

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
‘Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39’

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1 Reclamant	4
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	9

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 21 december 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een werk- en bijeenkomstenlocatie mogelijk. Het bedrijfsconcept is gericht op positieve gezondheid en preventie. Verschillende bedrijven kunnen kantoorruimte huren en gebruik maken van gemeenschappelijke functies, zoals een sportschool, trainingsruimten, bedrijfsevenementen, zoals bedrijfsjubileum, personeelsfeesten, vitaliteitsevenementen, kennisevenementen, relatie evenementen, teambuilding, sportactiviteiten en een gezamenlijke tuin. Het bestemmingsplan regelt de wijziging van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Horeca' naar de bestemming 'Bedrijf' waarbij de gronden ten zuiden van de huidige bebouwing worden betrokken bij het bedrijf. Het plan bestaat onder andere uit het realiseren van een nieuw ontvangstgebouw, het plaatsen van meerdere kleinschalige vergaderunits in de buitenruimte en het verplaatsen van de bedrijfswoning naar de zuidzijde van het perceel.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is één reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een planologisch wenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De

nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant

Datum mail: 24 januari 2024

Datum ontvangst: 24 januari 2024

1 Ontbreken geluidseisen

Reclamant geeft aan in eerste instantie verheugd te zijn dat de bestemming 'horeca' komt te vervallen. Op dit moment is hun grootste ergernis de geluidsoverlast die zij ervaren door de gehouden evenementen op het terrein. Echter zijn binnen voorliggend bestemmingsplan de nieuwe geluidseisen waaraan andere evenementen moeten voldoen nog niet beschreven. Naast geluidshinder door optreden of de muziekinstallatie is de overlast van (beschonken) pratende mensen, laden en lossen en het weggooien van glaswerk na een feest niet te onderschatten. Reclamant is van mening dat bij de door het bedrijf beschreven nieuwe visie van 'positieve gezondheid en preventie in zake van gezondheid en zorg' geen grote feesten of evenementen meer passen. Reclamant hoopt dan ook dat bij de vaststelling van de nieuwe geluidsnormen hier rekening mee gehouden wordt.

Gemeentelijk standpunt

Bedrijfsconcept

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is in de toelichting op het bestemmingsplan het voorgenomen bedrijfsconcept nader uitgewerkt. Aangegeven is dat het een bedrijfsverzamelconcept betreft waar gezondheid centraal staat. Er is geen sprake van het organiseren van evenementen die voor publiek toegankelijk zijn. De op de locatie te behouden bijeenkomsten zijn gericht op besloten groepen. De omvang van deze groepen is over het algemeen maximaal 150 personen. In de toelichting op het bestemmingsplan is dit beschreven als de representatieve bedrijfssituatie en in de planregels zijn deze omschreven als 'besloten bijeenkomsten regulier'. Deze bijeenkomsten vinden zowel binnen als buiten plaats, afhankelijk van het weer. Hiervoor wordt onder andere een nieuwe veldschuur gebouwd met een terras ervoor waar gasten gebruik van kunnen maken. Deze bijeenkomsten duren tot maximaal 23.00 uur. Hierbij kan ook een omroeper aanwezig zijn die met een geluidsset achtergrondmuziek maakt en eventueel zaken omroept als de teams gaan wisselen etc.. De gasten kunnen parkeren op de bestaande parkeerplaats van het bedrijf aan de Gunnerstraat 39.

Maximaal 6 x per jaar vinden er besloten bijeenkomsten plaats die een grotere omvang hebben. In de toelichting op het bestemmingsplan en in de planregels is dit omschreven als 'besloten bijeenkomsten niet regulier'. Het gaat hierbij om dezelfde soort besloten bijeenkomsten, alleen bedraagt het aantal bezoekers maximaal 1.000 personen en is er ook sprake van live muziek of DJ met muziek. Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van het eigen parkeerterrein en van het parkeerterrein van de sportvereniging aan de Gunnerstraat 31, welke ten noordoosten van het bedrijfsperceel is gelegen.

Milieuozonering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt door milieuozonering voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds aangehouden. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst met richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand wordt gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'.

Het plangebied ligt aan de rand van Weerselo. In de directe omgeving van het plangebied liggen verschillende functies, zoals: bedrijventerrein, sportvelden, woningen en agrarische percelen. Het plangebied is derhalve gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Met voorliggende ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfslocatie uitgebreid. Er worden verschillende activiteiten mogelijk gemaakt. Uitgaande van milieucategorie 2 geldt op grond van de VNG-uitgave een grootste richtafstand van 10 meter. De woning van reclamant betreft een milieugevoelige functie. De afstand tussen deze woonbestemming en de bedrijfsbestemming aan de Gunnerstraat 39 bedraagt circa 120 meter.

