

Nota beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening
Buitengebied 1998 Valkestraat 4"

Collegebesluit: 31 mei 2011
Raadsbesluit: 6 juli 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 3
2. Overzicht ingekomen zienswijzen	pag. 4
3. Beantwoording ingekomen zienswijzen	pag. 5
4. Staat van wijzigingen	pag. 11

1. Inleiding

Van 18 november 2010 tot en met 29 december 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 1998 Valkestraat 4" ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend tegen dit plan. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de inhoud en de beantwoording van deze zienswijzen. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke ambtshalve wijzigingen nog zijn doorgevoerd in het plan en in hoofdstuk 5 staat een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen in het plan.

2. Overzicht ingekomen zienswijzen

	Indiener	Adres	Woonplaats
1	C.L.M. Quaak	Valkestraat 16	Hoogerheide
2	B.J.P. van den Boom	Valkestraat 8	Hoogerheide
3	M. Ista	Valkestraat 18	Hoogerheide
4	Fam. Hoeckx	Valkestraat 1	Hoogerheide
5	Ministerie van Defensie	Postbus 412	Tilburg

3. Beantwoording ingekomen zienswijzen

1. C.L.M. Quaak, Valkestraat 16, 4631 RH Hoogerheide

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener stelt dat de aanwezige beautysalon reeds in strijd met het bestemmingsplan was en dat de gemeente hier handhavend tegen op had moeten treden;*
2. *Indiener stelt dat uit het bestemmingsplan niet blijkt wat wordt verstaan onder een spa- en healthcenter en een wellnesscentrum;*
3. *Het is voor de indiener onduidelijk hoe het initiatief zich verhoudt tot het gemeentelijke en provinciale beleid, zoals dit wordt aangehaald in de Nota inspraak en vooroverleg;*
4. *Indiener stelt dat het begrip kleinschaligheid niet kan worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult en dat er geen sprake is van een kleinschalige voorziening;*
5. *Indiener kan zich niet vinden in de berekening van het aantal bezoekers, dat bij ruimere openingstijden niet hoger wordt;*
6. *De aanleg van een afscheiding zodat doorrijden van de Doelstraat naar de Valkestraat onmogelijk wordt, is niet verzekerd;*
7. *De opslagruimte aan de oostzijde wordt momenteel bevoorraad via een doorgang over de grond van de Valkestraat 4. Uit het plan blijkt niet of deze doorgang blijft bestaan. De afwikkeling van deze bevoorrading over het perceel Valkestraat 16 is ongewenst, gevaarlijk en zorgt voor geluidsoverlast en schade aan de woning;*
8. *Indiener stelt dat er geluidsoverlast zal optreden als gevolg van installaties, sportlessen waarbij muziek wordt gedraaid en auto's op de parkeerplaatsen;*
9. *Door de indiener wordt aangegeven dat hij niet op de hoogte is gebracht van het gewijzigde beleid van de provincie;*
10. *Bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid om de functie "opslag" te wijzigen naar "wellnesscentrum" is geen rekening gehouden met de gevolgen die dit zal hebben voor het verkeer en parkeren.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Door de initiatiefnemers is in het verleden een aanvraag gedaan voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, namelijk een beautysalon, en de gemeente heeft positief besloten op deze aanvraag;
2. Indiener stipt dit punt terecht aan. De termen zullen worden vervangen door één eenduidige term, te weten "wellnesscentrum". In de begripsomschrijving van de bestemmingsregels zal dit begrip zodanig worden afgekaderd dat deze aansluit bij de beoogde activiteiten.
3. Het provinciale en gemeentelijke beleid is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan;
4. Er wordt vastgehouden aan het standpunt dat het criterium van kleinschaligheid moet worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult en dat in acht moet worden genomen dat een voorziening qua aard, schaal en omvang moet passen bij de betreffende kern of gemeente. Gezien de omvang van het wellnesscentrum, de beperkte ruimte die erdoor in beslag wordt genomen, de ligging in een gemengd gebied en het feit dat de voorziening gericht is op de lokale markt, wordt het wellnesscentrum gezien als een kleinschalige voorziening. Wij verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Afdeling van 3 maart 2010 (nummer 200902946/1/H1) en in het bijzonder rechtsoverweging 2.5.2.
5. Het totaal aantal bezoekers van een voorziening hangt niet altijd evenredig samen met de tijd dat een voorziening open is. Het is deels ook afhankelijk van de tijd dat een bezoeker gebruik maakt van de voorziening. Als bijvoorbeeld de bezoekers van een bepaalde voorziening gemiddeld vier uur in de voorziening verblijven, dan heeft een extra openstelling van bijvoorbeeld 2 uur niet automatisch een toename van het totaal aantal bezoekers tot gevolg. Vaak leidt het in geval van dergelijke voorzieningen eerder tot een ruimere spreiding van het aantal bezoekers, in plaats van tot een directe toename van het aantal. De berekening van het aantal motorvoertuigbewegingen gebeurt aan de hand van de rekentool verkeersgeneratie. Deze tool is ontwikkeld door Goudappel Coffeng en CROW. Aan de hand

