 mensen plaats biedt. De relevante vraag waar de overige bezoekers zich dan ophouden en of die misschien ook een (aanvullende) hinderbron vormen wordt in het rapport geheel genegeerd.

Het akoestische rapport is opgesteld op basis van door de initiatiefnemers aangeleverde informatie en bevat op diverse punten onjuistheden en omissies. In het rapport is bovendien onvoldoende rekening gehouden met de specifieke hindersituatie op deze locatie.

De situatie bij grotere evenementen wijkt sterk af van de veronderstelde representatieve bedrijfssituatie en dient nader te worden onderzocht. Vooralsnog schiet het rapport tekort om de conclusies over het woon- en leefklimaat te kunnen onderbouwen.

V - Status Bewonersafspraken

Als omwonenden hebben wij in juni 2019 afspraken gemaakt met Het Brandpunt over beperking van hinder. Zowel binnen de context van het OBP (Toelichting en Akoestisch rapport) als in de daarmee verband houdende correspondentie wordt aan deze afspraken gerefereerd. We zien daarbij echter diverse misverstanden ontstaan, daarom willen we hierover graag het volgende verhelderen.

- a) Het betreft hier onderlinge afspraken over de manier waarop partijen in de dagelijkse praktijk als 'goede burens' met elkaar omgaan, met bedoeling privacy te respecteren en hinder te beperken. Deze afspraken betekenen dus uitdrukkelijk niet dat wij ook akkoord zouden zijn met de aard of inhoud van specifieke activiteiten op Het Brandpunt, zoals de initiatiefnemers meermaals in hun correspondentie lijken te suggereren. Voor een beoordeling van de (toelaatbaarheid van) activiteiten op Het Brandpunt is het bestaan van deze bewonersafspraken dus niet relevant.
- b) In de 'Raadsinformatiebrief van 1 december 2020 wordt gesteld dat de gemeente niet betrokken zou zijn geweest bij de totstandkoming van deze afspraken. Dat is onjuist, het overleg is destijds juist gevoerd op initiatief van de gemeente zelf, naar aanleiding van de (toen voorliggende) aanvraag voor een exploitatievergunning. Daarbij is ons ook toegezegd dat deze afspraken te zijner tijd in enige vorm onderdeel zullen worden van een nog te verlenen exploitatievergunning. Wij vertrouwen er dus op dat deze toezegging te gelegener tijd ook gestand wordt gedaan.
- c) Vooralsnog zijn de afspraken strikt bilateraal van aard en zolang dat zo is blijft de vraag hoe goed en hoe lang ze standhouden geheel afhankelijk van de goede wil van beide partijen. Er zijn geen sancties aan verbonden en de afspraken kunnen dus ook worden genegeerd (zoals al een paar keer is gebleken) of op elk willekeurig moment worden opgezegd.
- d) Toch wordt zowel in de Toelichting als in het Akoestisch rapport aan het bestaan van deze afspraken gerefereerd. De gebruikstijd van het terras is ook in een planregel overgenomen, enkele andere afspraken worden wel genoemd maar vinden geen verankering in de planregels:
 - o In het Akoestisch rapport wordt gesteld dat de fontein niet leidt tot geluidhinder onder verwijzing naar afgesproken bedrijfstijd, maar die is in het OBP niet nader geregeld,
 - o In het OBP wordt bepaald dat tijdens bruiloften de binnendeuren tussen feest- en tuinzaal gesloten zijn, maar de (bredere) afspraak over het gesloten houden van ramen, terrasdeuren en de deuren van de kapel in het algemeen wordt niet meegenomen.
- e) Omdat de bewonersafspraken (op één uitzondering na) niet in dit OBP zijn opgenomen is controle en handhaving via die weg niet mogelijk. De stelling in artikel 2.2. van de Toelichting dat 'deze afspraken in de planregels zijn uitgewerkt en dat ze daarmee 'goed controleerbaar en handhaafbaar' zouden zijn is dus goeddeels onjuist.

Een publiekrechtelijke verankering van de bovenbedoelde afspraken in enige vorm is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en handhaafbaarheid noodzakelijk, zeker nu hieraan ook (deels) wordt gerefereerd in het OBP. Dat kan middels opname van aanvullende planregels of via een nog te verlenen exploitatievergunning, zoals eerder ook door de gemeente werd toegezegd.

