

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

NL.IMRO.0579.BPNRGZparhz1-VA01

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Wat is de aanleiding voor deze herziening?	4
1.2 Wat is een omgevingsplan?	4
1.3 Hoe is het plangebied begrensd?	5
1.4 Welk bestemmingsplan geldt er nu?	6
1.5 Hoe moet deze toelichting worden gelezen?	7
<b>Hoofdstuk 2 Wat is het plangebied?</b>	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 3 Wat gaan we aanpassen?</b>	<b>9</b>
3.1 Algemeen	9
3.2 Afstand tussen (gen-)laboratoria en gevoelige functies	9
3.3 Wijzigingen op de verbeelding	10
3.4 Aanpassingen in de regels	13
<b>Hoofdstuk 4 Welk beleid geldt er?</b>	<b>16</b>
4.1 Algemeen	16
4.2 Nationaal beleid	16
4.3 Provinciaal/regionaal beleid	16
4.4 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 5 Waar hebben we rekening mee te houden?</b>	<b>19</b>
5.1 Algemeen	19
5.2 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	19
<b>Hoofdstuk 6 Hoe wordt dit vertaald in het bestemmingsplan?</b>	<b>21</b>
6.1 Algemeen	21
6.2 Hoe gaan we het regelen?	21
6.3 Leeswijzer regels	21
6.4 Welke regels gaan we herzien?	21
<b>Hoofdstuk 7 Is dit bestemmingsplan uitvoerbaar?</b>	<b>22</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	22
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	
<b>Bijlage 1 Bio-Science Park Leiden, Herziening milieuzonering bij het gebruik van ggo's</b>	
<b>Bijlage 2 Beoordeling rapport Herziening milieuzonering bij het gebruik van ggo's</b>	
<b>Bijlage 3 Evaluatie Milieuzonering GGO's</b>	
<b>Bijlage 4 Evaluatierapport definitieve opgraving</b>	

## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Wat is de aanleiding voor deze herziening?

Nieuw-Rhijngeest Zuid is onderdeel van het Leiden Bio Science Park (LBSP), de locatie in de gemeenten Leiden en Oegstgeest voor kennisintensieve bedrijven op het terrein van Life Science & Health. Nieuw-Rhijngeest Zuid is het Oegstgeestse deel hiervan.

De Life Science & Health sector ontwikkelt zich in de Leidse regio in samenspel met de Universiteit Leiden (UL). De UL is ook de stuwende kracht achter de vestiging van veel van de bedrijven en is eigenaar van de gronden. In 2008 hebben de gemeente Oegstgeest en de UL een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met als doel samen het genoemde hoogwaardige bedrijventerrein op de locatie Nieuw-Rhijngeest Zuid te ontwikkelen. In 2015 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' vastgesteld.

Aanleiding voor de voorliggende herziening is dat Life Science & Health bedrijven zich binnen de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan zeer beperkt kunnen vestigen. Uit recente omgevingsvergunningaanvragen blijkt dat de bedrijven door de minimaal vereiste afstand (100 m) tussen laboratoria waarin met genetisch gemodificeerde organismen (ggo's) wordt gewerkt en gevoelige functies zoals wonen, een uitgebreide procedure moeten doorlopen. Recent onderzoek wijst uit dat een kortere afstand tot gevoelige functies niet tot grotere risico's leidt. Op basis van dit onderzoek zijn reeds twee omgevingsvergunningen voor het bouwen afgegeven. Om te voorkomen dat voor alle omgevingsvergunningaanvragen een uitgebreide procedure moet worden doorlopen, is besloten om het bestemmingsplan op dit punt te herzien.

Daarnaast wordt deze herziening aangegrepen om nog enkele verbeteringen in het bestemmingsplan aan te brengen. Voor zover mogelijk is dit herzieningsplan in de geest van de Omgevingswet opgesteld. Het plan is niet aangemeld als bestemmingsplan verbrede reikwijdte voor de Crisis- en herstelwet (Chw). Hierdoor kunnen nog niet alle mogelijkheden van het omgevingsplan worden benut. Maar we willen al wel in de geest van de Omgevingswet werken. Er blijft hier dus sprake van een bestemmingsplan, maar dit wordt geschreven op de wijze van een toekomstig omgevingsplan.

### 1.2 Wat is een omgevingsplan?

#### 1.2.1 Achtergrond

De 4 doelen van de Omgevingswet zijn:

- het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

Met de Omgevingswet wordt een belangrijk nieuw instrument geïntroduceerd waarmee regels worden gesteld: het omgevingsplan. De gemeenteraad is verplicht hierin de regels op te nemen voor de 'fysieke leefomgeving'.

Met het oog op de doelen van de wet kunnen in het omgevingsplan regels komen over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In een omgevingsplan moet ook aandacht worden besteed aan het aspect gezondheid. Daarnaast gaat het omgevingsplan straks ook over allerlei (algemene) gemeentelijke regels als die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit betekent ook dat regels die nu in verordeningen zitten, straks in het omgevingsplan terecht komen.

Voorbeelden hiervan zijn (algemene) regels rond monumenten, terrassen, markt-, stand-, lig- en parkeerplaatsen, evenemententerreinen, het inzamelen en aanbieden van afvalstoffen en de afvoer van hemel- en grondwater. En ook het aanwijzen van bepaalde gebieden waar bepaalde activiteiten wel of juist niet zijn toegestaan, bijvoorbeeld het uitlaten van honden, het gebruiken van alcoholhoudende drank of het verspreiden van drukwerk.

