

Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven), 1e partiële herziening

NL.IMRO.0579.BPNRGZparhz1-VA01

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5
Artikel 2	Toepassingsbereik	5
Artikel 3	Herziening van de regels	5
Hoofdstuk 3	Slotregels	9
Artikel 4	Overgangsrecht	9
Artikel 5	Slotregel	9

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven), 1e partiële herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0579.BPNRGZparhz1-VA01 van de gemeente Oegstgeest;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven), 1e partiële herziening' bestaande uit de kaart NL.IMRO.0579.BPNRGZparhz1-VA01.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Toepassingsbereik

Op dit plan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' van de gemeente Oegstgeest, zoals vastgesteld op 24 september 2015, van toepassing, voor zover deze in artikel 3 van dit plan niet worden herzien.

Artikel 3 Herziening van de regels

De regels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' worden voor de bestemmingen Bedrijf - 1 (lid 3.1), Bedrijf - 3 (lid 3.2), Verkeer (lid 3.3) en Waarde - Archeologie 1 (lid 3.4) als volgt herzien:

3.1 Herziening van de bestemming Bedrijf - 1

In **artikel 3 Bedrijf - 1** wordt lid **3.1 Bestemmingsomschrijving** als volgt aangepast:

- na sub d wordt toegevoegd:
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'centrale as' een langzaam verkeersverbinding;
- het bestaande sub e wordt vernummerd naar f

In **artikel 3 Bedrijf - 1** wordt lid **3.2 Bouwregels** sublid **3.2.1 Panden** onder c als volgt aangepast: de naar de verkeersbestemming gekeerde gevel van het hoofdgebouw dient voor minimaal 60% te worden gebouwd in de grens van het bouwvlak;

Artikel 3 Bedrijf - 1 lid **3.2 Bouwregels** sublid **3.2.1 Panden** wordt na sub e aangevuld met de volgende voorwaarden:

- f. gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan als onderdeel van de bedrijfsgebouwen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn zelfstandig gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan;
- h. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van zelfstandig gebouwde parkeervoorzieningen niet meer bedragen dan 18 m;
- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn parkeer- en bergingsvoorzieningen als onderdeel van het bedrijfsgebouw toegestaan, onder de voorwaarde dat deze voorzieningen op de begane grond vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar mogen zijn; (zicht op) toegangen tot deze voorzieningen zijn wel toegestaan.

In **artikel 3 Bedrijf - 1** wordt lid **3.4 Afwijken van de bouwregels** als volgt aangepast:

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Panden:

- a. onder c en toestaan dat de naar de verkeersbestemming gekeerde gevel van het hoofdgebouw minder dan 60% in de grens van het bouwvlak wordt gebouwd indien dit in verband met het ontwerp van het pand in relatie met zijn omgeving wenselijk is;
- b. onder h en een grotere bouwhoogte toestaan van maximaal 21,6 m.

In **artikel 3 Bedrijf - 1** wordt lid **3.5 Specifieke gebruiksregels** als volgt aangepast:

- 3.5.2 Laboratoria wordt vervangen door:

3.5.2 Laboratoria

- a. Ter plaatse van de functieaanduidingen 'Bedrijf tot en met categorie 2', 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'Bedrijf tot en met categorie 3.2' mogen Life Science & Health bedrijven over (gen-)laboratoria beschikken.
- b. Het gebruik van panden voor (gen-)laboratoria met een inperkingsniveau ML-III en/of BSL-3 en hoger is toegestaan vanaf een hoogte van 2,5 m boven peil.

- 3.5.4 Parkeren wordt vervangen door:

3.5.4 Parkeren

- a. Het parkeren dient op het bouwperceel danwel op gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' binnen de bestemmingen 'Bedrijf - 1' en/of 'Verkeer' plaats te vinden, waarvoor de parkeernorm geldt van minimaal 1 parkeerplaats per 80 m² b.v.o.;
- b. de afstand van de parkeervoorzieningen tot de entree van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 200 m.

- 3.5.5 Strijdig gebruik wordt verwijderd

In **artikel 3 Bedrijf - 1** wordt lid **3.6 Afwijken van de gebruiksregels** als volgt aangepast:

- lid b wordt vervangen door:

het bepaalde in 3.5.4 en toestaan dat wordt voldaan aan de daarin gestelde parkeernorm door het gebruik van parkeervoorzieningen elders binnen het plangebied waarbij het bepaalde in 3.5.4 onder b van toepassing blijft.

