

Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen n.a.v. de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning Lemferdingerlaan 2 te Paterswolde.

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen Lemferdingerlaan 2 te Paterswolde hebben ter inzage gelegen vanaf 19 december 2024 tot en met 30 januari 2025.

Binnen deze termijn zijn zienswijzen ontvangen van:

1. Trip-advocaten (hierna: Trip-advocaten) namens een omwonende aan de Lemferdingerlaan te Paterswolde en het bedrijf B&B Hof ter Lemferdinge gevestigd aan de Lemferdingerlaan 3 te Paterswolde, bijlage 1.
2. Bierens Van Boven advocaten (hierna: Bierens Van Boven advocaten) namens Stichting Het Drentse Landschap als eigenaar van Landgoed Lemferdinge aan de Lemferdingerlaan 2 te Paterswolde, bijlage 2.
3. De ondernemers/uitbaters van Landgoed Lemferdinge (hierna: Ondernemers) aan de Lemferdingerlaan 2 te Paterswolde, bijlage 3.

Verder hebben wij een instemmingsverklaring ontvangen van de provincie Drenthe, zie bijlage 4.

Zienswijzen:

Hieronder zullen wij op de zienswijzen reageren. Eerst volgt per onderwerp een korte samenvatting van de zienswijze, waarna wij hierop een reactie geven. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde bijlagen.

1. Trip-advocaten

1.1 Al enkele jaren is bekend dat de huidige exploitatie van Landgoed Lemferdinge in strijd is met het bestemmingsplan. Dat sprake is van een overtreding is voor cliënten van ondergeschikt belang. Het is cliënten te doen om de ervaren overlast, en dan met name geluidsoverlast, aantasting van het woon- en leefklimaat en de aantasting van de natuur waarin cliënten wonen en gevestigd zijn. net als Landgoed Lemferdinge.

Een deel van het huidige gebruik van Landgoed Lemferdinge is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo en de partiele herziening. Het gaat hierbij om het gebruik als feestlocatie voor o.a. huwelijken en de plaatsing van een bouwwerk. De bedoeling van deze vergunningenprocedure is, om te beoordelen of aan deze strijdigheid een einde gemaakt kan worden. Dat sprake moet zijn/blijven van een goed (gereguleerd) woon- en leefklimaat maakt uitdrukkelijk onderdeel uit van de afweging omtrent deze aanvraag.

1.2 Standpunt gemeente in 2008: Het gebruik voor horeca in de omvang waarin dat nu plaatsvindt is illegaal. Wij staan u daarom toe (huwelijks)feesten te houden op het landgoed, op voorwaarde dat deze binnen worden gehouden. Ramen en deuren moeten hierbij gesloten zijn en de muziek moet bij de burelen niet hoorbaar zijn zoals aangegeven in onze brief van 31 Januari jl.

Allereerst betwisten wij dat de overlast uit 2008 (gezien het toenmalige gebruik en de intensiteit hiervan) te vergelijken is met de aangegeven overlast die in 2023 is gemeld. Vast staat dat zowel het

bestemmingsplan uit 2008 als het huidige vigerende bestemmingsplan zelfstandige horeca-activiteiten niet toelaten. De gewijzigde houding van het college wordt vooral ingegeven door de gewijzigde houding van de huidige eigenaar/exploitant, zij hebben er voor gekozen om een aanvraag in te dienen voor de illegale activiteiten. De huidige procedure heeft dan ook als doel om deze activiteiten onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, te legaliseren. Daarnaast wordt door dit gebruik ook gezorgd voor het behoud van dit Rijksmonument en het Landgoed. Wij zijn dan ook van mening dat, onder voorwaarden, de gevraagde activiteiten hieraan bijdragen.

Verder zijn in de periode tussen 2008 en 2023, los van klachten van de indieners van deze zienswijze, ons geen berichten bekend van omwonenden waarin overlast wordt gemeld. Daarnaast hebben wij geen zienswijzen ontvangen van andere omwonenden. Met het besluit op de aangevraagde activiteiten legaliseren wij onder voorwaarden het thans strijdige gebruik.

Gebleken is dat deze locatie door veel aanstaande echtparen wordt gewaardeerd als huwelijkslocatie. Ook behoort het tot de top trouwlocaties in Nederland.

1.3 Het pand is niet geschikt voor horeca-activiteiten en is daarvoor ook nooit bedoeld mede gezien de aanwijzing als Rijksmonument in 1994.

Dat het pand is aangewezen als Rijksmonument is niet bepalend voor de activiteiten die hierin kunnen plaatsvinden. De aanwijzing als Rijksmonument heeft als doel om het gebouw en onderdelen van het interieur in de huidige staat te behouden.

Door de gemeentelijke Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (Libau) is de aanvraag positief beoordeeld, waarbij tevens de relatie met het Rijksmonument en de status van Beschermd Dorpsgezicht is meegewogen. Op ons verzoek heeft Libau dit nogmaals schriftelijk bevestigd, zie bijlage 5.