De omgevingswet geeft verder aan dat participatie bij het opstellen van omgevingsplannen moet worden gestimuleerd.

Het omgevingsplan wordt dus veel breder dan nu, er moet integraler worden gewerkt, participatie is belangrijk en het moet voor iedereen begrijpelijk zijn.

### 1.2.2 Wat doen we daarmee in dit bestemmingsplan?

Omdat het plangebied niet is aangemeld als bestemmingsplan verbrede reikwijdte voor de Chw, kunnen we niet afwijken van wettelijke bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening. Daardoor kunnen we nog geen bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte maken en in die zin vooruitlopen op de Omgevingswet. Dus kunnen we ook geen andere regels (die niet ruimtelijk relevant zijn) in het bestemmingsplan opnemen, wat straks onder de Omgevingswet wel de bedoeling is. Bovendien worden de regels maar op een paar onderdelen aangepast. Uit het gedachtegoed van de toekomstige Omgevingswet kunnen daarom niet veel onderdelen worden verwerkt in dit herzieningsplan. We hebben heldere taal toegepast in het bestemmingsplan, zodat het voor iedereen te begrijpen is. Dit ziet u vooral terug in deze toelichting.

### 1.3 Hoe is het plangebied begrensd?



Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de gronden met de bestemmingen 'Bedrijf - 1', 'Bedrijf - 3' en 'Verkeer' (voor zover deze dienen ter ontsluiting van de aangrenzende percelen) uit het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven)' (zie afbeelding 1.1). De grenzen van het plangebied zijn de A44 aan de oostzijde, de N206 aan de zuidzijde, de Verlengde Wassenaarseweg aan de noordzijde en het bestaande en nieuwe woongebied aan de Rijn aan de westzijde.

Afbeelding 1.2. Grens van het plangebied

Voor de gronden met de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning', 'Horeca', 'Groen', 'Verkeer' (voor de afrit van de A44 en het daaraan parallel liggende fietspad) en 'Water' blijft het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven)' van toepassing.

#### 1.4 Welk bestemmingsplan geldt er nu?

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven)'. Dit bestemmingsplan is op 24 september 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest vastgesteld. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld om de vestiging van nieuwe hoogwaardige Life Science & Health bedrijven mogelijk te maken.



Afbeelding 1.2. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijnegeest Zuid (bedrijven)'

Omdat vanaf 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening zijn komen te vervallen, heeft de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest op 21 juni 2018 het Parapluplan Parkeren vastgesteld. De gemeente Oegstgeest beschikt daarnaast over de Parkeernotitie Oegstgeest (vastgesteld 22 april 2002, gewijzigd 28 oktober 2004), die samen met het parapluplan van toepassing is voor alle bestemmingsplannen in de gemeente Oegstgeest, die ten tijde van de terinzage legging van dit ontwerp parapluplan in werking waren, dus ook het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)'.

Omdat de parkeernormen zoals opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' zijn gebaseerd op het gemeentelijk parkeerbeleid, en duidelijkheid bieden over de exacte parkeernorm waar binnen het plangebied aan wordt getoetst, leidt deze dubbele regeling niet tot onduidelijkheid.

## **1.5 Hoe moet deze toelichting worden gelezen?**

In hoofdstuk 2 staat wat de huidige situatie is in het plangebied. Daarna beschrijven wij in hoofdstuk 3 de aanpassing. Hoofdstuk 4 vervolgt door kort en bondig op te sommen welk beleid er relevant is voor dit plan, van nationaal tot aan gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 gaat over (milieu)aspecten waar we rekening mee moeten houden. In hoofdstuk 6 lichten we toe welke vertrekpunten we hebben aangehouden voor het maken van de regels en de verbeelding. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is te vinden in hoofdstuk 7.

De toelichting bevat een aantal bijlagen met onderzoeksrapporten, waar in deze toelichting naar wordt verwezen.

## **Hoofdstuk 2      Wat is het plangebied?**

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de gronden met de bestemmingen 'Bedrijf - 1, 'Bedrijf - 3' en 'Verkeer' (voorzover deze dienen ter ontsluiting van de aangrenzende percelen) uit het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)'. De verbeelding is op onderdelen herzien. In paragraaf 3.3 worden de aanpassingen toegelicht.

Het bestemmingsplangebied wordt gekenmerkt door braakliggend terrein waar op dit moment het Corpus en het Hilton Garden Inn Hotel (net buiten het plangebied) staan en de verkeersinfrastructuur is aangelegd. Ten zuiden van het hotel is ook het Europese hoofdkantoor van Avery Dennison gerealiseerd.

Verder zijn de bedrijfsgebouwen van DuPont en Biopartners in het middengebied in aanbouw en wordt binnenkort een start gemaakt met de nieuwbouw van Galapagos.



## Hoofdstuk 3 Wat gaan we aanpassen?

### 3.1 Algemeen

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, vindt een aanpassing plaats van de minimaal vereiste afstand tussen laboratoria waarin met genetisch gemodificeerde organismen (ggo's) wordt gewerkt en gevoelige functies zoals wonen. In paragraaf 3.2 wordt deze aanpassing toegelicht.