- van deze gegevens is een doorberekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Deze berekening is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
6. Indiener heeft gelijk. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is daarom een overeenkomst afgesloten, waarin de realisatie van de afscheiding is verzekerd;
 7. Het vrachtverkeer ten behoeve van de opslagruimte geschiedt nu via eigen terrein. De gezamenlijke weg tussen nummer 4 en nummer 16 komt nu uit op de Valkestraat. De tuinmuur welke nu op de scheiding staat tussen deze weg en het privé-terrein van de Valkestraat 4, willen de initiatiefnemers verplaatsen richting de bestaande schuur. Daardoor wordt de gezamenlijke weg breder. Het vrachtverkeer ten behoeve van de opslag zal ook in deze situatie over eigen terrein plaatsvinden;
 8. Om een nauwkeurig inzicht te krijgen in de invloed van het geluid op de omgeving is door Agel adviseurs een akoestisch onderzoek gedaan. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat de richtwaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet worden overschreden. De richtwaarden voor het maximale geluidniveau worden voor de avondperiode voor de woningen aan de Valkestraat 1 en 16 en voor de woning aan de Doelstraat 9 met maximaal 2 dB overschreden.
De overschrijding voor de woningen aan de Valkestraat wordt veroorzaakt door het sluiten van autoportieren op de meest noordelijk gelegen parkeervlakken. Hier wordt geparkeerd door personeel, waardoor dit geluid slechts eenmaal plaatsvindt in de avondperiode.
De overschrijding voor de woning aan de Doelstraat wordt eveneens veroorzaakt door het sluiten van een autoportier op drie parkeervakken voor bezoekers. Dit zal per avond eenmaal per parkeervak gebeuren.
Gezien de zeer beperkte frequentie van de piekniveaus en de zeer geringe overschrijdingen, kunnen deze acceptabel worden geacht. Hierbij komt nog dat voor de Doelstraat geldt dat de piekniveaus wel voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.
 9. Het ontwerp van zowel de Structuurvisie RO als van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn in 2010 gepubliceerd en ter inzage gelegd op meerdere locaties, waaronder het gemeentehuis van de gemeente Woensdrecht. De documenten waren tevens via internet te raadplegen. Tijdens dit proces is door de provincie aan iedereen de gelegenheid geboden om een zienswijze tegen deze stukken in te dienen;
 10. Door de initiatiefnemers is besloten om in dit bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid meer op te nemen voor het wijzigen van de ruimte voor opslag. Mocht er in de toekomst een uitbreiding plaatsvinden van het wellnesscentrum, dan zal hiervoor een aparte procedure doorlopen worden.