Uit de geschiedenis van het pand (opgesteld door de Culturele Raad Eelde) is gebleken dat in het verleden het pand diverse gebruiksfuncties en activiteiten hebben plaats gevonden, zoals het gebruik als schathuis, een woning en tegenwoordig als tentoonstellingsruimte, vergaderruimte en trouwlocatie. Dat het pand en/of het Landgoed is aangewezen als Rijksmonument, wil niet zeggen dat het pand ongeschikt is voor horeca-activiteiten. Het pand beschikt immers over een kleine keuken voor het bereiden van eten en drinken (hierin is het bereiden van een volwaardig menu tijdens feesten niet mogelijk, maar wordt dit via catering opgelost) en biedt volgens bijlage 6 per zaal ruimte voor maximaal 40 personen. De expositieruimte boven kan hierbij ook gebruikt worden. Het pand bezit dus al voorzieningen op basis waarvan het beoogde gebruik mogelijk gemaakt wordt en aan deze voorzieningen worden geen wijzigingen aangebracht.

1.4 De gewenste activiteit past niet in beschermd natuurgebied NNN.

De provincie Drenthe heeft aangegeven dat het wijzigen van het gebruik van het landgoed en het plaatsen van een tent niet in strijd is met provinciale ruimtelijke belangen zoals beschreven in de Omgevingsvisie Drenthe. Hierbij is gekeken naar de volgende ruimtelijke aspecten: Landschap (Esdorpenlandschap en Marcogradiënt), Cultuurhistorie (Kop van Drenthe), Archeologie (waarde 3), Natuur (NNN) en Nationaal Park Drentsche Aa.

Gezien deze zienswijze hebben wij de provincie verzocht om een nadere uiteenzetting en toelichting op hun vooroverlegreactie en instemmingsverklaring, zie voor de volledige uiteenzetting bijlage 7. In het NNN zijn, naast natuurgebieden, op veel plaatsen stedelijke functies en agrarische gebieden en bedrijven opgenomen. De bedoeling van de natuurregels in de POV (artikelen 3.6, 3.30 en 3.31) is

om te verzekeren dat de kwaliteit en oppervlakte van het NNN niet achteruitgaan, dat de samenhang van het NNN behouden blijft, en dat nieuwe activiteiten van in het NNN geen nadelige gevolgen hebben voor het voor de wezenlijke kenmerken of waarden van het NNN. Let op: het NNN is geen synoniem van natuur. In grote delen van het gebied ten oosten van Paterswolde en Eelde heeft de natuur een ondergeschikte of gelijke positie ten opzichte van stedelijke en agrarische functies. Dit landgoedbosgebied vormt een overgang naar het weidegebied van het beekdal rondom de Oude Aa waar de natuurfunctie dominant is. De flora en fauna in dit gebied, en dus ook op het landgoed heeft zich aangepast aan de lang aanwezige menselijke activiteiten. In dit deel van het NNN ligt geen Natura 2000 natuur, zoals beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Dergelijke waardevolle natuur ligt het dichtstbij aan de oostzijde van de A28, rondom de Drentsche Aa. Het reikt tot de hoogte van het dorp Glimmen, een kleine 3 kilometer vanaf Landgoed Lemferdinge. De kans op verstoring van die natuur door feesten op het landgoed acht de provincie alleen al door het geluid en licht van de altijd aanwezige verkeersstroom op de A28 zeer gering.

Wij laten ons, om op deze aanvraag te beslissen, ons mede baseren op de adviezen van deskundigen en andere bevoegde gezagen, zoals in dit geval de provincie Drenthe.

1.5 Gebrekkige ruimtelijke onderbouwing

- a. Dat die grote tent nodig is voor de exploitatie van het pand, blijkt niet uit de stukken en onderschrijft enkel dat deze locatie niet geschikt is.*

Wij hebben te besluiten op een aanvraag zoals deze is ingediend. In de aanvraag omgevingsvergunning van 08-03-2023 wordt de tent aangevraagd. En daarover dienen wij te oordelen. Het toetsingskader is niet of de tent noodzakelijk is. Bij de afweging van de bij deze besluitvorming betrokken belangen is relevant of met het legaliseren van de tent nog altijd sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. De stelling dat de locatie niet geschikt is wordt niet nader geduid of onderbouwd. De tent wordt niet altijd gebruikt bij huwelijksvoltrekkingen. Als de tent gebruikt wordt is dit voor een deel van het feest (koffie en taart of voor het eten). Ook kan de tent gebruikt worden bij slecht weer. Het pand is en blijft het belangrijkste onderdeel waar de activiteiten plaatsvinden.

Wanneer wij kijken naar de activiteiten (met name de huwelijksceremonies, eten en drinken en het bereiden van eten (barbecue- en grillarrangementen) die plaatsvinden in de tent en het (gemiddeld) aantal gasten hierbij, ten opzichte van de oppervlakte van de tent die wordt aangevraagd, beoordelen wij die oppervlakte als aannemelijk en logisch. De grootte van de tent staat in verhouding met de activiteiten die hier ontplooid worden.

- b. Onder paragraaf 1.2 is aangegeven dat sprake is van gronden met een natuurbestemming; daaraan had voor de volledigheid toegevoegd kunnen worden dat die grondengelegen zijn in het beschermde NNN-gebied.*

Het klopt dat Landgoed Lemferdinge is gelegen in het NNN-gebied. Dit zal (ambtshalve) in de ruimtelijke onderbouwing worden aangepast.