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Ad 1. Het plan beoogt niet slechts legalisatie van het historische gebruik maar ook verruiming daarvan. Er is daarom geen sprake van een ongewijzigde voortzetting van activiteiten zoals gesteld wordt.

In het bestemmingsplan staat in paragraaf 2.2 dat het gebruik van het conferentieoord vrijwel ongewijzigd doorgezet is vanuit het verleden. Er wordt niet beschreven dat het gehele bestemmingsplan slechts een legalisatie betreft. Er wordt beschreven dat gebruik wat in het conferentieoord plaatsvindt en nu in de onbedoeld strijdige bestemming kantoor gelegaliseerd wordt.

Een groot deel van de activiteiten in het plangebied die tegenwoordig plaatsvinden, vond al plaats voordat het bestemmingsplan “Buitengebied Doorn 2011” in 2013 werd vastgesteld. In paragraaf 2 van de toelichting is een beschrijving opgenomen van het gebruik van de planlocatie in het verleden. Uit het archief zijn door initiatiefnemers foto’s overlegd die inzicht geven in de in het verleden aanwezig/uitgevoerde activiteiten op de locatie. Ook uit de door initiatiefnemers overlegde activiteitenplanning is duidelijk geworden dat er verjaardagen, jubilea en huwelijksfeesten gegeven zijn voordat het bestemmingsplan ‘Buitengebied Doorn 2011’ in 2013 werd vastgesteld.

Reclamant stelt vervolgens dat deze documentatie niet bekend is en geen deel uit maakt van de ter inzage gelegde stukken. De juistheid is daarom niet objectief te toetsen.

Ter verduidelijking zal de beschreven activiteitenplanning mee opgenomen worden in de toelichting.

Om dit punt verder te verduidelijken zal een specifieke documentatie van het gebruik van de planlocatie in het verleden als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. Op deze manier wordt het gebruik van de planlocatie voor 2014 inzichtelijk voor alle partijen.

Ad 2. De beschreven historische context is eenzijdig, deels onjuist en geeft een intrinsiek strijdig beeld van de ontwikkelingen op de locatie. De toelichting moet worden herzien.

Appellant geeft aan dat aan sinds de nieuwe exploitant in 2014 een concrete verandering en intensivering te ervaren van het gebruik van de locatie. Appellant geeft aan dat er voor 2014 geen sprake was van een zelfstandig (commercieel) aanbod van zaalruimte en horecafaciliteiten voor verhuur aan derden, noch van het faciliteren van grote evenementen als feesten en partijen. Indien er sprake zou zijn van een ongewijzigde voortzetting van activiteiten zou immers ook met toepassing van overgangsrecht het gebruik gelegitimeerd worden.

Deze stelling wordt niet gedeeld. Bij de laatste bestemmingsplanwijziging (2011) is per abuis de buitenplaats bestemd als kantoor en natuur. De initiatiefnemer wil feesten en partijen, die niet toegestaan waren in het voorgaande bestemmingsplan, maar wel reeds sinds lange tijd plaatsvonden, gelegaliseerd hebben en de gemeente wil de kantoorbestemming wijzigen in een gemengde bestemming; daarom is besloten tot een partiële herziening van het huidige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is derhalve opgesteld om de situatie adequaat te regelen en het gebruik eenduidig te bestemmen om zo onduidelijkheid te voorkomen. Om de historische context beter te belichten zal, zoals vermeld in Ad 1. specifieke documentatie van het gebruik van de planlocatie in het verleden worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 3. Aan het uitgangspunt van evenredigheid (een gebruiksverandering leidt niet alleen tot verbetering voor de initiatiefnemer zelf, maar ook voor andere belanghebbenden) is niet voldaan.