Daarnaast worden de verbeelding en de regels op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen op de verbeelding worden toegelicht in paragraaf 3.3, de wijzigingen in de regels in paragraaf 3.4.

### 3.2 Afstand tussen (gen-)laboratoria en gevoelige functies

Voor het bepalen van de milieuzoneringsafstand wordt gebruik gemaakt van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering. In afwijking van deze handreiking hebben de gemeenten Leiden en Oegstgeest bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor het LBSP bepaald dat voor laboratoria en bedrijven/instellingen waar onderzoeksactiviteiten plaatsvinden met biologische agentia: genetisch gemodificeerde organismen (ggo's) en pathogenen, een veel grotere afstand moet worden aangehouden (100 meter) dan voor een biochemisch laboratorium. De afstand van 100 meter wordt als belemmerend ervaren voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan onderzoeksbureau RoyalHaskoningDHV (RHDHV) en de Omgevingsdienst West-Holland is in 2015 gevraagd of deze afstand nog steeds moet worden gehanteerd. Door RHDHV is als antwoord op deze vraag het rapport 'Herziening milieuzonering bij het gebruik van ggo's' (zie Bijlage 1) opgesteld. De omgevingsdienst heeft het rapport beoordeeld (zie Bijlage 2, rapport 'Beoordeling rapport "Bio-Science Park Leiden, Herziening milieuzonering bij het gebruik van ggo's" door Royal HaskoningDHV en Advies bedrijven en milieuzonering in het LBSP') en trekt hieruit de volgende conclusies. Uit het onderzoek van RHDHV blijkt dat er geen reden is om voor laboratoria waarin ggo-onderzoek wordt gedaan voor het aspect gevaar een grotere afstand te hanteren dan de in de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering opgenomen afstand van 10 meter voor biochemische laboratoria. In het rapport van RHDHV wordt vanuit risicoperceptie aanbevolen om meer ruimte aan te houden tussen bedrijven en gevoelige functies dan de richtafstand van 10 meter uit de VNG-handreiking. Dit betreft dan echter geen milieu- of veiligheidszone, maar een zogenaamde "leefbaarheidszone". Deze aanbeveling wordt overgenomen. Als wordt aangesloten bij richtafstanden die voor de milieuaspecten geur en geluid voor biochemische laboratoria zijn geformuleerd, kan een afstand van 30 meter worden aangehouden. Dit komt overeen met een milieucategorie 2 waarbij de werkzaamheden vergelijkbaar zijn met biochemische laboratoria. Dit geldt ook voor onderzoek aan pathogenen, want dat vindt plaats in laboratoria met identieke veiligheidsvoorzieningen.

Dit standpunt wordt in de praktijk al toegepast in het LBSP. Zo is de afstand van 30 meter tussen ggo-laboratoria en gevoelige functies al opgenomen in het bestemmingsplan 'LBSP-Gorlaeus', zoals vastgesteld door de gemeente Leiden op 16 december 2017. Ook in de verklaring van geen bedenkingen met betrekking tot het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan voor de vestiging van DuPont, die door de gemeenteraad van Oegstgeest op 21 juni 2018 is afgegeven, is deze kleinere afstand gehanteerd.

Omdat de hiervoor genoemde onderzoeken ten tijde van de vaststelling van voorliggende partiële herziening zo'n 5 jaar oud zijn, heeft RHDHV deze geëvalueerd op basis van de huidige wet- en regelgeving (zie notitie in bijlage 3). Hieruit blijkt dat zowel in het Besluit genetisch gemodificeerde organismen als in de Regeling genetisch gemodificeerde organismen ten opzichte van 2015 aanvullende definities en eisen zijn opgenomen ten aanzien van het omgaan met ggo's. Deze leiden tot een verbetering van en aanvulling van de barrières om het vrijkomen van organismen te voorkomen en te beheersen. Het risico wordt daarmee (nog) beter beheerst. De overige geanalyseerde wet- en regelgeving is niet gewijzigd. Er is geen reden om een grotere afstand te hanteren dan in 2015 gekozen.

Als gevolg van de bovengenoemde onderzoeken en de evaluatie daarvan, en in lijn met recente besluiten, is de vestiging van Life Science & Health bedrijven die over (gen-)laboratoria beschikken, niet langer beperkt tot die delen van de bedrijvenbestemming waarvoor de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2' is opgenomen. Ook de gronden met de functieaanduidingen 'Bedrijf tot en met categorie 2' en 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' liggen op minimaal 30 meter van (bestaande en toekomstige) gevoelige functies, zoals woningen en komen gelet op het voorgaande in aanmerking voor de vestiging van dit soort bedrijven. De specifieke gebruiksregels van de bestemmingen 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 3' zijn hierop aangepast.

### **3.3 Wijzigingen op de verbeelding**

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, wordt de verbeelding voor de gronden binnen het plangebied van deze herziening op de volgende onderdelen herzien:

1. 'Waarde - Archeologie 1' binnen de bestemming 'Bedrijf - 1'.
2. Aanpassingen bedrijfsbestemmingen.
3. Aanpassing terreininrichting door de aanleg van de RijnlandRoute.