- c. Er wordt dus wel gebouwd en fors ook: de tent heeft immers een oppervlakte van 150 m². Ook is het gebruik van de tent niet in tijd beperkt, deze mag dus voor onbepaalde tijd geplaatst worden. Daarmee kan de beoordeling van cultuurhistorie geen stand houden. Ook onder het kopje Natuur wordt wéér aangegeven dat geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Dat is dus wel zo. Ook die beoordeling kan geen stand houden.*

Het klopt dat er wordt gebouwd. Wij hebben de aanvrager van de omgevingsvergunning dan ook verzocht om een duidelijke tekening met maatvoering van de tent, zie bijlage 8. Hieruit blijkt onder andere dat de tent een oppervlakte heeft van 126 m². Ambtshalve zal de beoordeling van de

onderdelen Cultuurhistorie en Natuur hierop worden geactualiseerd. Wat betreft de duur dat de tent hier staat blijkt uit het aanvraagformulier van 08-03-2023 dat het om een seizoensgebonden bouwwerk gaat die in april wordt opgebouwd en in oktober wordt verwijderd en dus niet voor onbepaalde tijd geplaatst wordt.

- d. *Meer concreet: uit de provinciale omgevingsverordening volgt dat nieuwe activiteiten niet zijn toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant schaden. In dit geval gaat het om geluid in de late avond en nacht, vele verkeersbewegingen, lichtoverlast en de aanwezigheid van groepen mensen tegelijk buiten, allemaal binnen dit NNN (dus niet in de nabijheid van, maar handelingen in het NNN!). Het belang van bescherming van het NNN wordt dus gediend met het wél handhavend optreden tegen het illegale gebruik. Van enig ecologisch onderzoek waaruit volgt dat de bescherming van het NNN voldoende geborgd is, is geen sprake.*

Uit de instemmingsverklaring, de nadere uiteenzetting en toelichting van de provincie en de voorwaarden in de ontwerp-omgevingsvergunning met betrekking tot bescherming van de ecologie, blijkt dat de bescherming van het NNN-gebied voldoende is geborgd. Zie hiervoor ook onze reactie onder 1.4.

- e. *In de vooroverlegreactie van de provincie gaat zij er kennelijk van uit dat het hier gaat om een omgevingswet procedure. Verder heeft de provincie de aanvraag om de tent niet volledig getoetst.*

Het klopt dat de provincie in haar vooroverlegreactie praat over een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Echter is het plan (de aanvraag) getoetst aan het provinciale beleid en voldoet het daar aan. Ook de tent is hierin beoordeeld, zie ook bijlage 7.

1.6 Ten onrechte is de monumentenvergunning niet aangevraagd.

Zie bijlage 5 voor het advies van Libau. Hieruit blijkt dat een monumentenvergunning niet is vereist.

- 1.7 Er bestaan sterke twijfels bij de wijze waarop de stikstofbeoordeling is uitgevoerd. Zo wordt er in de ruimtelijke onderbouwing niet gesproken over "intern salderen". Hierover is niet met GS overlegd en er is geen Wnb-vergunning aangevraagd. Verder staat het niet vast dat er geen sprake is van (met zekerheid kunnen uitsluiten) van significante effecten op de N2000 gebieden.*

Als de totale beoogde situatie berekend wordt en er geen overschrijding uit komt, dan voldoet het aan de wet en zijn er geen vervolgstappen nodig. Intern salderen, een Wnb-vergunning en overleg met GS zijn daarom allemaal niet aan de orde.

De aanrijroutes vanaf de A28 doen er niet toe omdat het bezoekende verkeer op de Hoofdweg/Legroweg in het heersende verkeersbeeld opgaat. De Aeries-rekenmethode schrijft voor dat er tot dat punt gerekend moet worden. Dus het is conform de richtlijnen berekend. Daarnaast wordt niet aangegeven waarom het op de verkeerde manier berekend is.

1.8 Geluid

De vergunningvoorschriften sluiten niet aan bij het geluidsrapport, waardoor meer vergund is dan aangevraagd en dat meerdere niet is getoetst in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Ook is niet getoetst aan de juiste norm. Uw college dient dan ook nader onderbouwde eigen normen te verbinden aan de ontwerpvergunning.

Wij hebben de Omgevingsdienst Drenthe (ODD) gevraagd ons te adviseren over het onderdeel geluid (zie bijlagen 9 en 10).

De conclusie van de ODD is dat uit de contra-expertise van Noorman op het akoestisch onderzoek van NAA geen inhoudelijke tekortkomingen naar voren zijn gekomen. Het knelpunt zit met name in de vertaling van het onderzoek naar een handhaafbare set voorwaarden in de deelvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regels'. In de contra-expertise worden een groot aantal voorstellen gedaan waar de ODD zich in kan vinden, dit ter bescherming van de leefomgeving van omwonenden. Sommige punten waren ook al geadviseerd door de ODD. In bijlage 11 wordt nader ingegaan op de vergunningvoorschriften en de adviezen van de ODD. Met name de geluidsvoorschriften zijn verder uitgewerkt. Het geluidsonderzoek van NAA is getoetst aan de geluidsnormen zoals opgenomen in het Omgevingsplan Tynaarlo. In de vergunningvoorschriften worden zowel de waarden van het Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} als gevolg van activiteiten en het Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten, voor geluidgevoelige gebouwen, per waarde 5 dB(A) lager bepaald dan is toegestaan op grond van het Omgevingsplan Tynaarlo. Uit het geluidsonderzoek van NAA is namelijk gebleken dat de activiteiten hieraan voldoen.