De stelling van de appellant wordt niet gedeeld. Ten eerste is er geen sprake van een wezenlijke gebruiksverandering omdat de locatie sinds 1948 een conferentiecentrum exploiteert en hetzelfde gebruik in dit bestemmingsplan verder geborgd wordt. Door dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de gronden en de gebouwen gereguleerd. In de bestemmingsregels is aangegeven binnen welke kaders dit gebruik geëxploiteerd mag worden om overlast voor de omgeving te beperken. Tevens is

middels hoofdstuk 4 en de daarbij behorende onderzoeken aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

.Wij zijn van mening dat in voorliggend plan afdoende onderzocht is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er ook goede kaders opgenomen zijn om overlast te voorkomen waardoor een goed woon- en leefklimaat geborgd is. Er is ons inziens dan ook sprake van proportionele evenredigheid.

Ad 4. De definitie in punt 1.34 van toegestane activiteiten in de bestemmingsregels is onvoldoende afgebakend door het gebruik van de adjectieven 'onder andere' en 'andere'.

Deze stelling wordt gedeeld en derhalve zal de definitie van conferentieoord worden aangepast naar:

'Een besloten bedrijfslocatie bestaande uit gebouwen en bijbehorende gronden, gericht op het (bedrijfsmatig) bieden van gelegenheid tot het houden van groepsbijeenkomsten voor vergaderingen, conferenties, retraites, workshops, cursussen, opleidingen of vergelijkbare activiteiten, met ondergeschikt de daarbij behorende horeca voorzieningen zoals het aanbieden van logies en het verstrekken van etenswaren en dranken voor gebruik ter plaatse.'

Ad 5. Het begrip 'feesten en partijen' is niet verder gedefinieerd en in deze context worden verschillende begrippen door elkaar heen gebruikt.

De stelling van appellant wordt niet gedeeld. Het begrip feesten en partijen is voldoende gedefinieerd in het dagelijks spraakgebruik. Een verdere definitie van het begrip is derhalve niet nodig.

Appellant geeft aan dat er in deze context verschillende begrippen door elkaar heen worden gebruikt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt feesten en partijen nader beschreven, maar dit is van informatieve aard. Er is geen aanleiding om een limitatieve lijst van typen feesten en partijen op te nemen in het bestemmingsplan. Dit zal een niet uitvoerbaar plan opleveren omdat van elk type feest beoordeeld moet worden of het voldoet aan een omschrijving.

Daarnaast is in de planregels 3.1 lid 2 onder v aangegeven waaraan feesten en partijen moeten voldoen om overlast te beperken. Door het opnemen van deze regels, en die zoals aangegeven onder ad 18 op één punt nog is aangevuld, is het voorkomen van overlast als gevolg van feesten en partijen goed handhaafbaar.

Ad 6. Het is onduidelijk of de mogelijkheden voor een evenementenvergunning zijn onderzocht en waarom daar in dit geval niet voor is gekozen.

Evenementen zijn in principe in de gehele gemeente toegestaan op basis van de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening Utrechtse Heuvelrug 2019 (APV). Een evenement zoals bedoeld in de APV is voor publiek toegankelijk oftewel het heeft een open karakter. Daar is in voorliggend plan geen sprake van.

Ad 7. Regels wat betreft aard, inhoud, omvang of duur van evenementen en de frequentie of spreiding over het jaar zijn niet onderzocht of opgenomen, alsmede (nader onderzoek naar) de specifieke geluidsbelasting die ermee gepaard gaat.

Zoals bovenstaand aangegeven worden in voorliggend plan geen evenementen mogelijk gemaakt. . In het bestemmingsplan worden wel feesten en partijen direct mogelijk gemaakt. Hiervoor is wel onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ad 8. 10 evenementen per jaar is arbitrair en het is niet duidelijk waarom dit aantal geldt als 'ondergeschikt'.

In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over evenementen maar over 10 feesten en partijen. Het maximale aantal van 10 feesten en partijen per jaar is gebaseerd op de in het verleden gehouden feesten en partijen per jaar uit de aangeleverde informatie door initiatiefnemers en als zodanig door initiatiefnemers aangevraagd in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. Hierbij is expliciet gekeken naar de hoeveelheid jubilea / partijen per jaar in de periode van voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Doorn 2011' d.d. 28-11-2013 (2011-2013). Wij zien 10x per jaar duidelijk als ondergeschikt ten opzichte van de overige activiteiten die het gehele jaar toegestaan zijn in het

hoofdgebouw in de bestemming Gemengd. Het betreft dus een ondergeschikte activiteit die op een reguliere manier mogelijk wordt gemaakt in de bestemming.