#### **3.3.1 'Waarde - Archeologie 1' binnen de bestemming 'Bedrijf - 1'**

Volgens de archeologische waardenkaart heeft het plangebied een behoorlijk hoge archeologische waarde variërend van middelhoge trefkans van archeologische sporen tot archeologische waarde. In het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' zijn voor die gebieden de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1, 2 en 3 opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' werd in het midden van het plangebied archeologisch onderzoek uitgevoerd. Omdat dit onderzoek toen nog niet geheel was afgerond, heeft dit gebied de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' gekregen.

Het onderzoek is inmiddels afgerond en de resultaten van het archeologisch onderzoek zijn opgenomen in het evaluatierapport van de definitieve opgraving, dat als Bijlage 4 is opgenomen. Uit het evaluatierapport blijkt dat het hele gebied is ontgraven en dat geen andere archeologische sporen te verwachten zijn. Het gebied werd op 26 september 2017 bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest vrijgesteld van toekomstig archeologisch onderzoek. Op basis van dit besluit is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' uit het bestemmingsplan verwijderd.

Wel blijft de verplichting conform paragraaf 5.4 Erfgoedwet bestaan om archeologische toevalsvondsten in dit gebied te melden.

De verbeelding is gewijzigd, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' niet meer van toepassing is voor de gronden in het midden van het plangebied. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemming wordt behouden en de beschermende regeling daarvoor blijft van toepassing.

#### **3.3.2 Aanpassingen bedrijfsbestemmingen**

Als gevolg van aanpassingen in het inrichtingsplan en onjuiste of onvoldoende juridische verankering van enkele essentiële planonderdelen is het centrale vlak met de bestemming 'Bedrijf - 1' aangepast en aangevuld.

##### Verbreiden profielen

Bij de nadere uitwerking van het openbare gebied is het profiel van de Christian Keplerstraat (in in het westen van het plangebied, ten oosten van het vlak met de bestemming 'Bedrijf - 1') verbreed met circa 3 meter. De bestemming 'Bedrijf - 1' is voor deze strook aangepast naar de bestemming 'Verkeer'.

### Langzaam verkeersverbinding

Het is gewenst dat er tussen de Christian Dopplerstraat (ten westen van het bedrijventerrein) en de Willem Einthovenstraat (oostelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein) een langzaam verkeersverbinding wordt aangelegd over het bedrijventerrein. Hiervoor is op de verbeelding een zoekgebied aangeduid.

### Milieuozonering

Ten noorden van de Johan Keplerstraat (ten noorden van het bedrijventerrein) worden (op termijn) op kortere afstand van het bedrijventerrein nieuwe woningen gerealiseerd. De aanduidingen voor de milieucategorieën 3.1 en 3.2 zijn hiervoor binnen het vlak met de bestemming 'Bedrijf -1 aangepast zodat bedrijven uit deze categorieën pas kunnen worden gebouwd op een afstand van respectievelijk 50 en 100 meter.

### Bebouwingsgrenzen

Door de verbreding van de verkeersbestemming, zoals hiervoor genoemd onder het kopje 'verbreden profielen' komt de grens van het bouwvlak op minder dan 5 meter uit de voorste perceelsgrens te liggen. In overeenstemming met het beeldkwaliteitplan is de grens van het bouwvlak ingetekend op 5 meter uit de voorste perceelsgrens. Daarbij is geconstateerd dat de zuidelijke grens van het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' niet juist is ingetekend (aan de François Aragostraat) op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Ook deze grens is aangepast en ingetekend op 5 meter uit de voorste perceelsgrens.

In de bouwregels van beide bedrijfsbestemmingen is opgenomen dat de naar de weg gekeerde gevels van panden in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak moeten worden gebouwd. Deze voorwaarde geldt ingevolge het beeldkwaliteitplan alleen voor gebouwen binnen de bestemming 'Bedrijf- 1' die zijn georiënteerd op de centrale ontsluitingsweg en de bedrijfspercelen tussen de François Aragostraat (zuidelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein) en de N206. Omdat dit niet geldt voor bedrijfsgebouwen die worden gebouwd aan interne ontsluitingswegen is de bouwregel niet juist geformuleerd. In de herziening wordt de volgende bouwregel opgenomen: de naar de verkeersbestemming gekeerde gevel van het hoofdgebouw dient voor minimaal 60% te worden gebouwd in de grens van het bouwvlak.

Om die reden is opnieuw gekeken naar de bouwvlakgrenzen binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Bedrijf - 3' tussen de François Aragostraat en de N206. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken aangepast. In paragraaf 3.4.3 wordt de aanpassing in de regels nader toegelicht.

### Parkeren

Tot slot is geconstateerd dat de opgenomen specifieke gebruiksregel voor bedrijven om gebruik te maken van een centrale parkeervoorziening niet is afgestemd op de beoogde situatie, omdat in de regels staat dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Bovendien is het gewenst de locatie van deze centrale (al dan niet gebouwde) parkeervoorziening vast te leggen in het bestemmingsplan. Binnen het vlak met de bestemming 'Bedrijf - 1' zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- a. Centraal is de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd binnen de oorspronkelijke bestemming 'Bedrijf - 1'. Binnen deze aanduiding zijn tevens zelfstandig gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.
- b. Voor het noordelijk deel van de centrale parkeervoorziening is vervolgens de bestemming 'Bedrijf - 1' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'parkeerterrein'. Binnen deze verkeersbestemming is een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 15 meter.
- c. In het zuidelijke deel is de maximale bouwhoogte voor zelfstandig gebouwde parkeervoorzieningen beperkt tot 18 meter.