1.9 Gezien de overlast van keren en draaien bij cliënten voor de deur, hetgeen ook niet ontkent wordt door de exploitanten en uw college, ligt het in de rede om beter passende voorschriften te verbinden aan de vergunning.

Indiener van de zienswijze heeft een andere formulering voorgesteld van de voorwaarde die hier op toe ziet. Wij kunnen instemmen met deze gewijzigde formulering. We zijn van mening dat deze voorwaarde doelmatig is en de uitbaters niet onevenredig belemmert. Dit zal ambtshalve worden aangepast in de vergunningvoorschriften.

1.10 Belangenafweging: De sluitingstijd blijft in samenhang met het aspect geluid het meest prangende punt. Cliënten houden eraan vast dat een sluitingstijd van 23:00 uur op alle dagen in de rede ligt en meest passend is op deze locatie. Subsidiar stellen cliënten dat in ieder geval de donderdagen een sluitingstijd van 23:00 dient te krijgen (in afwijking van het memo van Noorman, dat enkel het aspect geluid behandelde). Het belang van de omgeving en omwonenden en daarmee ook cliënten zit hem in het belang van nachtrust en het uitblijven van overlast. Het belang aan de zijde van initiatiefnemer blijkt (weer) niet uit de besluitvorming. Anderhalf uur eerder stoppen lijdt niet meteen tot verlies, vooral niet indien de exploitatie die dag anderhalf uur eerder start.

Bij de belangenafweging moeten wij de belangen van alle partijen in deze zaak toetsen aan de kaders en normen die de wet stelt. Wij zijn van mening dat de huidige vergunningvoorschriften (bijlage 11) recht doen aan de belangen van partijen en in overeenstemming zijn met de wettelijke kaders en normen die, onder andere, zijn opgenomen in het Omgevingsplan Tynaarlo.

Wat betreft het voorstel om 23.00 uur te hanteren als sluitingstijd en dat dit niet meteen lijdt tot verlies wanneer de activiteiten anderhalf uur eerder starten, is geen nadere onderbouwing gegeven. Uit de gedane onderzoeken en de toetsing hiervan aan de wettelijke kaders blijkt dat de voorgestelde vergunningvoorschriften hier binnen vallen en het meest recht doen aan de belangen van alle partijen.

1.11 Er mist een beoordeling door het college van de participatie.

Er gold onder de Wabo nog geen participatieverplichting bij vergunningaanvragen. Op deze aanvraag, die is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is het oude recht van toepassing. Ondanks dat hebben wij het participatieverslag wel beoordeeld en geen onvolkomenheden in het proces geconstateerd.

1.12 Wat wordt er met de bouwvergunning feitelijk vergund.

Met deze omgevingsvergunning worden de activiteiten, het bouwen van een seizoensgebonden tent/overkapping met houten vloer en het onder voorwaarden houden van feesten, vergund.

1.13 Cliënten verzoeken u ofwel om de aangevraagde activiteiten gezien al het voorgaande alsnog te weigeren ofwel om de door cliënten voorgestelde voorschriften inclusief aangepaste eindtijden te verbinden aan de vergunning en de voorgestelde verkeersmaatregelen te nemen ten einde het aspect verkeer- en parkeren te borgen.

De volgende voorwaarden worden voorgesteld:

1. Het vanwege de gezamenlijke activiteiten op de gevel van een geluidgevoelig gebouw c.q. de omliggende woningen van derden toelaatbare langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) dient te voldoen aan:

- dagperiode, tussen 07.00 en 19.00 uur: 45 dB(A);*
- avondperiode, tussen 19.00 en 23.00 uur: 40 dB(A);*
- nachtperiode, tussen 23.00 en 07.00 uur: 35 dB(A).*

Stemgeluiden van personen op het buitenterrein van Landgoed Lemferdinge en binnen de tent zijn hierbij niet uitgezonderd van toetsing. Ook onversterkte muziek is niet uitgezonderd van toetsing en maakt evenals het stemgeluid van personen op het buitenterrein van Landgoed Lemferdinge en binnen de tent onderdeel uit van de normstelling.

2. De grenswaarden voor de toelaatbare maximale geluidniveaus (L_{Amax}) bedragen:

- dagperiode, tussen 07.00 en 19.00 uur: 65 dB(A);*
- avondperiode, tussen 19.00 en 23.00 uur: 60 dB(A);*
- nachtperiode, tussen 23.00 en 07.00 uur: 55 dB(A).*

Onversterkte muziek en stemgeluiden van personen op het buitenterrein van Landgoed Lemferdinge en binnen de tent zijn hierbij niet uitgezonderd van toetsing. Ook het komen en gaan van bezoekers is niet uitgezonderd van toetsing en maakt onderdeel uit van de normstelling.

In aanvulling op c.q. op basis van de in de deilvergunning opgenomen voorwaarden kan, in overeenstemming met het eerder genoemde akoestisch onderzoek, in het maatwerkvoorschrift en de hierbij behorende toelichting het volgende worden opgenomen:

- 3. Aantal bruiloften¹⁾: 50 per jaar;*
- 4. Alleen op: donderdag, vrijdag en zaterdag;*
- 5. Het maximum aantal bezoekers bedraagt ten hoogste 90 personen;*

¹ Onder bruiloften wordt hier zowel de ceremonie (huwelijksvoltrekking) als het aansluitende feest verstaan. Ook andere feesten (van bijvoorbeeld Babyshower tot jubileum) vallen hieronder.