Akoestisch onderzoek

Ondanks dat wordt voldaan aan de richtafstanden is naar aanleiding van de ingekomen zienswijze een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de geluidsbelasting ten gevolge van het bedrijfsterrein Gunnerstraat 39 ter plaatse van de woningen van derden in de omgeving. Het betreft de geluidbelasting ten gevolge van bijeenkomsten voor besloten groepen welke plaatsvinden op het buitenterrein van Buitengoed. De geluidbelasting wordt veroorzaakt door versterkte muziek die ten gehore wordt gebracht, stemgeluid en personenauto's.

In het akoestisch onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de representatieve bedrijfssituatie en de regelmatige afwijkingen hiervan (beperkt tot 6 x per jaar).

Representatieve bedrijfssituatie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woning van reclamant 29, 32 en 16 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode bedraagt. De richtwaarden van stap 2 uit de VNG-handreiking Bedrijven en milieuozonering (respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A)) en de ambitiewaarden uit het gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente (respectievelijk 55, 50 en 45 dB(A)) worden niet overschreden. Er wordt tevens voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit (respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A)). Ook wanneer er muziekstrafcorrectie van 10 dB(A) zou worden toegepast, omdat het muziek herkenbaar zou kunnen zijn ter plaatse van de woningen, wordt er voldaan aan de normen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat wanneer er op het terrein bijeenkomsten zijn waarbij geen muziek op het terrein ten gehore wordt gebracht de 40 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van woningen niet wordt overschreden.

Bij kleine bijeenkomsten met muziek tot bronvermogen van circa 88 dB(A) per speaker 91 dB(A) per set 2 speakers) en activiteiten op het terrein, is er sprake van een aanvaardbaar leefklimaat voor omwonenden.

Uit de berekeningsresultaten blijkt vervolgens dat ter plaatse van de woning van reclamant het Maximaal geluidniveau 34, 34 en 32 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode bedraagt. De normen (respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A)) worden niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat bij de representatieve bedrijfssituatie voldaan wordt aan de geluidsnormen ter plaatse van de woning van reclamant. Om dit te borgen wordt in de planregels het maximale aantal speakers in de buitenlucht en een geluidsnorm opgenomen.

Regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie (beperkt tot 6 x per jaar)

Maximaal 6 x per jaar vinden er besloten bijeenkomsten plaats waarbij in afwijking van de representatieve bedrijfssituatie een hogere geluidemissie plaatsvindt dan onder de representatieve omstandigheden. Het gaat hierbij om situaties met een opstelling van vier speakers met een bronvermogen van 97 dB(A) (per speaker) verdeeld over het terrein en 1.000 personen (waarvan 500 praten). Voor de bezoekers op het terrein is uitgegaan dat een 'verheven' stemvolume geproduceerd wordt. Hierbij wordt uitgegaan dat 50% van de 1.000 bezoekers tegelijkertijd met dit stemvolume praten, wat neerkomt op 500 personen. Uit de rekenresultaten blijkt dat in deze situaties het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woning van reclamant maximaal 43, 44 en 22 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode bedraagt. Maatgevend is de avondperiode. Uit het omrekenen van dB(A) naar dB(C) is de hoogste geluidsbelasting 54 dB(C) ter plaatse van de gevel van de woning van reclamant.

Voor de afweging van de regelmatige afwijkingen van de representatieve situatie is voor wat betreft de geluidsnormen aansluiting gezocht in het gemeentelijk beleid voor festiviteiten in de buitenlucht/evenementen in de buitenlucht.

Deze norm is:

- Het equivalente geluidsniveau LAeq bij de activiteit die in de buitenlucht plaatsvindt, veroorzaakt door de inrichting, bedraagt niet meer dan 70 dB(A) en 83 dB(C), gemeten op de gevel van gevoelige gebouwen op een hoogte van 5 meter. Deze norm geldt op maandagen tot en met zaterdag tot maximaal 23:00 uur en op zondagen tot 21:00 uur.

Geconcludeerd wordt dat bij de incidentele bedrijfssituatie ruim voldaan wordt aan de geluidsnormen. Om dit te borgen dat niet meer ruimte wordt gegeven dan men nodig heeft volgens het akoestisch onderzoek, wordt in de planregels het maximale aantal speakers in de buitenlucht en een geluidsnorm opgenomen. In de planregels wordt daartoe aan artikel 3.5.1 twee extra leden opgenomen:

Artikel 3.5.1. (Strijdig gebruik) wordt als volgt gewijzigd,

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

(...)