Daarnaast wordt voorzien in een afwijkingsbevoegdheid om de maximale bouwhoogte voor zelfstandig gebouwde parkeervoorzieningen te overschrijden met maximaal 20% van de genoemde maximale bouwhoogtes.

In paragraaf 3.4.4 wordt de aanpassing in de regels nader toegelicht.

#### Gebruik bedrijfsgebouwen aan straatzijde

Een belangrijke voorwaarde bij de bouw van bedrijfsgebouwen aan de zijde van het toekomstige woongebied ten westen en noorden van het bedrijventerrein Nieuw-Rhijngeest Zuid is dat wanneer parkeer- en bergingsvoorzieningen zijn opgenomen in het bedrijfsgebouw deze op de begane grond vanaf de straat niet zichtbaar mogen zijn. Dit is niet juridisch verankerd in het bestemmingsplan. In de herziening wordt daarom in de regels en verbeelding een specifieke bouwregel/-aanduiding opgenomen om deze aan de juiste locatie te verbinden. In paragraaf 3.4.3 wordt de aanpassing in de regels nader toegelicht.

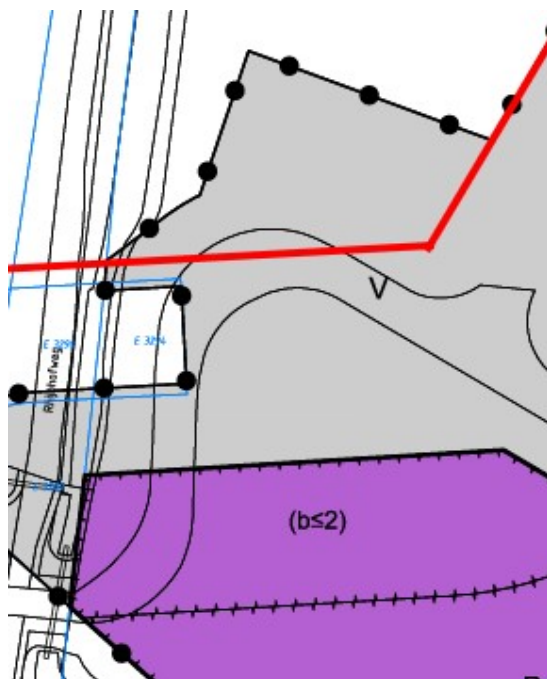
### **3.3.3 Aanpassing terreininrichting door de aanleg van de RijnlandRoute**

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' is op 10 december 2014 het inpassingsplan 'RijnlandRoute' door de provincie vastgesteld. Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' is de grens van het plangebied afgestemd op dit inpassingsplan.

De terreininrichting rondom de aansluitingen van het plangebied op de N206 is daarbij niet aangepast. Dit heeft als gevolg dat de uitgiftegrenzen van bedrijfsgronden niet zijn afgestemd op de nieuwe gebiedsontsluiting. Voor de aansluitingen op de N206 grenzend aan de vlakken met de bestemming 'Bedrijf - 3' wordt gekozen voor een kavelgrens evenwijdig aan de rand van de beide nieuwe ontsluitingswegen. Voor de gronden buiten het bedrijfskavel wordt een verkeersbestemming opgenomen (zie afbeelding 3.1).



*Afbeelding 3.1. Aanpassing van de vlakken met de bestemming 'Bedrijf - 3' tussen François Aragostraat en N206*



Afbeelding 3.2. Uitsnede van de verbeelding met de uiterste (rode) grens van de toekomstige woningbouw

Om ervoor te zorgen dat de afstand tussen de functies bedrijven en wonen zijn afgestemd op de toekomstige situatie, zijn de aanduidingen op het gewijzigde vlak met de bestemming 'Bedrijf - 3' aangepast op de toekomstige woningbouw aan de overzijde van de ontsluitingsweg. Dit houdt in dat bedrijven in milieucategorie 2 zijn toegestaan op een afstand van minimaal 30 meter uit de rode lijn op afbeelding 3.2. De functieaanduidingen op de verbeelding zijn hierop aangepast, zoals reeds toegelicht in paragraaf 3.3.2.

### 3.4 Aanpassingen in de regels

Ook de regels worden op een aantal onderdelen aangepast. Het betreft de volgende onderdelen:

1. Beperkingen op grond van inperkingsniveau / gevarenklassen.
2. Vervallen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.
3. Aanpassen bouwregels.
4. Aanpassen parkeerregels.
5. Gebruiksregels in relatie tot het overstromingsrisico.
6. Herstellen van omissies.

Hierna worden deze aanpassingen beschreven.

#### 3.4.1 Beperkingen op grond van inperkingsniveau / gevarenklassen

De Omgevingsdienst West-Holland heeft in het kader van de uitgebreide procedure voor de vergunningverlening van DuPont geadviseerd om geen onderscheid meer te maken in inperkingsniveaus en gevarenklassen. De indeling van een laboratorium in een bepaalde gevarenklasse stelt eisen aan de in pandige inrichting hiervan en wellicht aan het uiterlijk van het gebouw. Aangezien dit planologisch niet relevant is, kunnen deze beperkingen in de planregels worden geschrapt: het betreft immers aspecten die met de inrichting van bedrijven te maken hebben. Vanwege het vervallen van deze beperkingen komen ook de afwijkingsmogelijkheden die daarop betrekking hebben, te vervallen.