6. *Tijden ceremonie: Tussen 10.00 uur en 18.00 uur;*
7. *Tijden feest: In het schathuis tot uiterlijk 00.00 uur en de tent tot uiterlijk 19.00 uur;*
8. *Locaties ceremonie: In het schathuis en buiten ten noorden van het schathuis of in de tent;*
9. *Het geluidvermogen van de luidsprekerbox ten behoeve van achtergrondmuziek bij de trouwlocatie boomgaard bedraagt ten hoogste 85 dB(A);*
10. *Het geluidvermogen van de luidsprekerbox ten behoeve van spraak tijdens de ceremonie bij de trouwlocatie boomgaard bedraagt ten hoogste 92 dB(A);*
11. *Locaties feest: In het schathuis en in de tent;*
12. *Het geluidvermogen van de luidsprekerbox voor achtergrondmuziek in de tent bedraagt ten hoogste 70 dB(A);*
13. *In de avond- en nachtperiode (tussen 19.00 uur en 07.00 uur) wordt in de buitenlucht en in de tent geen onversterkte en/of versterkte muziek ten gehore gebracht;*
14. *Versterkte livemuziek is zowel binnen in het schathuis en in de buitenlucht niet toegestaan.*
15. *Het geluidniveau in de achterzaal moet met behulp van een (verzegelde) limiter op de geluidinstallatie worden begrensd op 86 dB(A). Bij het afspelen van muziek in de achterzaal moeten de buitendeuren (inclusief bestaande sluisconstructie) gesloten zijn, ook de luiken binnen en buiten de ramen moeten hierbij worden gesloten.*
16. *Brengen en halen: bezoekers komen en vertrekken via de openbare gemeentelijke parkeerplaats, slechts bruidsparen mogen met één auto het terrein van het Landgoed oprijden;*
17. *Opruimen van de ceremonielocaties en de tentinrichting moet voor 21.00 uur afgerond zijn;*
18. *Mensen die na 20.00 uur buiten het schathuis verblijven, mogen zich alleen bevinden ten noorden van het schathuis. Daarbij mogen hier maximaal 15 mensen tegelijk staan, die geen overlast veroorzaken voor de omgeving.*
19. *De bruiloften en feesten eindigen om hooguit 00:00 uur, waarna alle gasten vertrekken. Daarbij moet binnen afscheid genomen worden, zodat het geluid naar de omgeving beperkt blijft.*

In bijlage 11 zijn de ontwerp vergunningvoorschriften en de voorschriften die alle partijen wenselijk achten tegen elkaar afgewogen en getoetst. Hieruit zijn de definitieve vergunningvoorschriften met, daar waar nodig een nadere motivering, gekomen. Wij zijn van mening dat deze vergunningvoorschriften het meeste recht doen aan alle belangen van partijen en daarnaast vallen binnen de regels en kaders die de wet hiervoor stelt.

2. Bierens Van Boven advocaten

- 2.1 *Het Drentse Landschap hecht eraan als haar standpunt naar voren te brengen dat aan huwelijksceremonies ondergeschikte horeca, zoals trouwfeesten, bij recht zijn toegestaan onder de huidige bestemming. Dit is ook aan de orde gekomen bij de voorzieningenrechter. Geconstateerd kan en moet worden dat het huidige bestemmingsplan geen beperkingen oplegt aan het (mede-)gebruik van de buitenruimte voor deze aan huwelijksceremonies ondergeschikte horeca.*

In deze reactienota wordt schriftelijk antwoord gegeven op de stelling die aanvrager opwerpt, te weten: dat de activiteiten zoals die nu feitelijk plaatsvinden, al in overeenstemming zijn met wat op dit moment planologisch toegestaan is. Daarvoor dient dan ook gekeken te worden naar het huidige planologische toetsingskader.

Huidig toetsingskader

Regels over de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd in het 'Omgevingsplan gemeente Tynaarlo'. Dat omgevingsplan bevat tevens een tijdelijk deel waarin onder meer alle bestemmingsplannen zijn opgenomen die vóór 1 januari 2024 golden. Op het perceel was voor 1 januari 2024 het bestemmingsplan 'buitengebied Tynaarlo' van kracht. Dit bestemmingsplan maakt dus deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Tynaarlo. Voor het perceel geldt onder meer de bestemming 'Maatschappelijk'.

Op basis van artikel 11.1 van het bestemmingsplan, zijn de voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden onder meer bestemd voor 'maatschappelijke voorzieningen'. Het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' wordt in artikel 1, onder III van het bestemmingsplan gedefinieerd als: "educatieve, (sociaal)medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorziening."

Aanvrager is van mening dat huwelijksceremonies en daaraan ondergeschikte horeca zoals trouwfeesten, bij recht al toegestaan zijn. Echter zijn huwelijksceremonies en trouwfeesten twee verschillende activiteiten waarbij met betrekking tot de activiteit 'trouwfeest', het ondergeschiktheidsaspect ontbreekt. Dat leggen wij uit.