2. B.J.P. van den Boom, Valkestraat 8, 4631 RJ Hoogerheide

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener stelt dat de aanwezige beautysalon reeds in strijd met het bestemmingsplan was en dat de gemeente hier handhavend tegen op had moeten treden;*
2. *Indiener stelt dat uit het bestemmingsplan niet blijkt wat wordt verstaan onder een spa- en healthcenter en een wellnesscentrum;*
3. *Het is voor de indiener onduidelijk hoe het initiatief zich verhoudt tot het gemeentelijke en provinciale beleid, zoals dit wordt aangehaald in de Nota inspraak en vooroverleg;*
4. *Indiener stelt dat het begrip kleinschaligheid niet kan worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult en dat er geen sprake is van een kleinschalige voorziening;*
5. *Indiener kan zich niet vinden in de berekening van het aantal bezoekers, dat bij ruimere openingstijden niet hoger wordt;*
6. *De aanleg van een afscheiding zodat doorrijden van de Doelstraat naar de Valkestraat onmogelijk wordt, is niet verzekerd;*
7. *De opslagruimte aan de oostzijde wordt momenteel bevoorraad via een doorgang over de grond van de Valkestraat 4. Uit het plan blijkt niet of deze doorgang blijft bestaan. De afwikkeling van deze bevoorrading over het perceel Valkestraat 16 is ongewenst, gevaarlijk en zorgt voor geluidsoverlast en schade aan de woning;*
8. *Indiener stelt dat er geluidsoverlast zal optreden als gevolg van installaties, sportlessen waarbij muziek wordt gedraaid en auto's op de parkeerplaatsen;*
9. *Door de indiener wordt aangegeven dat hij niet op de hoogte is gebracht van het gewijzigde beleid van de provincie;*

10. Bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid om de functie "opslag" te wijzigen naar "wellnesscentrum" is geen rekening gehouden met de gevolgen die dit zal hebben voor het verkeer en parkeren.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Door de initiatiefnemers is in het verleden een aanvraag gedaan voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, namelijk een beautysalon, en de gemeente heeft positief besloten op deze aanvraag;
2. Indiener stipt dit punt terecht aan. De termen zullen worden vervangen door één eenduidige term, te weten "wellnesscentrum". In de begripsomschrijving van de bestemmingsregels zal dit begrip zodanig worden afgekaderd dat deze aansluit bij de beoogde activiteiten.
3. Het provinciale en gemeentelijke beleid is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan;
4. Er wordt vastgehouden aan het standpunt dat het criterium van kleinschaligheid moet worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult en dat in acht moet worden genomen dat een voorziening qua aard, schaal en omvang moet passen bij de betreffende kern of gemeente. Gezien de omvang van het wellnesscenter, de beperkte ruimte die erdoor in beslag wordt genomen, de ligging in een gemengd gebied en het feit dat de voorziening gericht is op de lokale markt, wordt het wellnesscenter gezien als een kleinschalige voorziening. Wij verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Afdeling van 3 maart 2010 (nummer 200902946/1/H1) en in het bijzonder rechtsoverweging 2.5.2.
5. Het totaal aantal bezoekers van een voorziening hangt niet altijd evenredig samen met de tijd dat een voorziening open is. Het is deels ook afhankelijk van de tijd dat een bezoeker gebruik maakt van de voorziening. Als bijvoorbeeld de bezoekers van een bepaalde voorziening gemiddeld vier uur in de voorziening verblijven, dan heeft een extra openstelling van bijvoorbeeld 2 uur niet automatisch een toename van het totaal aantal bezoekers tot gevolg. Vaak leidt het in geval van dergelijke voorzieningen eerder tot een ruimere spreiding van het aantal bezoekers, in plaats van tot een directe toename van het aantal. De berekening van het aantal motorvoertuigbewegingen gebeurt aan de hand van de rekentool verkeersgeneratie. Deze tool is ontwikkeld door Goudappel Coffeng en CROW. Aan de hand van deze gegevens is een doorberekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Deze berekening is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
6. Indiener heeft gelijk. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is daarom een overeenkomst afgesloten, waarin de realisatie van de afscheiding is verzekerd;
7. Het vrachtverkeer ten behoeve van de opslagruimte geschiedt nu via eigen terrein. De gezamenlijke weg tussen nummer 4 en nummer 16 komt nu uit op de Valkestraat. De tuinmuur welke nu op de scheiding staat tussen deze weg en het privé-terrein van de Valkestraat 4, willen de initiatiefnemers verplaatsen richting de bestaande schuur. Daardoor wordt de gezamenlijke weg breder. Het vrachtverkeer ten behoeve van de opslag zal ook in deze situatie over eigen terrein plaatsvinden;
8. Om een nauwkeurig inzicht te krijgen in de invloed van het geluid op de omgeving is door Agel adviseurs een akoestisch onderzoek gedaan. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat de richtwaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet worden overschreden. De richtwaarden voor het maximale geluidniveau worden voor de avondperiode voor de woningen aan de Valkestraat 1 en 16 en voor de woning aan de Doelstraat 9 met maximaal 2 dB overschreden. De overschrijding voor de woningen aan de Valkestraat wordt veroorzaakt door het sluiten van autoportieren op de meest noordelijk gelegen parkeervlakken. Hier wordt geparkeerd door personeel, waardoor dit geluid slechts eenmaal plaatsvindt in de avondperiode. De overschrijding voor de woning aan de Doelstraat wordt eveneens veroorzaakt door het sluiten van een autoportier op drie parkeervakken voor bezoekers. Dit zal per avond eenmaal per parkeervak gebeuren. Gezien de zeer beperkte frequentie van de piekniveaus en de zeer geringe overschrijdingen, kunnen deze acceptabel worden geacht. Hierbij komt nog dat voor de Doelstraat geldt dat de piekniveaus wel voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.
9. Het ontwerp van zowel de Structuurvisie RO als van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn in 2010 gepubliceerd en ter inzage gelegd op meerdere locaties,