De Universiteit Leiden zal bedrijven bij de uitgifte van de bedrijfsgronden informatie verstrekken waarin nadrukkelijk wordt geadviseerd over de indeling van het gebouw in relatie tot de aanwezigheid van (gen-)laboratoria in overleg te gaan met de omgevingsdienst alvorens aan de slag te gaan met het ontwerp van de bedrijfsgebouwen.

Over de verschijningsvorm van het gebouw zijn voorwaarden opgenomen in het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage is opgenomen bij het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijneest Zuid (bedrijven)'.

### **3.4.2 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'**

Omdat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is verwijderd van de verbeelding, kan ook de daarvoor opgenomen beschermende regeling worden verwijderd uit de regels.

### **3.4.3 Bouwregels**

#### Bouwvlakken

De bouwregels die betrekking hebben op de situering van panden is aangepast. Nu is de volgende bouwregel opgenomen: de naar de verkeersbestemming gekeerde gevel van het hoofdgebouw dient voor minimaal 60% te worden gebouwd in de grens van het bouwvlak. Net als in het geldende bestemmingsplan blijft het mogelijk om hiervan af te wijken indien dit in verband met het ontwerp van het pand in relatie met zijn omgeving wenselijk is.

#### Gebouwde parkeervoorziening

Binnen de bedrijfsbestemmingen is opgenomen dat gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan als onderdeel van de bedrijfsgebouwen. Zelfstandig gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak in de bestemming 'Verkeer' en ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' binnen de bestemming 'Bedrijf - 1'.

De bouwhoogte van zelfstandige parkeervoorzieningen is binnen de bestemming 'Verkeer' voor het noordelijke deel van het parkeerterrein beperkt tot maximaal 15 meter en maximaal 18 meter voor het zuidelijke deel. Via afwijking is het mogelijk om deze maximummaat te vergroten met maximaal 20%.

#### Specifieke bouwaanduiding - 1

Voor bedrijfsgebouwen die worden gebouwd op percelen aan de rand van het Bio Science Park en in de toekomst tegenover woongebieden zullen staan, is in de regels opgenomen dat wanneer parkeer- en bergingsvoorzieningen zijn opgenomen in het bedrijfsgebouw, deze op de begane grond vanaf de straat niet zichtbaar mogen zijn. Toegangen tot deze voorzieningen (of zicht op de toegangen) zijn wel toegestaan.

### **3.4.4 Parkeerregels**

De parkeervoorzieningen maken integraal onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit. Doel is te voorkomen dat in Nieuw-Rhijneest Zuid de geparkeerde auto's het straatbeeld domineren. Volgens de geldende planregels dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

In overeenstemming met de planregels en het geldende beeldkwaliteitplan zijn er plannen om midden in het plangebied een parkeervoorziening aan te leggen en/of te bouwen voor de bedrijven binnen het plangebied en voor de woningen en overige functies op de aangrenzende gronden in het westen en noorden. Deze parkeervoorziening is gesitueerd op gronden waaraan momenteel de bestemming 'Bedrijf - 1' is toegekend. Binnen deze bestemming zijn (eventueel gebouwde) parkeervoorzieningen toegestaan. Er zijn in het geldende bestemmingsplan specifieke gebruiksregels opgenomen die voorschrijven dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden en dat de afstand van de parkeervoorzieningen tot de entree van het hoofdgebouw ten hoogste 200 meter bedraagt. Aan de eerste voorwaarde wordt niet voldaan als met eigen terrein het bouwperceel wordt bedoeld en bedrijven gebruik willen maken van parkeerplaatsen in of op een centrale parkeervoorziening.

De specifieke gebruiksregels worden met deze herziening zodanig aangepast dat op het bouwperceel dan wel op gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' (binnen de bestemming 'Verkeer' en of 'Bedrijf - 1') wordt voldaan aan de geldende parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per 60 dan wel 80 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. De Universiteit Leiden zal in een privaatrechtelijke overeenkomst met de bedrijven regelen dat de bedrijven ook in de toekomst gebruik blijven maken van de centrale parkeervoorziening om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernorm.

Via een afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk gebruik te maken van parkeervoorzieningen elders binnen het plangebied, waarbij de maximale afstand van de parkeervoorzieningen tot de entree van het hoofdgebouw van 200 meter nog steeds als voorwaarde geldt.

#### **3.4.5 Overstromingsrisico**

Het plangebied ligt in het overstromingsgebied van de zee. Bij overstroming kan het waterpeil stijgen tot 2 meter boven het maaiveld. Om risico's voor de volksgezondheid te voorkomen, is een specifieke gebruiksregel opgenomen. Hierin is opgenomen dat het gebruik van panden voor (gen-)laboratoria met een inperkingsniveau ML-III en/of BSL-3 en hoger is pas toegestaan vanaf een hoogte van 2,5 m boven peil.

#### **3.4.6 Herstel omissies**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' is geconstateerd dat in de regels een aantal omissies staat. Eén van deze omissies betreft het strijdig gebruik dat is opgenomen in beide bedrijvenbestemmingen. De wijze waarop het strijdig gebruik is geformuleerd, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bestemmingsomschrijving zijn beschreven als functies die juist wel zijn toegestaan. Daarmee is het onnodig het strijdig gebruik op te nemen. Door de wijze waarop het soort bedrijven, gekoppeld aan staten van bedrijven, is beschreven in de bestemmingsomschrijving kan geen onduidelijkheid bestaan over de bedrijven die binnen de twee bedrijvenbestemmingen zijn toegestaan.