3.2 Herziening van de bestemming Bedrijf - 3

In **artikel 4 Bedrijf - 3** wordt lid **4.2 Bouwregels** sublid **4.2.1 Panden** onder c als volgt aangepast:

de naar de verkeersbestemming gekeerde gevel van het hoofdgebouw dient voor minimaal 60% te worden gebouwd in de grens van het bouwvlak;

Artikel 4 Bedrijf - 3 lid **4.2 Bouwregels** sublid **4.2.1 Panden** wordt na sub e aangevuld met de volgende voorwaarde:

- f. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan als onderdeel van de bedrijfsgebouwen.

In **artikel 4 Bedrijf - 3** wordt lid **4.4 Afwijken van de bouwregels** als volgt aangepast:

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 onder c en toestaan dat de naar de verkeersbestemming gekeerde gevel van het hoofdgebouw minder dan 60% in de grens van het bouwvlak wordt gebouwd indien dit in verband met het ontwerp van het pand in relatie met zijn omgeving wenselijk is.

In **artikel 4 Bedrijf - 3** wordt lid **4.5 Specifieke gebruiksregels** als volgt aangepast:

- 4.5.2 Laboratoria wordt vervangen door:

4.5.2 Laboratoria

- a. Ter plaatse van de functieaanduidingen 'Bedrijf tot en met categorie 2', 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'Bedrijf tot en met categorie 3.2' mogen Life Science & Health bedrijven over (gen-)laboratoria beschikken.
- b. Het gebruik van panden voor (gen-)laboratoria met een inperkingsniveau ML-III en/of BSL-3 en hoger is toegestaan vanaf een hoogte van 2,5 m boven peil.

- 4.5.3 Parkeren wordt vervangen door:

4.5.3 Parkeren

- a. Het parkeren dient op het bouwperceel danwel op gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' en/of 'Verkeer' plaats te vinden, waarvoor de parkeernorm geldt van minimaal 1 parkeerplaats per 60 m² b.v.o.;
- b. de afstand van de parkeervoorzieningen tot de entree van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 200 m.

- 4.5.4 Strijdig gebruik wordt verwijderd

In **artikel 4 Bedrijf - 3** wordt lid **4.6 Afwijken van de gebruiksregels** als volgt aangepast:

- lid c wordt vervangen door:

het bepaalde in 4.5.3 en toestaan dat wordt voldaan aan de daarin gestelde parkeernorm door het gebruik van parkeervoorzieningen elders binnen het plangebied waarbij het bepaalde in 4.5.3 onder b van toepassing blijft.

3.3 Herziening van de bestemming Verkeer

In **artikel 8 Verkeer** wordt lid **8.1 Bestemmingsomschrijving** als volgt aangepast:

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoofdontsluitings-)wegen, fiets- en voetgangerspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een gebouwde parkeervoorziening;
- c. maximaal één standplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'centrale as' tevens een langzaam verkeersverbinding;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals geluidwerende voorzieningen, laadpalen voor elektrische voertuigen, groen, water, bermstroken en parkeer-, speel- en nutsvoorzieningen;
- f. reclameuitingen.

In **artikel 8 Verkeer** wordt lid **8.2 Bouwregels** sublid *8.2.1 Panden* als volgt aangepast:

Binnen deze bestemming mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een gebouwde parkeervoorziening worden gebouwd. Voor het bouwen van dit pand gelden de volgende regels:

- a. de gebouwde parkeervoorziening wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' in meters is aangegeven.

In **artikel 8 Verkeer** wordt lid **8.3 Afwijken van de gebruiksregels** als volgt aangepast:

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- c. het bepaalde in 8.2.1 en een grotere bouwhoogte toestaan mits de maximum bouwhoogte met niet meer dan 20% wordt vergroot;
- d. het bepaalde in 8.2.2 en een grotere bouwhoogte toestaan van maximaal 6 m.

3.4 Herziening van de dubbelbestemmingen

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1 wordt verwijderd.

Hoofdstuk 3 Slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven), 1e partiële herziening.