Ad 9. Het is onmogelijk om te toetsen en te handhaven of activiteiten van de exploitant binnen de regels gebeuren door de globale bestemmingsomschrijving.

Deze stelling wordt ten delen gedeeld. Het begrip conferentieoord zal zoals aangegeven in ad 4. verder worden afgebakend. Hierdoor zal de bestemming een gedetailleerdere formulering krijgen waardoor een adequate toetsing en/of handhaving mogelijk is. Verder wordt geen knelpunt ten aanzien van handhaving voorzien.

Ad 10. Er wordt niet voldaan aan het evenredigheidsbeginsel omdat de lasten eenzijdig bij omwonenden terecht komen.

De stelling van appellant wordt op dit punt niet gedeeld. Zie ad 3.

Ad 11. Het rechtszekerheidsbeginsel is in geding door het herstellen van het gebruik als conferentieoord met daarboven het bestemmen van extra ruimte voor relatief grootschalige evenementen terwijl momenteel een kantoorbestemming rust op het perceel.

De bestemming in het huidige bestemmingsplan sluit niet aan op het feitelijk gebruik. Sinds 1948 wordt op het perceel Postweg 18 in Doorn een conferentiecentrum geëxploiteerd. In paragraaf 1.1 van de toelichting is beschreven dat het plan opgesteld is om de onjuiste bestemming kantoor op de locatie te corrigeren. De functiewijziging draagt derhalve juist bij aan de rechtszekerheid voor terreineigenaar en voor omwonenden door het in stand houden en mogelijk maken van het voortzetten van het conferentiecentrum. Immers is in het bestaande bestemmingsplan de rechtszekerheid niet goed geborgd vanwege het niet aansluiten van de bestemming op het historisch feitelijk gebruik. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de borging op een adequate manier geregeld door de bestemming aan te laten sluiten op het (historisch) feitelijke gebruik. Uw inspraakreactie wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 12. Artikel 3.1a, punt 2v uit de bestemmingsomschrijving moet worden geschrapt omdat de locatie van Het Brandpunt zich niet leent als bestemming voor grootschalige evenementen.

De stelling van appellant wordt op dit punt niet gedeeld omdat het punt juist voorziet in het opleggen van beperkende voorwaarden voor feesten en partijen. Artikel 3.1a punt 2v uit de bestemmingsomschrijving stelt dat de voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

het in ondergeschikte mate houden van feesten en partijen, tot een maximum van 10 keer per jaar waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Het terras is tot maximaal 23:00 uur in gebruik;
- b. De deuren tussen de feestzaal en tuinkamer zijn gesloten.

Ad 13. Het incidenteel faciliteren van feesten en partijen kan ook (en beter) worden geregeld via een evenementenvergunning.

De stelling van appellant wordt op dit punt niet gedeeld. Een evenementenvergunning is bedoeld voor het incidenteel faciliteren van bijeenkomsten. Onder een evenement wordt een voor elk publiek toegankelijke verrichting van vermaakt verstaan. Dit is veel ruimer gedefinieerd dan feesten en partijen.

Voorts valt een incidentele festiviteit, onder een festiviteit of activiteit die gebonden is aan één of een klein aantal inrichtingen. Het is een inrichting toegestaan op maximaal 12 dagen of dagdelen per kalenderjaar incidentele festiviteiten te houden waarbij de geluidsnormen als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.17a, 2.19, 2.19a en 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 4:5 van de APV niet van toepassing zijn, mits de houder van de inrichting ten minste twee weken voor de aanvang van de festiviteit daarvan melding heeft gedaan aan het college.

In deze situatie is echter een structurele facilitering beoogd, zij het in beperkte aantallen om overlast voor de omgeving te voorkomen. Het faciliteren van feesten en partijen op de planlocatie kent een besloten karakter en kan daarom niet onder een publiek toegankelijke verrichting van vermaak worden geschaard. Het incidenteel faciliteren van besloten feesten en partijen is daarom geregeld via het bestemmingsplan. Het opnemen van de activiteit feesten en partijen in het bestemmingsplan voorziet in expliciete en gedetailleerde regels wat wel en niet toegestaan is en draagt derhalve bij aan een zo goed en duidelijk mogelijke regulatie.