Het strijdig gebruik is in beide bestemmingen verwijderd uit de regels.

## Hoofdstuk 4 Welk beleid geldt er?

### 4.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met het ruimtelijk relevante beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' is de ontwikkeling van het bedrijventerrein getoetst aan dit beleid. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen aanvullende nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, is een uitgebreide toetsing aan dit beleid niet nodig. In de volgende paragrafen worden de beleidskaders, waaraan is getoetst, benoemd en wordt ingegaan op het beleid dat is vastgesteld na 24 september 2015, de vaststellingsdatum van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)'.

### 4.2 Nationaal beleid

In het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' is de ontwikkeling getoetst aan het volgende nationale beleid:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
- Structuurvisie Randstad 2040
- Adaptieve Agenda Zuidelijke Randstad 2040

### 4.3 Provinciaal/regionaal beleid

In het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' is de ontwikkeling getoetst aan het volgende provinciale en regionale beleid:

- Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'
- Verordening ruimte
- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Visie Ruimte en Mobiliteit, programma ruimte
- Inpassingsplan RijnlandRoute
- Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020
- Strategisch Masterplan (SMP) Knoop Leiden West (KLW)
- Nota Werklandschappen

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld, die sinds 12 januari 2017 in werking is. Deze actualisering is niet van invloed op deze herziening.

Ook zijn tussen de Provincie Zuid-Holland, de Universiteit Leiden, de gemeente Leiden en de gemeente Oegstgeest afspraken gemaakt over het brancheringsbeleid voor het Bio Science Park. Deze afspraken zijn neergelegd in de Overeenkomst brancheringsbeleid Leiden Bio Science Park, die op 4 september 2013 werd ondertekend. Het brancheringsbeleid is vastgelegd in de gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' en blijven onverkort van toepassing.

### 4.4 Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' is de ontwikkeling getoetst aan het volgende gemeentelijke beleid:

- Structuurvisie Oegstgeest
- Groenbeleidsplan
- Milieubeleidsplan Oegstgeest
- Welstandnota



Ook is bij het gemeentelijk beleid aangegeven dat voor het plangebied een stedenbouwkundig supervisor is aangesteld. De supervisor heeft als taak om de ontwikkelende partijen in het plangebied te begeleiden en te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ook hier verandert niets aan met de voorliggende herziening.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' is het welstandsbeleid herzien en de kadernota mobiliteit vastgesteld. Hierna wordt kort ingegaan op dit beleid.

#### **4.4.1 Welstandsnota**

In 2015 is een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Met de herziening van het welstandsbeleid heeft de gemeente het welstandsbeleid geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen, veranderingen in de wetgeving en ervaring met de uitvoering van het welstandstoezicht. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde.

Een bouwplan moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente in principe de waardevolle eigenschappen van de kern behouden.

Oegstgeest is onderverdeeld in 15 welstandsgebieden. Het plangebied is onderdeel van het welstandsgebied Bedrijventerreinen. In de welstandsnota staat specifiek over Nieuw-Rhijngeest Zuid het volgende.

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Nieuw-Rhijngeest Zuid gelden als aanvullend beleid. Nieuw-Rhijngeest Zuid moet een gebied met stedelijke allure worden, waarin gebouwen als vrijstaande volumes door plaatsing in de rooilijn de groene openbare ruimte scherp begrenzen. Aanbouwen zijn ongewenst. Alles wat niet in de buitenruimte hoeft te zijn, zoals stallingen en containers, moet achter de rooilijn in de gebouwen worden opgenomen.

Van belang is een uitgesproken kwaliteit. De gebouwen zijn gedacht als enkelvoudige rechthoekig volumes, die elk een eigen architectuur krijgen met duidelijke verticale of horizontale geleding en steeds één hoofdmateriaal. De gebouwen zijn gericht op de straat met bijvoorbeeld een representatieve entree. Eventuele naamsaanduidingen in de architectuur integreren.

Er is mede in verband met de individuele herkenbaarheid veel vrijheid in architectuur, maar daarbij worden wel een expressieve vormgeving en hoogwaardige materialen gevraagd. De gebouwen moeten kleur krijgen in de detaillering, het materiaalgebruik en de kleurstelling. Te denken aan onder meer metselwerk, natuursteen, koper, glas, aluminium en andere materialen die mooier worden bij verouderen.

De welstandsnota bevat nog enkele criteria die toezien op de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur van de gebouwen. Alle bouwplannen die worden ingediend, worden getoetst aan dit herzieningsplan en worden eveneens getoetst aan de omschrijvingen en richtlijnen in het beeldkwaliteitplan Nieuw-Rhijngeest Zuid en de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota.

#### 4.4.2 Kadernota Mobiliteitsplan

In 2016 is de Kadernota Mobiliteitsplan Oegstgeest vastgesteld. Aanleiding is de ambitie in de coalitieagenda 2014-2018 om het dorp aantrekkelijk te houden om te wonen, werken en recreëren. Een goede verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij van belang. Het mobiliteitsplan Oegstgeest beschrijft de ambitie en de (gewenste) ontwikkelingen van Oegstgeest op het gebied van mobiliteit.