- waaronder het gemeentehuis van de gemeente Woensdrecht. De documenten waren tevens via internet te raadplegen. Tijdens dit proces is door de provincie aan iedereen de gelegenheid geboden om een zienswijze tegen deze stukken in te dienen;
10. Door de initiatiefnemers is besloten om in dit bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid meer op te nemen voor het wijzigen van de ruimte voor opslag. Mocht er in de toekomst een uitbreiding plaatsvinden van het wellnesscentrum, dan zal hiervoor een aparte procedure doorlopen worden.

3. M. Ista, Valkestraat 18, 4631 RJ Hoogerheide

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener stelt dat de aanwezige beautysalon reeds in strijd met het bestemmingsplan was en dat de gemeente hier handhavend tegen op had moeten treden;*
2. *Indiener stelt dat uit het bestemmingsplan niet blijkt wat wordt verstaan onder een spa- en healthcenter en een wellnesscentrum;*
3. *Het is voor de indiener onduidelijk hoe het initiatief zich verhoudt tot het gemeentelijke en provinciale beleid, zoals dit wordt aangehaald in de Nota inspraak en vooroverleg;*
4. *Indiener stelt dat het begrip kleinschaligheid niet kan worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult en dat er geen sprake is van een kleinschalige voorziening;*
5. *Indiener kan zich niet vinden in de berekening van het aantal bezoekers, dat bij ruimere openingstijden niet hoger wordt;*
6. *De aanleg van een afscheiding zodat doorrijden van de Doelstraat naar de Valkestraat onmogelijk wordt, is niet verzekerd;*
7. *De opslagruimte aan de oostzijde wordt momenteel bevoorraad via een doorgang over de grond van de Valkestraat 4. Uit het plan blijkt niet of deze doorgang blijft bestaan. De afwikkeling van deze bevoorrading over het perceel Valkestraat 16 is ongewenst, gevaarlijk en zorgt voor geluidsoverlast en schade aan de woning;*
8. *Indiener stelt dat er geluidsoverlast zal optreden als gevolg van installaties, sportlessen waarbij muziek wordt gedraaid en auto's op de parkeerplaatsen;*
9. *Door de indiener wordt aangegeven dat hij niet op de hoogte is gebracht van het gewijzigde beleid van de provincie;*
10. *Bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid om de functie "opslag" te wijzigen naar "wellnesscentrum" is geen rekening gehouden met de gevolgen die dit zal hebben voor het verkeer en parkeren.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Door de initiatiefnemers is in het verleden een aanvraag gedaan voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, namelijk een beautysalon, en de gemeente heeft positief besloten op deze aanvraag;
2. Indiener stipt dit punt terecht aan. De termen zullen worden vervangen door één eenduidige term, te weten "wellnesscentrum". In de begripsomschrijving van de bestemmingsregels zal dit begrip zodanig worden afgekaderd dat deze aansluit bij de beoogde activiteiten.
3. Het provinciale en gemeentelijke beleid is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan;
4. Er wordt vastgehouden aan het standpunt dat het criterium van kleinschaligheid moet worden gerelateerd aan de functie die een voorziening vervult en dat in acht moet worden genomen dat een voorziening qua aard, schaal en omvang moet passen bij de betreffende kern of gemeente. Gezien de omvang van het wellnesscenter, de beperkte ruimte die erdoor in beslag wordt genomen, de ligging in een gemengd gebied en het feit dat de voorziening gericht is op de lokale markt, wordt het wellnesscenter gezien als een kleinschalige voorziening. Wij verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Afdeling van 3 maart 2010 (nummer 200902946/1/H1) en in het bijzonder rechtsoverweging 2.5.2.
5. Het totaal aantal bezoekers van een voorziening hangt niet altijd evenredig samen met de tijd dat een voorziening open is. Het is deels ook afhankelijk van de tijd dat een bezoeker gebruik maakt van de voorziening. Als bijvoorbeeld de bezoekers van een bepaalde voorziening gemiddeld vier uur in de voorziening verblijven, dan heeft een extra openstelling van bijvoorbeeld 2 uur niet automatisch een toename van het totaal aantal bezoekers tot gevolg.

