



## **Nota zienswijzen en staat van wijzigingen**

### **Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1**

Identificatiecodes: NL.IMRO.1621.BP0187-ONTW  
Coursanummer: T19.11747

<b>Inhoudsopgave</b>		<b>Blz.</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>2</b>
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
		4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Staat van wijzigingen</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding	8
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	8
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Overzicht wijzigingen</b>	

# Zienswijzen

## 1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3).

## 1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 25 april 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 26 april 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1' - met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0187-ONTW, inclusief beeldkwaliteitsplan tot en met 6 juni 2019 ter inzage lag. De stukken waren in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke viewer <http://1621.ropubliceer.nl/>. Gedurende de ter inzage termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de genoemde plannen in te dienen.

## 1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta**  
Brief d.d. 3 juni 2019, ingekomen 4 juni 2019 (I19.13221)
2. **Reclamant 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoerders B.V.**  
Brief d.d. 5 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019 (I19.13374)
3. **Reclamant 3: Little Hotspot V.O.F.**  
Brief d.d. 4 juni 2019, ingekomen 5 juni 2019 (I19.13376)
4. **Reclamant 4: Omwonende**  
Brief d.d. 4 juni 2019, ingekomen 6 juni 2019 (I19.13380)

Hieronder is een (ambtshalve) samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

### **Reclamant 1: Natuur- en Vogelwacht Rotta**

Natuur- en Vogelwacht Rotta heeft een zienswijze ingediend tegen zowel Bedrijvenpark Oudeland fase 1 als fase 2. De zienswijze is in het kader van Bedrijvenpark Oudeland fase 2 al beantwoord. Voor de volledigheid is hieronder de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijze en staat van wijzigingen Bedrijvenpark Oudeland fase 2, Exploitatieplan Oudeland Deelgebied A 2e herziening en Omgevingsvergunning kavel A6-A7' weergegeven.

### *Samenvatting*

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant (opgenomen in de Nota inspraak en overleg) stelt het college: “de verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven”. Reclamant constateert dat dat niet het geval is. Het vrij liggende fietspad ontbreekt op de verbeelding, terwijl de verhoogde berm (grondwal) die het toeristische fietspad al jaren van het industrieterrein scheidde, verdwenen is. In plaats daarvan is er een brede en diepe geul gegraven en vervolgens gevuld met zand. Blijkbaar bedoeld als basis voor een zeer brede weg. Tussen fietspad en weg resteert nog een berm van 50 centimeter. Dat alles voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De waarde van het provinciale fietspad is door deze actie geminimaliseerd. In plaats van over een fietspad te rijden langs een grondwal met opgaande begroeiing aan één kant en de Bovenvaart met Bergboezem aan de andere kant, een soort oase, rijdt de geplaagde fietser nu langs een industrieterrein met een foeilelijke bebouwing van megalomane afmetingen en daarbij, als de weg klaar is, allerlei zwaar verkeer. Over bedrijvenpark gesproken. Dat allemaal direct aansluitend aan natuur- en recreatiegebied de Groenzoom. Een aanfluiting voor de gemeente Lansingerland!

Reclamant vraagt de gemeenteraad aan het college op te dragen de oorspronkelijke situatie te herstellen door in ieder geval de grondwal c.q. verhoogde berm tussen fietspad en weg opnieuw aan te brengen en te beplanten. Dit vervolgens duidelijk aan te geven op de verbeelding als een groene afscheiding tussen fietspad en industrieterrein. Zo wordt in ieder geval het fietspad weer de moeite waard!

### *Reactie*

Het bleek een misverstand dat de genoemde grondwal behouden kon worden. Dit was een voorbelasting om het terrein zettingsvrij te maken voor de geplande infrastructuur. Dit is ook de reden dat deze wal inclusief beplanting verwijderd is. Zowel in het geldende bestemmingsplan als het nu voorliggende bestemmingsplan is voor de betreffende locatie de functie verkeer opgenomen.

Op het moment wordt er gewerkt aan een groenplan. Er is contact gelegd met Rotta om mee te denken over de dit groenplan en dan met name de aansluiting tussen het bedrijventerrein en de Groenzoom.