- *Het gebruik van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten niet regulier waarbij het equivalente geluidsniveau gemeten over een periode van 2 minuten (Leq,2*

min) hoger is dan 72 dB(A) en 76 dB(C) op enig punt op 10 meter afstand vanaf de installatie in de buitenlucht. De beoordelingshoogte bedraagt 1,5 meter boven het maaiveld en 1,5 meter boven de vloerhoogte van een geluidsgevoelige ruimte indien sprake is van meerdere verdiepingen;

- *Het gebruik van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten niet regulier waarbij het equivalente geluidsniveau LAeq, veroorzaakt door de inrichting, meer bedraagt dan 45 dB(A) en 49 dB(C), gemeten op de gevel van het dichtstbijzijnde bestaande geluidgevoelig gebouw op een hoogte van 5 meter;*

(...).

Voor wat betreft het laatst genoemde lid wordt opgemerkt dat de daarin op genomen normering gemeten wordt op de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelig gebouw. Dit gebouw betreft niet de woning van reclamant. Voor de woning van reclamant geldt respectievelijk 44 dB(A) en 48dB(C) gemeten op de gevel.

Woon- en leefklimaat

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een vernieuwd bedrijfsconcept waarbij er niet langer evenementen die voor het publiek toegankelijk zijn worden gehouden. Het bedrijfsconcept voorziet in het houden van bijeenkomsten voor een besloten groep personen waarbij met name gezondheid centraal staat. Het aantal personen hierbij is normaal gesproken beperkt tot maximaal 150 personen. De momenten dat deze besloten groep groter is en een omvang van maximaal 1.000 personen heeft, zijn beperkt tot maximaal 6 x per jaar.

Voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van reclamant is van belang in welk gebied de woning is gelegen. De woning van reclamant heeft binnen het gemeentelijk geluidsbeleid de gebiedstypering bedrijventerrein. Voor woningen op een bedrijventerrein is een hogere geluidsbelasting toegelaten. De ambitiewaarde van de gebiedstypering bedraagt 'onrustig' (51 t/m 55 dB(A)) en de plafondwaarde bedraagt 'lawaaig' (61 t/m 65 dB(A)).

Zoals eerder aangegeven blijkt uit het akoestisch onderzoek dat er bij de reguliere bijeenkomsten ter plaatse van de woning van reclamant voldaan wordt aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit en het gemeentelijk gebiedsgericht geluidsbeleid. Verder blijkt dat bij niet reguliere bijeenkomsten (maximaal 6 x per jaar) voldaan kan worden aan de geluidsnormen uit het gemeentelijk beleid voor festiviteiten in de buitenlucht/evenementen in de buitenlucht

Een andere relevante geluidsbron is het parkeren en het ontsluiten van het perceel. De ontsluiting van het voorliggende bedrijfsperceel gaat via de bestaande inrit naar de Gunnerstraat die in het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg, binnen de bebouwde kom. Bij de niet reguliere besloten bijeenkomsten (maximaal 6 x per jaar) volstaat het eigen parkeerterrein niet om in de parkeerbehoefte te voorzien en wordt er gebruik gemaakt van het parkeerterrein van de sportvereniging welke ten noordoosten van het bedrijfsperceel is gelegen (Gunnerstraat 31). Dit parkeerterrein ontsluit eveneens op de Gunnerstraat en is op minimaal 225 meter afstand van de woonbestemming van reclamant gesitueerd. Ook de looproute voor bezoekers van het bedrijfsperceel naar het parkeerterrein is op ruim voldoende afstand van de woning van reclamant gelegen.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat het er ter plaatse van de woning van reclamant sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door in de gebruiksregels het gebruik van gronden en bouwwerken voor zowel reguliere besloten bijeenkomsten als niet reguliere besloten bijeenkomsten te beperken tot een maximaal aantal personen en gedurende een bepaalde tijdsperiode. Verder zijn de niet reguliere bijeenkomsten beperkt tot maximaal 6 dagen per jaar. Tevens wordt het in de buitenlucht te gebruiken aantal speakers en een geluidsnorm opgenomen. Verder wordt het houden van evenementen in de planregels verboden. De begrippen bijeenkomsten regulier, besloten bijeenkomsten niet regulier en evenementen zijn in de begripsbepalingen gedefinieerd. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Situering schuur

De nieuw te bouwen schuur aan de achterzijde van het terrein staat dicht op de erfgrans van reclamant. Mochten daar toch weer bijeenkomsten worden georganiseerd dan moet er bij de bouw en isolatie van de schuur goed gekeken worden naar eventuele overlast. Reclamant zou liever zien dat de schuur elders op het terrein gesitueerd wordt, dichtbij de ingang van het terrein, wellicht in de buurt van het ontvangstgebouw.