De doelstelling van Oegstgeest is veilig, bereikbaar en leefbaar te zijn. De mobiliteit en de mobiliteitsmaatregelen moeten bijdragen aan deze doelstellingen. Enkele kaders en uitgangspunten zijn in de kadernota opgenomen:

1. De bestaande hoofdstructuur behouden en kruispunten op de hoofdstructuur zo inrichten dat de verkeersveiligheid verbetert.
2. Vormgeving van wegen aanpassen aan hun functie conform het principe 'Duurzaam veilig' en het fietsnetwerk optimaliseren.
3. Openbaar vervoer afstemmen op twee hoofddoelgroepen: verbindend OV via de snelle routes op hoofdwegen laten rijden en een systeem faciliteren voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
4. In bestaande woonbuurten met een parkeerdruk tot 95% een afstand van 100 m van de parkeerplek tot de woning accepteren. Bij een parkeerdruk gelijk aan of hoger dan 95% een afstand van 150 m accepteren. Een stelsel van parkeernormen opstellen voor nieuwe ontwikkelingen en geen parkeermaatregelen nemen met uitzondering van blauwe zones bij winkelcentra.

In het kader van het geldende bestemmingsplan is de verkeersstructuur voor Nieuw-Rhijngeest Zuid ontworpen. Naast een goede ontsluiting op de omringende wegen zijn/worden de wegen ingericht conform het principe 'Duurzaam veilig'. Zo wordt het verkeer op ontsluitingswegen binnen het plangebied gescheiden afgewikkeld. In paragraaf 3.3 is al aangegeven dat enkele profielen ruimer zijn opgezet, waardoor meer ruimte ontstaat voor groen.

## Hoofdstuk 5 Waar hebben we rekening mee te houden?

### 5.1 Algemeen

In een bestemmingsplan vindt afstemming plaats tussen de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu enerzijds en de beperkingen die milieuaspecten opleggen anderzijds. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' de volgende thema's belicht:

- bedrijven en milieuzonering
- geluid
- bodem
- luchtkwaliteit
- effectenbeoordeling stikstofdepositie
- flora en fauna
- milieubeschermingsgebieden
- externe veiligheid

De onderdelen die met voorliggende herziening worden aangepast, zijn van ondergeschikt belang en hebben geen gevolgen voor de onderzoeken die zijn verricht in het kader van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)'. De ondergeschikte wijzigingen in de milieuzonering zijn al aan bod geweest in paragraaf 3.3.3.

Naast bovengenoemde thema's is in het geldende plan ook aandacht besteed aan de onderdelen archeologie en water. In paragraaf 3.3.1 is uitgebreid ingegaan op het thema archeologie en is toegelicht waarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' uit het plan is verwijderd. Voor het thema water geldt ook dat de wijzigingen als gevolg van de voorliggende herziening niet van invloed zijn op de watertoets die voor de ontwikkelingen in het gebied Nieuw-Rhijngeest Zuid in het kader van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' is opgesteld. In paragraaf 3.4.5 is ingegaan op het overstromingsrisico.

### 5.2 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

Omdat met voorliggende herziening alleen een bestaand bestemmingsplan op onderdelen wordt herzien, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet aan de orde. Er wordt (planologisch) geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.

## **Hoofdstuk 6 Hoe wordt dit vertaald in het bestemmingsplan?**

### **6.1 Algemeen**

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

### **6.2 Hoe gaan we het regelen?**

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)'. De verbeelding wordt herzien voor het plangebied zoals omschreven in paragraaf 1.3. De aangebrachte wijzigingen op de verbeelding zijn toegelicht in paragraaf 3.3. Op de aanpassingen in de regels is ingegaan in paragraaf 3.4.

### **6.3 Leeswijzer regels**

De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. In artikel 1 is aangegeven wat de naam en de IMRO-code van het herzieningsplan zijn. Artikel 2 bevat het toepassingsbereik. In dat artikel is aangegeven dat de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' worden herzien zoals aangegeven op de verbeelding en in de regels van voorliggend herzieningsplan. Voor het overige blijven de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)' ongewijzigd van toepassing.

In artikel 3 zijn de aanpassingen van de planregels opgenomen.

Artikel 4 bevat het overgangsrecht, zoals dat is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 5 is de slotregel opgenomen.

#### **Overgangsrecht**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

#### **Slotregel**

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

### **6.4 Welke regels gaan we herzien?**

In artikel 3 zijn de aanpassingen van de planregels opgenomen. In de bestemmingen 'Bedrijf - 1', en 'Bedrijf - 3' en 'Verkeer' worden wijzigingen aangebracht. In paragraaf 3.4 is hier uitvoerig op ingegaan.

## **Hoofdstuk 7 Is dit bestemmingsplan uitvoerbaar?**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavige herziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar vervangt een aantal regels als gevolg van nieuwe inzichten en herstelt een aantal omissies in het vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven)'. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat er geen sprake is van de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.2.1 Algemeen**

Aangezien met de onderhavige partiële herziening een bestaand ontwikkelingsgericht bestemmingsplan op onderdelen wordt herzien en er geen provinciale of waterschapsbelangen spelen, is er geen vooroverleg gevoerd.

#### **7.2.2 Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngeest Zuid (bedrijven), 1e partiële herziening' heeft van 9 april 2020 tot en met 20 mei 2020 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het voorliggende bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.