Toevoeging. In fase 1 is het groen voor het grootste gedeelte al gerealiseerd. De Marconisingel van fase 1 is betrokken in het groenplan van fase 2, waardoor er één landschappelijk beeld ontstaat. Bij de uitwerking van het groenplan fase 2 is Rotta inmiddels betrokken en positief over het groenplan.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 2: mr. H.W. van Noordt Wieringa namens Treurniet Mengvoerders B.V.**

#### *Samenvatting*

In 1984 is het mengvoederbedrijf tot de slotsom gekomen dat de locatie in het centrum van Berkel nabij woningen, gezien de milieunormen niet meer wenselijk was. De kosten voor de bedrijfsverplaatsing zijn voor het bedrijf niet op te brengen. Daarnaast maakt de ontwikkeling van Berkel Centrum West een verdere ontwikkeling van Treurniet op de locatie niet mogelijk. Er zijn meerdere mogelijkheden onderzocht om de bedrijfsverplaatsingen financieel mogelijk te maken:

- een ISV-bijdrage (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing);
- herontwikkeling van de locatie met woningbouw.

Deze mogelijkheden leverde niet het gewenste resultaat op waardoor besloten is de productie te staken en het bedrijf als handelsonderneming voort te zetten. Het bedrijf wordt daarmee een groot- en detailhandelsbedrijf. Als mogelijke nieuwe locatie is door de gemeente meerdere keren het bedrijvenpark Oudeland genoemd.

Momenteel zijn kavel B8 en C1 op Oudeland in beeld. Voor deze locaties is de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Binnen deze bestemming is groot- en detailhandel toegestaan maar dusdanig beperkt dat Treurniet zich daar niet kan vestigen. Treurniet verzoekt de gemeente het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de groot- en detailhandel in diervoerders zich hier kan vestigen. Zowel voor het bedrijf als de gemeente is het wenselijk, bij gebrek aan alternatieve locaties, dat het bedrijf zich op Oudeland kan vestigen. De gemeente heeft herhaaldelijk het vertrouwen gewekt mee te werken aan een dubbelbestemming op het bedrijventerrein.

#### *Reactie*

Binnen het bestemmingplan is groothandel in veevoeder toegestaan binnen de zones die bestemd zijn voor categorie 3.1 bedrijven of hoger. Op de genoemde kavels is deze categorie toegestaan. In dit geval wordt detailhandel gezien als ondergeschikte en niet zelfstandige bedrijfsactiviteit. Deze detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. Ook in het geldende bestemmingplan was dezelfde regeling voor ondergeschikte detailhandel opgenomen. Ook op grond van provinciaal beleid is het niet toegestaan om meer detailhandel mogelijk te maken dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen.

De genoemde maat voor ondergeschikte detailhandel is reeds aan de ondernemer doorgegeven.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 3 Little Hotspot V.O.F.**

#### *Samenvatting*

De indiener is bezig met initiatief (op kavel B8) om te komen tot een horecaontwikkeling (Foodspot en/of wereldkeuken) met leisure activiteiten. De initiatiefnemer vraagt in hoeverre het met de gemeente besproken plan past binnen het bestemmingsplan.

Verzocht het volgende in het bestemmingsplan mogelijk te maken voor zover dat al niet het geval is:

1. een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> voor horeca en/of leisure voor meerdere ondernemingen met één entree. Volgens het bestemmingsplan is 900 m<sup>2</sup> toegestaan. Dit is niet rendabel.
2. zalenverhuur (alleen overdag);
3. 2 bouwlagen voor parkeren, 2 bouwlagen voor horeca e.d. en één ondergeschikte laag;
4. parkeren naast/onder het gebouw. Dit zal ongeveer 2000 m<sup>2</sup> zijn;
5. twee in en uitritten: één voor laden en lossen en één voor bezoekers;
6. voor het horeca en leisure deel een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> en voor het kantoordeel 2,5 per 100 m<sup>2</sup>;
7. het plaatsen van een reclamemast;
8. meerdere bedrijfsnamen op de gevel.

#### *Reactie*

Ad 1. Binnen het bestemmingsplan is naast de bestaande horecavestiging van 900 m<sup>2</sup> één extra horecavestiging uit categorie 1 toegestaan al dan niet met vergader-/zalen accommodatie. Onder categorie 1 vallen horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:

- Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- Avondhoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en gebruik van verstrekte alcoholische dranken, zoals restaurants, grandcafés, brasseries, eetcafés, grillrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

Een restaurant met wereldkeuken valt onder bovenomschreven mogelijkheid.