De wijze van beoordelen; de jurisprudentie

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) dat voor het antwoord op de vraag of een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan de op de verbeelding aangegeven bestemming(en) en aanduiding(en) en de daarbij behorende regels bepalend zijn. Vanwege de rechtszekerheid moet een planregel letterlijk worden uitgelegd. Als die op zichzelf niet duidelijk is en ook niet in samenhang met de andere planregels (systematiek), dan komt betekenis toe aan de niet bindende plantoelichting. Die plantoelichting kan namelijk meer inzicht geven in de bedoeling van de planwetgever. Bij gebrek aan aanknopingspunten in het bestemmingsplan en de plantoelichting voor de wijze waarop een begrip moet worden uitgelegd dient aansluiting te worden gezocht bij hetgeen in het algemeen gangbare spraakgebruik daaronder wordt verstaan. Daarbij mag de betekenis zoals deze in het "Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal" is gegeven, worden betrokken.²

Voorlopige voorzieningenprocedure omtrent de lasten onder dwangsom

In de door de indiener van de zienswijze genoemde uitspraak van 31 juli 2024 heeft de voorzieningenrechter beslist op de verzoeken om een voorlopige voorziening tegen de lasten onder

² ABRvS 19 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1174 en ABRvS 25 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1897.

dwangsom en het besluit op het verzoek om handhaving. In deze lasten onder dwangsom zijn beperkingen opgelegd aan de bedrijfsvoering vanwege de strijdigheid die dit oplevert met het bestemmingsplan. Het verzoek om handhaving is deels toegewezen en deels afgewezen. In deze handavingsprocedure was de voorlopige voorzieningenrechter – in het kader van het legalisatievraagstuk - van oordeel dat onvoldoende gemotiveerd is waarom de opgelegde beperkingen (aan de bedrijfsvoering) uit de strijdigheid met het bestemmingsplan blijken, nu dit in het besluit noch ter zitting voldoende toegelicht kon worden. Concreet ging het erom dat wij als bevoegd gezag nader dienden toe te lichten wat er wordt verstaan onder het begrip ‘ondergeschikte horeca’. En of het houden van vergaderingen, het vieren van verjaardagen, jubilea, promoties en dergelijke valt onder het begrip ‘openbare dienstverlening’ of niet, omdat deze activiteiten volgens de voorzieningenrechter in beginsel een openbaar karakter hebben.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voornoemde dwangsombesluiten in deze procedure niet centraal staan. Het gaat in de onderhavige besluitvorming om een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van het landgoed en het plaatsen van een tent (in het trouwseizoen). Door middel van onderhavige reactie op de zienswijze wordt door ons gebruikgemaakt van de mogelijkheid hier alsnog nader te motiveren wat wij verstaan onder de begrippen ‘voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening’ en ‘ondergeschikte horeca ten dienste van de voorziening’.

Een nadere uitleg van de begrippen ‘voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening’ en ‘ondergeschikte horeca ten dienste van de voorziening’

In dit geval is er geen nadere definitie in de planregels gegeven van het begrip ‘voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening’. Ook de niet-bindende toelichting bij het huidige planologische kader biedt daarover niet meer inzichten. Over de invulling van dit begrip kan het volgende worden opgemerkt.

In de uitspraak, waar indiener van de zienswijze naar verwijst, heeft de voorzieningenrechter overwogen dat een huwelijksvoltrekking kan vallen binnen het begrip ‘openbare dienstverlening’, evenals vergaderingen, verjaardagen, jubilea en promoties. Daaraan ligt ten grondslag dat dergelijke activiteiten in beginsel een openbaar karakter hebben: een ieder kan van deze diensten gebruik maken. Deze faciliteiten vervullen een zekere maatschappelijke functie, zo overweegt de voorzieningenrechter.³

Opgemerkt moet echter worden, dat de voorzieningenrechter daarmee een ruimer begrip hanteert dan op basis van jurisprudentie van de Afdeling. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 13 september 2023.⁴ Het ging in deze zaak om een verleende omgevingsvergunning voor de transformatie van een bestaand pand naar commerciële ruimten. In het daar geldende bestemmingsplan was, net als in deze situatie, sprake van gronden die waren bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, er was geen nadere definitie van het begrip ‘voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening’ opgenomen. Ook de juridisch niet bindende toelichting bij dat bestemmingsplan bood daar geen inzicht in de bedoeling van de planwetgever. De Afdeling overwoog hier: *“Er is geen aanleiding voor de conclusie dat daarmee bijeenkomsten zoals feesten en recepties voor bruiloften, zijn toegestaan. Dergelijke bijeenkomsten kunnen ook niet worden begrepen onder maatschappelijke voorzieningen (...)”*.

De Afdeling overweegt dus expliciet dat feesten en recepties voor bruiloften niet kunnen worden gekarakteriseerd als ‘voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening’ en dus ook niet als ‘maatschappelijke voorzieningen’. Dat is dus wat, uitgaande van de letterlijke uitleg althans op basis van normaal spraakgebruik, heeft te gelden. Opvallend is dat de Afdeling dit expliciet voor feesten en

³ Rb. Noord-Nederland 31 juli 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:2928.

⁴ ABRvS 13 september 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3468.

recepties voor bruiloften overweegt. Huwelijksvoltrekkingen an sich worden niet uitgesloten van het begrip.