- Vaak leidt het in geval van dergelijke voorzieningen eerder tot een ruimere spreiding van het aantal bezoekers, in plaats van tot een directe toename van het aantal. De berekening van het aantal motorvoertuigbewegingen gebeurt aan de hand van de rekentool verkeersgeneratie. Deze tool is ontwikkeld door Goudappel Coffeng en CROW. Aan de hand van deze gegevens is een doorberekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Deze berekening is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
6. Indiener heeft gelijk. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is daarom een overeenkomst afgesloten, waarin de realisatie van de afscheiding is verzekerd;
 7. Het vrachtverkeer ten behoeve van de opslagruimte geschiedt nu via eigen terrein. De gezamenlijke weg tussen nummer 4 en nummer 16 komt nu uit op de Valkestraat. De tuinmuur welke nu op de scheiding staat tussen deze weg en het privé-terrein van de Valkestraat 4, willen de initiatiefnemers verplaatsen richting de bestaande schuur. Daardoor wordt de gezamenlijke weg breder. Het vrachtverkeer ten behoeve van de opslag zal ook in deze situatie over eigen terrein plaatsvinden;
 8. Om een nauwkeurig inzicht te krijgen in de invloed van het geluid op de omgeving is door Agel adviseurs een akoestisch onderzoek gedaan. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat de richtwaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet worden overschreden. De richtwaarden voor het maximale geluidniveau worden voor de avondperiode voor de woningen aan de Valkestraat 1 en 16 en voor de woning aan de Doelstraat 9 met maximaal 2 dB overschreden. De overschrijding voor de woningen aan de Valkestraat wordt veroorzaakt door het sluiten van autoportieren op de meest noordelijk gelegen parkeervlakken. Hier wordt geparkeerd door personeel, waardoor dit geluid slechts eenmaal plaatsvindt in de avondperiode. De overschrijding voor de woning aan de Doelstraat wordt eveneens veroorzaakt door het sluiten van een autoportier op drie parkeervakken voor bezoekers. Dit zal per avond eenmaal per parkeervak gebeuren. Gezien de zeer beperkte frequentie van de piekniveaus en de zeer geringe overschrijdingen, kunnen deze acceptabel worden geacht. Hierbij komt nog dat voor de Doelstraat geldt dat de piekniveaus wel voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.
 9. Het ontwerp van zowel de Structuurvisie RO als van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn in 2010 gepubliceerd en ter inzage gelegd op meerdere locaties, waaronder het gemeentehuis van de gemeente Woensdrecht. De documenten waren tevens via internet te raadplegen. Tijdens dit proces is door de provincie aan iedereen de gelegenheid geboden om een zienswijze tegen deze stukken in te dienen;
 10. Door de initiatiefnemers is besloten om in dit bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid meer op te nemen voor het wijzigen van de ruimte voor opslag. Mocht er in de toekomst een uitbreiding plaatsvinden van het wellnesscentrum, dan zal hiervoor een aparte procedure doorlopen worden.

4. Fam. Hoeckx, Valkestraat 1, 4631 RJ Hoogerheide

De zienswijze is per e-mail verzonden aan de gemeente op 30 december 2010 om 11.04 uur.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De zienswijze is verzonden en ontvangen buiten de gestelde termijn en wordt daarom niet-ontvankelijk verklaard.