Gemeentelijk standpunt

De afstand tussen de nieuw te bouwen veldschuur aan de achterzijde van het bedrijfsterrein en de woonbestemming van reclamant bedraagt circa 122 meter. In het akoestisch onderzoek is deze veldschuur en het aan de voorzijde van de veldschuur te realiseren terras meegenomen in het rekenmodel. Zoals eerder aangegeven blijkt uit het akoestisch onderzoek dat er bij de reguliere bijeenkomsten ter plaatse van de woning van reclamant voldaan wordt aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit en het gemeentelijk gebiedsgericht geluidsbeleid. Verder blijkt dat bij niet reguliere bijeenkomsten (maximaal 6 x per jaar) voldaan kan worden aan de geluidsnormen uit het gemeentelijk beleid voor festiviteiten in de buitenlucht/evenementen in de buitenlucht.

De veldschuur heeft bij het plaatsen van geluidsboxen in de buitenlucht een geluid afschermende werking. Reden waarom in artikel 3.5.1 een specifieke gebruiksregel is opgenomen zodat het plaatsen van speakers in de buitenlucht alleen is toegestaan als de veldschuur (aangeduid als gebouw nummer 62 in het akoestisch onderzoek) gerealiseerd is en in stand gehouden wordt. Hierbij is tevens opgenomen dat het gebouw een geluid afschermende werking van de wanden en het dak met een materiaaldichtheid van minimaal 15kg/m² moet hebben.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In hoofdstuk 1.1 (Aanleiding) en in hoofdstuk 2.2 (Toekomstige situatie) is het concept van het bedrijf nader onderbouwd. In de rest van de hoofdstukken is ook doorgevoerd dat er sprake is van het houden van besloten bijeenkomsten.

In de hoofdstukken 2.2 (Toekomstige situatie), worden de inrichtingsschetsen aangepast aan de gewijzigde inrichtingsschets en wordt verwezen naar de toegevoegde bijlage 8 (Advies Kwaliteitsteam)

Hoofdstuk 3.1.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) is deels herschreven. De behoefte is kwalitatief onderbouwd aan de hand van het bedrijfsconcept.

In Hoofdstuk 4.2 (Milieuzonering) is de motivering aangepast en wordt verwezen naar het uitgevoerde akoestisch onderzoek industrielawaai.

In Hoofdstuk 4.8 bij de toelichting (Ecologie) wordt verwezen naar de meest actuele AERIUS Calculator die uitgevoerd is zonder gebruik te maken van intern salderen.

Bijlage 1 bij de toelichting (Landschappelijke inpassing) wordt gewijzigd, zodat de inpassing overeenkomt met het plangebied.

Bijlage 2 bij de toelichting (Onderbouwing landschappelijke inpassing) wordt gewijzigd, zodat de inpassing overeenkomt met het plangebied.

Bijlage 3 bij de toelichting (Akoestisch onderzoek) wordt toegevoegd en de overige bijlagen worden vernummerd.

Bijlage 7 bij de toelichting (Stikstofdepositieberekening) wordt geactualiseerd door gebruik te maken van de actuele AERIUS calculator en zonder intern salderen.

Bijlage 8 bij de toelichting (Advies Kwaliteitsteam) wordt toegevoegd.

Bijlage 9 bij de toelichting (Reactienota zienswijzen) wordt toegevoegd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Aan artikel 1 (Begrippen) worden de volgende begrippen toegevoegd:

Artikel 1.18 (Besloten bijeenkomsten niet regulier)

Besloten bijeenkomsten regulier met daarnaast live muziek of met DJ muziek.

Artikel 1.19 (Besloten bijeenkomsten regulier)

Een samenkomst van een besloten groep personen voor bedrijfsevenementen, zoals bedrijfsjubileum, personeelsfeesten, vitaliteitsevenementen, kennisevenementen, relatie evenementen, teambuilding, sportactiviteiten.

Artikel 1.41 (Evenementen) wordt als volgt gewijzigd:

Elke voor publiek toegankelijk verrichting van vermaak, waaronder mede wordt verstaan een herdenkingsplechtigheid, een muziekevenement, een braderie, een feest of een wedstrijd, een sportwedstrijd of – gala, een autorodeo, een motorcross.