Ad 14. Het plan dient te voorzien in reële waarborgen voor toetsing, controle en handhaving van het specifieke gebruik, door bijvoorbeeld een informatie- of verantwoordingsregeling.

Het bestemmingsplan stelt kaders aan het gebruik. Een bestemmingsplan is geen monitoringsinstrumentarium. De planregels zijn handhaafbaar en de bestaande wettelijke handhavingsinstrumenten zijn toereikend om naleving zo nodig af te dwingen. Wanneer blijkt dat er een overtreding optreedt van de regels van het bestemmingsplan kan een klacht ingediend worden en, indien terecht, zal handhavend opgetreden worden.

Ad 15. In het rapport worden geluidsniveaus berekend en afgezet tegen bestaande normen, maar deze systematiek heeft alleen zin als er ook geluidsnormen bestaan voor het soort lawaai wat de overlast veroorzaakt. Dat geldt wel voor min of meer continue, onpersoonlijke geluidsbronnen, maar niet voor burenlawaai en het geluid van de onversterkte menselijke stem, zoals veroorzaakt door grote groepen bezoekers bij kerkdiensten, bruiloftsfeesten of soortgelijke bijeenkomsten. Daarnaast bestaat er ook een verschil tussen berekende geluidswaarden en de ervaren geluidshinder. In de berekeningen wordt de categorie 'Verkeer' aangemerkt als grootste geluidsbron, terwijl omwonenden toch vooral het geluid van (groepen) bezoekers op het buitenterrein ervaren als veruit belangrijkste hinderbron.

De stelling van appellant wordt op dit punt niet gedeeld. Alle relevante geluidsbronnen zijn meegenomen in het onderzoek, zowel stemgeluid, muziek, en het orgel van de kapel. Er is middels het rapport een volledig en objectief beeld gegeven van de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten in de omgeving.

Ad 16. Bij de kapel wordt wel het orgel in de berekening betrokken, maar niet het (gelijktijdig) effect van 250 zingende kerkangers.

De stelling van appellant wordt op dit punt niet gedeeld. Voor de kapel is men uitgegaan van een muziekniveau van 90 dB(A). Alhoewel in het onderzoek niet expliciet is aangegeven dat dit niveau wordt veroorzaakt door 'orgel + meezingen', is een niveau van 90 dB(A) reëel en verdedigbaar voor het totale geluidsniveau (orgel en meezingen) in de kapel. Daarnaast is het orgel de maatgevende geluidsbron in de kapel en is dus dominant ten opzichte van het meezingen.

Ad 17. De geluidsemissie wordt berekend invallend op de gevels van de aangrenzende bebouwing, ter bepaling van aldaar binnenshuis ondervonden hinder. In dit geval gaat het echter vooral om de hindersituatie buitenshuis en met name in de tuinen die direct en zonder afscherming grenzen aan het terrein van Het Brandpunt.

Uit jurisprudentie volgt dat de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering, onderdeel geluid, het juiste toetsingskader is voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Er wordt daarbij getoetst 'op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen'. De richt- en grenswaarden voor geluid in decibellen zoals aangegeven in de voorgenoemde VNG publicatie gelden niet voor tuinen en tuinhuisjes. Dit zijn dan ook geen geluidsgevoelige bestemmingen. Ondanks de ervaren hinder buitenshuis is er geen wettelijk kader dat richt- en grenswaarden voor geluid voorschrijft voor tuinen.

Ad 18. In het rapport wordt gerekend met een representatieve bedrijfssituatie, die inhoudt dat er maximaal 120 bezoekers aanwezig zijn waarvan er zich 60 op het terras bevinden. Deze situatie is niet representatief omdat Het Brandpunt aangeeft gezelschappen tot 250 bezoekers te kunnen faciliteren. Zolang het ontwerp bestemmingsplan

op het punt van bezoekersaantallen geen nadere regels of restricties stelt dient de geluidshinder dus te worden beoordeeld op basis van de maximale ruimte die het plan biedt.