Vervolgens is de vraag wat wordt verstaan onder 'ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorziening'. Daarover het volgende. Gewezen wordt op een uitspraak van de(zelfde) rechter in een andere voorlopige voorzieningenprocedure. Te weten de uitspraak van 11 juli 2016. Daarin wordt namelijk, onder vermelding van afdelingsjurisprudentie, overwogen dat bij festiviteiten rond bruiloften en andere vergelijkbare evenementen, de horecafunctie voorop staat.⁵

Ons inziens kan er dus geen sprake zijn van ondergeschikte horeca bij festiviteiten rond bruiloften (zoals trouwfeesten) waarbij de horecafunctie voorop staat. Er is dan per definitie geen sprake van *ondergeschikte horeca die ten dienste staat* van de voorziening. Als de horecafunctie voorop staat, is er sprake van zelfstandige horeca en dat is nu juist niet bij recht mogelijk, overweegt ook de voorzieningenrechter in de uitspraak omtrent de dwangsombesluiten (in rechtsoverweging 10.3).

In de behandeling van deze aanvraag moeten twee activiteiten daarom duidelijk van elkaar worden onderscheiden: de huwelijksvoltrekking als zodanig en het trouw-/bruiloftsfeest. Met betrekking tot de huwelijksvoltrekking geldt dat deze bij recht is toegestaan, nu deze kan worden gekarakteriseerd als een 'voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening' en dus is toegestaan onder de bestemming 'maatschappelijk'. Gelet op voornoemde Afdelingsjurisprudentie die gaat over de uitleg van planregels, moet daarnaast worden vastgehouden aan de letterlijke bewoording van 'ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorziening', zoals opgenomen in artikel 11.1 van het bestemmingsplan. Alleen *ondergeschikte horeca ten dienste* van de huwelijksvoltrekking is dus toegestaan.

Het trouw-/bruiloftsfeest kan niet worden gekarakteriseerd als 'een voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening', valt dus niet onder de bestemming 'maatschappelijk' en is dus niet toegestaan. Bovendien geldt dat bij het trouw-/bruiloftsfeest, de horecafunctie voorop staat (er is sprake van zelfstandige horeca). Er is met betrekking tot het trouw-/bruiloftsfeest dus per definitie geen sprake van '*ondergeschikte horeca ten dienste* van de voorziening'.

Al met al kan geconcludeerd worden dat de aanvraag (het legalisatieverzoek) voor het strijdige gebruik terecht is ingediend.

2.2 Het Drentse Landschap is daarmee van oordeel dat in het ruimtelijk spoor geen enkele aanleiding bestaat exploitatiebeperkingen op te leggen, vanwege de enkele wens van exploitanten om een grotere tent neer te zetten ter overdekking van de buitenactiviteiten.

Zoals hiervoor reeds uiteengezet gaat het ook om de beoordeling van de aanvraag voor het houden van (trouw)feesten. In deze procedure gaat het om een ruimtelijke afweging. Deze afweging kan gevolgen hebben voor de exploitatie wanneer dit vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. In de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt verzocht om het vergunnen van de tent en de (trouw)feesten. Zoals in de voorwaarden bij de ontwerp-omgevingsvergunning als de bijbehorende motivering zijn alle belangen, ook die van de exploitanten, gewogen. Uitgangspunt hierbij zijn de gegevens zoals aangeleverd door de aanvrager. Het bevoegd gezag beoordeelt of de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

⁵ Rb. Noord-Nederland 11 juli 2016, ECLI:NL:RBNN:2016:3278 waarin verwezen wordt naar ABRvS 2 juli 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD6133.

- 2.3 *In de ruimtelijke afweging gaat het er rechtens, dus om of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en de gevolgen voor de fysieke leefomgeving relevante bezwaren kunnen bestaan tegen het hebben van een grotere tent. Dat is niet het geval. Dat deze tent dient om reeds toegestaan buitengebruik te overdekken doet rechtens niet ter zake.*

Zoals hiervoor reeds uiteengezet gaat het ook om de beoordeling van de aanvraag voor het houden van (trouw)feesten. Afgezien van het feit dat deze stellingname niet nader wordt onderbouwd, is nergens wettelijk bepaald dat wanneer een gebruiksactiviteit (trouwceremonie) is toegestaan, hiermee tevens eventuele benodigde bebouwing (de tent) is toegestaan. Daarnaast wordt in de aanvraag om een omgevingsvergunning juist verzocht om het vergunnen van de tent en de (trouw)feesten. Die aanvraag is ook noodzakelijk, omdat de tent is voorzien op een plek die buiten het bouwvlak ligt en daarmee niet zonder meer op die locatie aanwezig mag zijn.

- 2.4 *Een en ander laat onverlet dat Het Drentse Landschap, niet vanuit een juridische gehoudenheid maar vanuit goed noaberschap, te allen tijde bereid is binnen redelijke grenzen tot een juridisch bindende nadere regulering te komen van de exploitatie van het Landgoed. Daarbij is randvoorwaarde dat een behoorlijke exploitatie van het Landgoed door haar huurders gegarandeerd blijft.*

Wij zien deze bereidwilligheid als een positieve grondhouding in deze zaak. Dit neemt echter niet weg dat nu een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend, wij hierover vanuit een juridische gehoudenheid moeten besluiten.

Wij begrijpen de wens voor een behoorlijke exploitatie van het Landgoed. Echter kan deze wens niet als randvoorwaarde in deze procedure gesteld worden. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning is een behoorlijke exploitatie (wat niet concreet wordt aangegeven) niet het uitgangspunt voor een goede ruimtelijke afweging, maar kunnen wij (wanneer geconcretiseerd), dit wel mee laten wegen vanuit goed behoorlijk bestuur. Uitgangspunt hierbij zijn de gegevens zoals aangeleverd door de aanvrager.