5. Ministerie van Defensie, DVD – directie Zuid, Postbus 412, 5000 AK Tilburg

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener verzoekt een maximale bebouwingshoogte van 56m boven NAP als gevolg van de IHCS op te nemen op de verbeelding en in de regels;*
2. *Indiener verzoekt de maximale bouwhoogte ten gevolge van de ILS te wijzigen naar 20 tot 30 meter boven NAP.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De opmerking zal worden verwerkt in het plan;
2. De opmerking zal worden verwerkt in het plan.

4. Staat van wijzigingen

Ontwerp	Vaststelling
Artikel 3.1 onder a. van de bestemmingsplanregels luidt in het ontwerpbestemmingsplan als volgt: a. ter plaatse van de aanduiding "wellness", uitsluitend een wellnesscentrum;	Artikel 3.1 onder a. zal luiden: a. ter plaatse van de aanduiding "wellness", uitsluitend een wellnesscentrum;
In artikel 1.1 van de bestemmingsplanregels zijn de begrippen "wellness" en "wellnesscentrum" niet opgenomen.	In artikel 1.1 worden de volgende begrippen toegevoegd: • wellness: het aanbieden van sauna- en beautyfaciliteiten, diensten en behandelingen met het oogmerk het persoonlijke welbevinden van de klant te bevorderen. Dit gebeurt middels behandelingen gericht op ontspanning, lichamelijke gesteldheid / fitheid of uiterlijke verfraaiing (tijdelijk of permanent). Uitgesloten zijn seksuele dienstverlening en fitness-/ sportschoolactiviteiten; • wellnesscentrum: een publieksgerichte accommodatie alwaar faciliteiten ten behoeve van wellness worden aangeboden.
In paragraaf 2.3 van de toelichting is opgenomen "in de kelderverdieping zal worden gerealiseerd... een ruimte, mogelijk te gebruiken voor wiel- / conditietraining."	Deze activiteit zal niet langer worden opgenomen en zal worden geschrapt uit de toelichting van het bestemmingsplan.
De laatste alinea van paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan luidt als volgt: "Cultuur en ontspanning Binnen deze bestemming is uitsluitend een wellnesscentrum toegestaan. Daarnaast is opslag toegestaan binnen de aangegeven aanduiding. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van bijgebouwen. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt uitgegaan van de bestaande legaal aanwezige goot- en bouwhoogte."	De alinea zal als volgt worden gewijzigd: "Cultuur en ontspanning De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de bij deze bestemming behorend gebruik, alsmede wonen in een bedrijfswoning en bijbehorende verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen. Een deel van het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'wellness'. Enkel hier mogen activiteiten en diensten worden ontplooid in het kader van wellness. Onder wellness wordt verstaan het aanbieden van sauna- en beautyfaciliteiten, diensten en behandelingen met het oogmerk het persoonlijke welbevinden van de klant te bevorderen. Dit gebeurt middels behandelingen gericht op ontspanning, lichamelijke gesteldheid / fitheid of uiterlijke verfraaiing. Hieronder wordt nadrukkelijk niet verstaan: activiteiten in het kader van seksuele dienstverlening en fitness-/ sportschoolactiviteiten. Aan wellness ondergeschikte horeca mag eveneens uitsluitend binnen het aanduidingsvlak plaatsvinden. Opslag is toegestaan binnen de aangegeven

	aanduiding. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van bijgebouwen. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt uitgegaan van de bestaande legaal aanwezige goot- en bouwhoogte.”
In artikel 3.9.1 was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de aanduiding ‘opslag’;	Dit artikel is komen te vervallen.
In artikel 6.1.1 was opgenomen: “... dan de maximum bouwhoogte van 10 meter boven NAP...”	Deze zinsnede is gewijzigd in: “...dan de maximum bouwhoogte van 20 tot 30 meter boven NAP...”
In artikel 6.2.1 was opgenomen: “... dan de maximum bouwhoogte van 63 meter boven NAP...”	Deze zinsnede is gewijzigd in: “... dan de maximum bouwhoogte van 56 meter boven NAP...”