Voor de extra horecavestiging is geen maat opgenomen. Wel is het aantal begrensd op één vestiging. Meerdere vestigen al dan niet onder 1 dak is in het ontwerp bestemmingsplan niet toegestaan. Aangezien het ruimtelijke geen verschil maakt of er één of meerdere vestigingen aanwezig zijn zal het bestemmingsplan dusdanig aangepast worden dat er op één locatie horeca is toegestaan van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o. We willen voorkomen dat er op meerdere locaties horeca gevestigd kan worden.

Er is niet aangegeven dat er ondergeschikt andere activiteiten zijn toegestaan. Het is wel voor te stellen dat deze tot de mogelijkheid behoren. In het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 2 is opgenomen dat bij de horecafunctie niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken is voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten. Deze toevoeging zal ook opgenomen worden aan de horecamogelijkheid in fase 1.

Ad 2. Zalenverhuur is toegestaan.

Ad 3. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte 12 m toe. 30% van het gebouw mag 3 m hoger worden of 15 % van het gebouw mag 6 m hoger worden.

Ad 4. Het parkeren onder het gebouw is mogelijk zolang het binnen het beeldkwaliteitsplan (check met supervisor) en bouwhoogte past. Maaiveldparkeren naast het gebouw kan op die plekken waar niet in gevellijn gebouwd hoeft te worden.

Ad 5. Op grond van het beeldkwaliteitsplan is maximaal één inrit voor verkeer per kavel toegestaan, tenzij aangetoond kan worden dat meerdere inritten nodig zijn.

Ad 6. Voor een restaurant geldt een parkeernorm van 13 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. Voor de ondergeschikte kantoorruimte geldt een parkeernorm van 2,1 per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. Voor eventuele ondergeschikte leisure activiteit zal het van de activiteit afhangen wat de parkeernorm is. Het is ter beoordeling van de verkeerskundige of er een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden. De verkeerskundige heeft op grond van een plan waarbij is uitgegaan van lunchroomachtige horeca aangegeven dat een parkeernorm van 6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> aangehouden kan worden. Indien dit nog steeds het plan is dan kan de genoemde parkeernorm aangehouden worden. Als het type horeca veranderd dan zal de verkeerskundige opnieuw beoordelen of van de 13 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> horeca afgeweken kan worden

Ad 7. Er is een vlaggenmast van 9 m toegestaan. Andere vormen van reclamemasten zijn niet toegestaan.

Ad 8. In paragraaf 5.1 van het beeldkwaliteitsplan is aangegeven waar reclame op de gevel aan moet voldoen. Hierin is o.a. bepaald dat er 1 reclame-uiting per gevel is toegestaan.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### Regels:

Art 3.4.4 veranderen en aanvullen met

- a. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m<sup>2</sup> b.v.o.'

- b. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

Art 4.4.4 veranderen en aanvullen met

- b. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m<sup>2</sup> b.v.o.'
- c. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten uit categorie 1.

#### **Reclamant 4**

##### *Samenvatting*

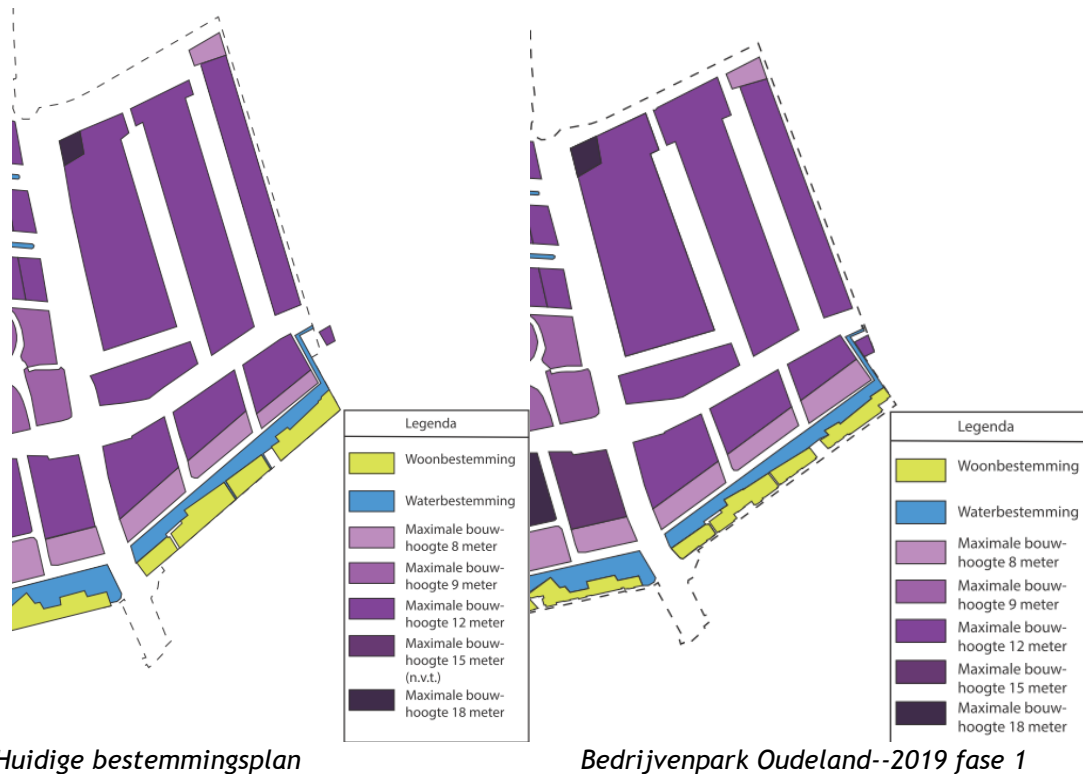
De indiener is het niet eens met de volgende verruimingen van het bestemmingsplan zodat er grotere complexen kunnen ontstaan. De volgende punten worden in dat kader benoemd:

1. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd i.v.m. vragen uit de markt. Een goede onderbouw hiervan ontbreekt. Het is onvoldoende duidelijk dat er vraag is naar ruimere complexen. Het blijkt dat deze gebouwen lastig te vullen zijn.
2. Het verhogen van de bouwhoogten omdat de bebouwing dan meer in het zicht van de woning van reclamant komt te staan en boven de woningen uitkomt.
3. Het clusteren van percelen omdat er grotere en massalere bouwblokken mogelijk zijn.
4. Het is met de grotere bouwvolumes niet meer goed mogelijk om hier vanuit welstands-criteria nog invloed op uit te oefenen en het karakter van het landelijk gebied wordt in de omgeving van de Molenweg verstoord. Er wordt gesteld dat de wijzigingen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dit is niet onderbouwd.
5. Het toevoegen van horecamogelijkheden kan extra geluid en verlies van privacy geven.
6. Door het verruimen van de mogelijkheden voor zwaardere milieucategorieën kan meer milieudruk ontstaan. Het is niet in beeld gebracht wat een ruimere milieucategorie voor invloed heeft op de omgeving.
7. De indiener vreest dat er meer verkeerdruk op de ontsluitingswegen naar de snelweg ontstaan.

##### *Reactie*

Ad 1. Wij merken op dat er behoefte bestaat uit grotere bedrijfskavels. Niet alleen vanuit ontwikkelende partijen maar ook vanuit eindgebruikers. Vooral binnen de logistieke sector speelt dit. Dat is ook de reden dat voor fase 2 mogelijkheden zijn gecreëerd om grotere bedrijfskavels te ontwikkelen. Voor fase 1 zijn de kavels zowel wat betreft oppervlakte als hoogte gelijk gebleven ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Ad 2 Voor fase 1 zijn de bouwhoogten niet aangepast.



- Ad 3 In dit deel van het bedrijvenpark zijn de bouwvlakken niet samengevoegd. Voor dit deel van bedrijventerrein is de verkaveling kleinschaliger dan voor fase 2.
- Ad 4. Met het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gewenste kwaliteit van het bedrijvenpark. Het beeldkwaliteitsplan, dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan. Ook voor de grotere bouwvolumes zal aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voldaan moeten worden. Het beeldkwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de raad het toetsingskader voor welstand.
- Ad 5. Binnen het bestemmingsplan wordt een horecavestiging mogelijk gemaakt voor de horeca die onder categorie 1 valt: horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
- Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
  - Avondhoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en gebruik van verstrekte alcoholische dranken, zoals restaurants, grandcafé's, brasseries, eetcafé's, grillrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- De verwachting is dan ook niet dat een dergelijke horecavestiging tot (geluids)overlast zal leiden.
- Ad 6. De zonering met toegestane milieucategorieën op het bedrijventerrein (zowel voor fase 1 als voor fase 2) zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplannen. Deze zonering is bepaald op basis van de afstanden tussen bedrijven en woningen zoals opgenomen in de VNG bedrijvenlijst.
- Ad 7. Het te bebouwen oppervlak neemt vrijwel niet toe ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De hoeveelheid verkeer die kan ontstaan als gevolg van de ontwikkeling op basis van het huidige bestemmingsplan en die kan ontstaan op basis van de bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland fase 1 en fase 2 zal dan ook gelijk zijn. Wij baseren ons hierbij op landelijke richtlijnen en rekenmethodiek.