3. Ondernemers Landgoed Lemferdinge

- 3.1 *Zowel het huidige bestemmingsplan als de uitspraak van de rechter geven aan dat ondersteunende horeca bij ons mag plaats vinden.*

Het klopt dat het bestemmingsplan ondergeschikte horeca toelaat onder de bestemming Maatschappelijk. Deze bestemming staat toe dat hier maatschappelijke voorzieningen plaats mogen vinden. Volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan valt onder maatschappelijke voorzieningen: educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Trouwceremonies vallen onder deze begripsbepaling. Het houden van (trouw)feesten wordt niet genoemd in de begripsbepalingen en hier doet de voorzieningenrechter ook de uitspraak over zoals genoemd bij

punt 2.1 van deze reactienota. Voor dit gebruik en het plaatsen van een tent is dan ook een omgevingsvergunning nodig.

3.2 *De tent, die wij wel moeten gebruiken voor onze bedrijfsvoering omdat er binnen geen mogelijkheden zijn om eten te bereiden en te presenteren gezien de monumentale status en bijbehorende faciliteiten, is voor ons een noodzakelijk object om de onderneming te laten bestaan.*

Al meer dan 15 jaar wordt er een tent gebruikt op het landgoed. Deze tent heeft in de loop der jaren een steeds grotere omvang gekregen. In 2009 was er nog sprake van een tent van 15 m². Inmiddels heeft de tent een oppervlakte van 126 m². Dat het een noodzakelijk object is geworden voor de bedrijfsvoering is dan ook evident. De aanvraag omgevingsvergunning geeft een oppervlakte aan van ongeveer 80 m² en is hierop dan ook aangepast met de juiste afmetingen, zie bijlage 8.

3.3 *Door de nieuwe regels zullen wij een omzetsderving van 20% krijgen.*

De aangeleverde cijfers niet zijn te controleren c.q. worden onderbouwd door bijvoorbeeld een accountantsverklaring, willen wij hierover wel het volgende opmerken. Allereerst zijn de vergunningvoorschriften die bij de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage zijn gelegd nog niet definitief vastgesteld.

Daarnaast zijn (bruilofts)feesten met niet-ondergeschikte horeca (zelfstandige horeca) op dit moment niet toegestaan en is deze procedure ook bedoeld om feesten met zelfstandige horeca (onder voorschriften) toe te staan. Wanneer wordt besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen zal het hierdoor ook mogelijk zijn om omzet te behalen uit feesten met zelfstandige horeca. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie waarbij zelfstandige horeca niet is toegestaan.

3.4 *De punten die voor het bedrijf onlosmakelijk zijn verbonden met een voortbestaan zijn:*

- *De vergunning voor het plaatsen van een tent van half april tot oktober*
- *Sluitingstijden van minimaal 00.00 uur*
- *Bruiloften op donderdag, vrijdag en zaterdag*

In de definitieve vergunningvoorschriften (bijlage 11) is hier nader, gemotiveerd, op ingaan.

3.5 *Reactie op de voorwaarden die horen bij de ontwerp omgevingsvergunning:*

- *Aantal bruiloften 60 in plaats van 50.*
- *De tent tot 00:00 uur gebruiken.*
- *Het aantal gasten wat buiten staat moet niet aan een maximum gebonden zijn.*

In de definitieve vergunningvoorschriften (bijlage 11) is hier nader, gemotiveerd, op ingaan.

Ambtshalve aanpassingen:

Geluid:

1. De verwijzing naar het Activiteitenbesluit milieubeheer in paragraaf 4.8 van de Ruimtelijke Onderbouwing en de bijlagen 3 en 4 inzake het geluidsonderzoek, dienen te worden geactualiseerd naar het Omgevingsplan gemeente Tynaarlo.

Cultuurhistorie en Natuur:

2. De motivering in de Ruimtelijke Onderbouwing van de onderdelen Cultuurhistorie en Natuur aanpassen op het plaatsen (bouwen) van een tent i.p.v. een overkapping.

Aerius-berekening

3. Wanneer op het moment van besluitvorming er een nieuwe versie is van de gebruikte Aerius-berekening zal deze dan worden geactualiseerd.

4. In bijlage 2 van de Ruimtelijke Onderbouwing staat in de titel: AERIUS-berekening - update volgt. Update – volgt verwijderen aangezien dit al is uitgevoerd.

Bijlagen:

1. Zienswijze ingediend door Trip-advocaten, namens de heer F.J. Doddema en B&B Hof ter Lemferdinge. Ontvangen op 30 januari 2025 per post en via de mail;
2. Zienswijze ingediend door Bierens Van Boven advocaten, namens Stichting Het Drentse Landschap. Ontvangen op 24 januari 2025 per post;
3. Zienswijze ingediend door de uitbaters Landgoed Lemferdinge. Ontvangen per mail op 22 januari 2025 en op 30 januari 2025 mondeling toegelicht en omzetcijfers overhandigd;
4. Instemmingsverklaring Provincie Drenthe;
5. Advies Libau;
6. Plattegronden pand met toelichting gebruik;
7. Nadere uiteenzetting Provincie Drenthe;
8. Tent;
9. Advies ODD Aanvulling onderzoek NAA;
10. Advies ODD zienswijze en contra-expertise;
11. Matrix vergunningvoorschriften.