Artikel 3.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt als volgt gewijzigd:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2;*
- b. besloten bijeenkomsten ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw;*
- c. horeca-activiteiten;*
- d. fysiotherapie, sportschool en trainingsruimten;*
- met daaraan ondergeschikt:*
- e. wonen in de vorm van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';*
- f. groenvoorzieningen;*
- g. openbare nutsvoorzieningen;*
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- i. parkeervoorzieningen;*
- j. wegen en paden;*
- k. tuinen, erven en terreinen.*

Artikel 3.5.1. (Strijdig gebruik) wordt als volgt gewijzigd,

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor evenementen;*
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor bijeenkomsten anders dan besloten bijeenkomsten en besloten bijeenkomsten niet regulier;*
- c. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan 6 x per jaar voor langer dan 1 aangesloten periode van een etmaal voor besloten bijeenkomsten niet regulier;*
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten regulier tussen 23.00 uur en 07.00 uur;*
- e. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten regulier voor meer dan 150 bezoekers;*
- f. Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten regulier met meer dan 2 speakers in de buitenlucht anders dan aangegeven in het akoestisch onderzoek opgenomen in Bijlage 3;*
- g. Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten regulier waarbij het equivalente geluidsniveau gemeten over een periode van 2 minuten (Leq,2 min) hoger is dan 63 dB(A) op enig punt op 10 meter afstand vanaf de installatie in de buitenlucht;.*
- h. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten niet regulier op maandagen tot en met zondagen tussen 23.00 en 07.00 uur, met dien verstande dat de eindtijd voor de zondag 21.00 uur is;*
- i. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten niet regulier voor meer dan 1.000 bezoekers;*

- j. *Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten niet regulier met meer dan 4 speakers in de buitenlucht anders dan aangegeven in het akoestisch onderzoek opgenomen in Bijlage 3;*
- k. *Het gebruik van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten niet regulier waarbij het equivalente geluidsniveau gemeten over een periode van 2 minuten (Leq,2 min) hoger is dan 72 dB(A) en 76 dB(C) op enig punt op 10 meter afstand vanaf de installatie in de buitenlucht. De beoordelingshoogte bedraagt 1,5 meter boven het maaiveld en 1,5 meter boven de vloerhoogte van een geluidsgevoelige ruimte indien sprake is van meerdere verdiepingen;*
- l. *Het gebruik van gronden en bouwwerken voor besloten bijeenkomsten niet regulier waarbij het equivalente geluidsniveau LAeq, veroorzaakt door de inrichting, meer bedraagt dan 45 dB(A) en 49 dB(C), gemeten op de gevel van het dichtstbijzijnde bestaande geluidgevoelig gebouw op een hoogte van 5 meter;*
- m. *Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, waarbij speakers in de buitenlucht geplaatst worden, zonder het realiseren en de instandhouding van gebouw nummer 62 uit het akoestisch onderzoek opgenomen in Bijlage 3 met een geluid afschermende werking van de wanden en het dak met een materiaaldichtheid van minimaal 15kg/m2;*
- n. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;*
- o. *het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;*
- p. *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';*
- q. *het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;*
- r. *risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of geluidszoneringsplichtige inrichtingen;*
- s. *het gebruik van vuurwerk bij besloten bijeenkomsten regulier en besloten bijeenkomsten niet regulier;*
- t. *het gebruik van gronden als een helioperlandingsplaats.*

Artikelen 3.6. (Afwijken van de gebruiksregels) en 3.6.1 (Landschappelijke inpassing) worden toegevoegd:

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Landschappelijke inpassing

Met een omgevingsvergunningen kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. *de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 of Bijlage 3 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 2 of Bijlage 3 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;*
- b. *er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.*

Artikel 10.1 wordt zodanig gewijzigd dat deze aansluit bij de redactie van de algemene parkeerregeling die in alle bestemmingsplannen wordt toegepast:

Artikel 10.1 (Parkeren):

10.1.1 Parkeerruimte op eigen erf

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruik van gronden, wordt niet eerder verleend dan nadat op eigen erf in voldoende mate is voorzien in de benodigde parkeerruimte.

10.1.2 Gemeentelijk beleid

- a. *Voor lid 1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.*

- b. Er kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen erf plaatsvindt, mits wordt voldaan aan regels en voorwaarden die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.*
- c. Als de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.*

Bijlage 1 bij de regels (Landschappelijke inpassing) wordt gewijzigd, zodat de inpassing overeenkomt met het plangebied

Bijlage 3 bij de regels (Akoestisch onderzoek) wordt toegevoegd

Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Ter hoogte van de bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken zijn de bouwvlakken voor bedrijfsgebouwen verwijderd en is een vlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' opgenomen;
- Op het bouwvlak ter hoogte van de huidige bedrijfswoning is een maatvoering voor de bedrijfsbebouwing opgenomen;