Het aantal van 250 bezoekers komt enkel voort bij gebruik van de kapel voor de zondagse eredienst. Het maximum aantal bezoekers/deelnemers/gasten dat toegeschreven kan worden aan de bedrijfsactiviteiten van het conferentieoord bedraagt 120 st. Het aantal van 120 bezoekers/deelnemers/gasten is de limiet, meer personen zullen op het conferentieoord niet aanwezig zijn.

Om dit duidelijk vast te leggen zullen de planregels hierop aangepast worden. In de planregels zal in artikel 3.1 lid 2 '(ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – conferentiegebouw) onder v aanvullend opgenomen worden dat het aantal bezoekers/gasten maximaal 120 st. bedraagt.

In de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.1.3. zal onder het kopje 'kapel' aangegeven worden dat het maximum aantal personen 250 ipv 200 bedraagt. In het akoestisch onderzoek van bureau TecMap van 18 maart 2020 is de representatieve bedrijfssituatie tot in groot detail beschreven en berekend. De bedrijfssituatie is tot stand gekomen na overleg met de beheerders van Brandpunt Betteld. De representatieve bedrijfssituatie voor het conferentieoord is dus 120 personen. Dit is dus correct en daarmee representatief opgenomen in het akoestisch onderzoek. De 250 bezoekers van de kapel kunnen op zondag dus niet zo het terras of gebouw van het Brandpunt in lopen, dat is gescheiden en conform bovenstaande aanvulling op de regels is het planologisch ook geborgd. Het onderzoek is vervolgens door de Omgevingsdienst Regio Utrecht beoordeeld en akkoord bevonden.

In het akoestisch onderzoek zijn geluidsniveaus berekend die gelden voor de meest lawaaiige dag in een jaar. Deze voldoen aan de richtwaarden zoals opgenomen in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Dit houdt in dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Meer bezoekers leidt niet (automatisch) tot hogere geluidsniveaus in de omgeving. Maatgevend in de avond is namelijk het muziekgeluid in de zalen en hierbij is uitgegaan van volle bezetting. In de dagperiode is het gebruik van bladblazers en grasmaaiers maatgevend. Verder geldt dat bij klachten er geluidsmetingen worden uitgevoerd en – indien de resultaten hier aanleiding toe geven – handhavend zal worden opgetreden

Ad 19. Het uitgangspunt dat 'bezoekers zich uitsluitend op het terras bevinden' is incorrect. In de praktijk bewegen zij zich ook deels buiten het terras, dat bovendien maar aan hooguit 50 á 60 mensen plaats biedt. De relevante vraag waar de overige bezoekers zich dan ophouden en of die misschien ook een (aanvullende) hinderbron vormen wordt in het rapport geheel genegeerd.

Als de overige bezoekers zich ophouden in de ruimten (feestzaal, terraskamer, etc.) dan is dat meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek gaat uit van volle bezetting. In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met het verblijf van groepen mensen in de buitenlucht buiten het terrasgedeelte. Uit nadere bestudering van de bijlagen van het akoestisch rapport (rekenresultaten per bron op maatgevende woning), volgt dat als – naast de 60 bezoekers op het terras er sprake is van 60 extra aanwezigen in de directe omgeving van het terras, dit na afronding op hele decimalen – geen verhoging geeft van de optredende geluidsniveaus. Zelfs in deze situatie is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Ad 20. In het akoestisch rapport wordt gesteld dat de fontein niet leidt tot geluidhinder onder verwijzing naar afgesproken bedrijfstijd, maar die is in het Ontwerp Bestemmingsplan niet nader geregeld.

Een fontein wordt niet aangemerkt als zijnde een activiteit die hoort bij een inrichting. De algemene plaatselijke verordening van de gemeente is van toepassing op het onderdeel overige geluidhinder. Daarom is er in de rapportage aangegeven dat er is afgesproken met de buurt dat de fontein in de vijver in de uren tussen 21.00 en 09.00 buiten bedrijf is.