*Conclusie*



De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

#### **1.4 Eindconclusie zienswijzen**

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

## 2 Staat van wijzigingen

### 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast hebben zich nog een aantal ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied die leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

### 2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

#### Verbeelding

*Geen aanpassingen*

#### Regels

Art 1.83 Recreatie – in richting

Onder a in de periode tussen '19.00 en 7.00 uur' vervangen voor '7.00 – 19.00 uur'.

Toelichting:

Het is niet wenselijk

Artikel 4.2.2 onder h 'onder h' wordt vervangen door 'onder f'.

Toelichting:

Er werd per abuis verwezen naar het verkeerde lid. Dit is gecorrigeerd.

Aan artikel Art 4.2.2 onder d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn

Toelichting:

De regeling is kloppend gemaakt voor de situaties waarbij een groter deel van de gevellijn bebouwd wordt dan het minimaal opgenomen percentage.

Artikel 8 Leiding - Gas

- In artikel 8.3.2 a zal het woord "onevenredig" verwijderen.
- Aan artikel 8.4.1 toevoegen "en kwetsbare objecten".
- In artikel 8.5.1 wordt "het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding" toegevoegd.
- In artikel 8.5.3 lid a wordt het woord "onevenredig" verwijderd.  
Toelichting: Op basis van een zienswijze van de Gasunie zijn in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019- fase 2 de bovengenoemde aanpassingen doorgevoerd. Om eenduidige regels te hanteren is het wenselijk deze aanpassingen ook door te voeren in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 1.

Artikel 13.6 vervalt

Toelichting:

In dit artikel is hetzelfde geregeld als in artikel 13.3 onder b.

### Toelichting

Tijdens de voorontwerpfase was er conform het geldende bestemmingsplan voor Oudeland één bestemmingsplan opgesteld. Gaande het proces zijn het drie bestemmingsplannen geworden. Voor de drie bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 en Oudeland Wonen is één toelichting opgesteld. Als gevolg van enkele aanpassingen ten behoeven van fase 2 is de toelichting op ondergeschikte onderdelen aangepast. In juli 2019 is de gemeentelijke duurzaamheidsvisie vastgesteld. Met de vaststelling van fase 1 is daarom paragraaf 7.9 Duurzaamheid geactualiseerd.

### 3 Overzicht wijzigingen

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen in de regels, verbeelding en toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve beoordeling.

#### Regels bestemmingsplan

Art 1.83 Recreatie – in richting

Onder a in de periode tussen '19.00 en 7.00 uur' vervangen voor '7.00 – 19.00 uur'.

Art 3.4.4 veranderen en aanvullen met

- a. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m<sup>2</sup> b.v.o.'
- b. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten.

Artikel 4.2.2 onder h 'onder h' wordt vervangen door 'onder f'.

Aan artikel Art 4.2.2 onder d is het percentage vervangen door toegevoegd het resterende deel van de gevellijn

Art 4.4.4 veranderen en aanvullen met

- b. 'één horecavestiging' vervangen door 'één horecalocatie van maximaal 2500 m<sup>2</sup> b.v.o.'
- c. het is toegestaan om niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte te gebruiken voor ondergeschikte en aanvullende activiteiten waaronder recreatieve activiteiten uit categorie 1.

Artikel 8 Leiding - Gas

- In artikel 8.3.2 a zal het woord "onevenredig" verwijderen.
- Aan artikel 8.4.1 toevoegen "en kwetsbare objecten".
- In artikel 8.5.1 wordt "het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding" toegevoegd.
- In artikel 8.5.3 lid a wordt het woord "onevenredig" verwijderd.

Artikel 13.6 vervalt

#### Toelichting bestemmingsplan

Tijdens de voorontwerpfase was er conform het geldende bestemmingsplan voor Oudeland één bestemmingsplan opgesteld. Gaande het proces zijn het drie bestemmingsplannen geworden. Voor de drie bestemmingsplannen Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 1, Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 en Oudeland Wonen is één toelichting opgesteld. Als gevolg van enkele aanpassingen ten behoeven van fase 2 is de toelichting op ondergeschikte onderdelen aangepast. **Met de vaststelling van fase 1 is paragraaf 7.9 Duurzaamheid geactualiseerd.**