Ad 21. In het Ontwerp Bestemmingsplan wordt bepaald dat tijdens bruiloften de binnendeuren tussen feest- en tuinzaal gesloten zijn, maar de (bredere) afspraak over het gesloten houden van ramen, terrasdeuren en de deuren van de kapel in het algemeen wordt niet meegenomen.

Er is vanuit het activiteitenbesluit of Wet geluidhinder geen reden om ramen of terrasdeuren, met uitzondering van de deuren tussen de feestzaal en tuinkamer na 23.00, gesloten te houden. Wat betreft

de kapel is in het plan aangegeven dat de entree van de kapel via de noordzijde bereikbaar is waarbij de ontvangsthal met kantoren en toiletgroepen fungeert als buffer met afsluitbare deuren. Alleen via het dak, de zuidgevel en een gedeelte van de oost- en westgevel is sprake van relevante geluidemissie vanwege het gebruik van een orgel met zang in de kerkruimte. De deuren in de zuidgevel blijven tijdens de kerkdienst gesloten.

Daarnaast is het goed mogelijk dat er aanvullende afspraken zijn tussen initiatiefnemer van het plan en omwonenden over het gesloten houden van ramen en duren. Dit behoeft echter niet in het bestemmingsplan geregeld te worden.

Ad 22. Een publiekrechtelijke verankering van de bewonersafspraken van juni 2019 is vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en handhaafbaarheid noodzakelijk middels opname aanvullende planregels of via een nog te verlenen exploitatievergunning.

Zoals bovenstaand aangegeven is het goed mogelijk dat er aanvullende afspraken zijn gemaakt tussen initiatiefnemer van het plan en omwonenden ten aanzien van de exploitatie van het terrein aan de Postweg 18 en het voorkomen van overlast. In het bestemmingsplan zijn de wettelijk verplichte regelingen aangevuld met wat op basis van jurisprudentie verplicht is opgenomen. Daarnaast zijn aanvullende afspraken over exploitatie tijden en plekken waar activiteiten zijn toegestaan opgenomen. Deze zijn opgenomen om aan wettelijke voorwaarden te kunnen voldoen en ook om afspraken vast te leggen.

Afspraken die niet ruimtelijk relevant zijn of niet expliciet in een bestemmingsplan geregeld behoren te worden zijn niet opgenomen.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zal een wijziging worden aangebracht. Dit gebeurt dus naar aanleiding van de ingediende zienswijze, van reclamant 1. Tevens wordt een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

3.1 Toelichting

Ad 1: Om het plan verder te verduidelijken zal een activiteitenplanning van het gebruik van de planlocatie in het verleden aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Ad 18: In paragraaf 2.1.3. zal onder het kopje 'kapel' aangegeven worden dat het maximum aantal personen 250 ipv 200 bedraagt overeenkomstig het akoestisch onderzoek.

3.2 Regels

Ad 4: de definitie van conferentieoord worden aangepast naar:

'Een besloten bedrijfslocatie bestaande uit gebouwen en bijbehorende gronden, gericht op het (bedrijfsmatig) bieden van gelegenheid tot het houden van groepsbijeenkomsten voor vergaderingen, conferenties, recepties, retraites, workshops, cursussen, opleidingen of vergelijkbare activiteiten, met ondergeschikt de daarbij behorende horeca voorzieningen zoals het aanbieden van logies en het verstrekken van etenswaren en dranken voor gebruik ter plaatse.'

Ad 18: In de planregels zal in artikel 3.1 lid 2 '(ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – conferentiegebouw) onder v aanvullend opgenomen worden dat het aantal bezoekers/gasten maximaal 120 st. bedraagt.

3.3 *Verbeelding*

Geen aanpassingen

3.4 *Ambtshalve wijziging*

Het begrip ‘1.74 ondergeschikte horeca’ wordt uit de begrippen van het bestemmingsplan verwijderd. Het begrip ondergeschikte horeca komt niet voor in de planregels van het bestemmingsplan en behoort daarom niet nader toegelicht te worden. De horecamogelijkheden in het bestemmingsplan zijn ook expliciet benoemd en beschreven. Het behouden van dit begrip zal daardoor enkel tot onduidelijkheid leiden.

Bijlagen