

Gemeente Leidschendam - Voorburg

Bestemmingsplan

DUIVENVOORDECORRIDOR

Voorschriften

Artikel 8 Uit te werken Buitenplaats I - UB I

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Uit te werken Buitenplaats I" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed (niet zijnde bedoeld voor agrarische exploitatie);
 - b. de instandhouding, het natuurbeheer en/of de ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschaps-, botanische - en/of natuurwaarden;
 - c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - d. woondoeleinden met de daarbij behorende tuinen en erven;
 - e. erven en tuinen, behorende bij bestaande woningen die niet binnen deze bestemming zijn gelegen;
 - f. parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen;
 - g. water;
 - h. waterkering;
 - i. extensief recreatief medegebruik indien en voor zover de sub b. bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

a. Algemeen:

- I. De uitwerking van deze bestemming is gericht op de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed met een natuurbestemming alsmede een klassieke, openbaar toegankelijke tuin op de gronden van het voormalige buiten 'Noordhey'. De ruimtelijke hoofdopzet van de toekomstige functies dient te worden gerelateerd aan de hoofdstructuur van het voormalige buiten 'Noordhey'. Afwijkingen hiervan zijn slechts toegestaan ten behoeve van een betere landschappelijke inpassing van bebouwing;
- II. Bij de uitwerking van deze bestemming dienen de randvoorwaarden ten aanzien van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit, zoals die (mede) zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Duivenvoorde' resp. de 'Nota Beeldkwaliteit Duivenvoorde', in acht te worden genomen;
- III. Bij de uitwerking van deze bestemming dient het bepaalde in artikel 4 (Beschermd Stads- en Dorpsgezicht) van deze voorschriften in acht te worden genomen.

b. **Groenontwikkeling:**

De uitwerking van deze bestemming is primair gericht op groenontwikkeling in de vorm van:

- I. een bos annex natuurgebied met botanische waarden met een oppervlakte van ten minste 3,5 hectare;
- II. een klassieke, openbaar toegankelijke tuin op de gronden van het voormalige buiten 'Noordhey' met een oppervlakte van ten minste 1,5 hectare;
- III. landerijen met een oppervlakte van ten minste 1,5 hectare;
- IV. een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Noordheylaan en de bebouwde kom van Leidschendam ten zuiden van het plangebied;
- V. oppervlaktewater met een oppervlak van ten minste 1 hectare;
- VI. een oppervlaktewaterstelsel met één uniform peilbeheer, met uitzondering van gronden resp. wateren die onderdeel uitmaken van het boezemwaterstelsel;
- VII. cultuurhistorisch waardevolle structuren zoals de ruimtelijke hoofdozset van het voormalige buiten 'Noordhey' inclusief hoofdas en waterpartij.

c. **Wonen:**

- I. Binnen de van deze voorschriften deel uitmakende 'Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden Art. 8 t/m 9' als Zone A aangewezen gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van:
 - a. één hoofdcomplex op of in het verlengde van de hoofdas van de tuin van het voormalige buiten 'Noordhey', bestaande uit ten hoogste 16 appartementen en/of één of meerdere complexen van grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak niet meer mag bedragen dan 1.750 m², alsmede
 - b. vrijstaande en/of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van de grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 1.100 m².
- II. Binnen de van deze voorschriften deel uitmakende 'Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden Art. 8 t/m 9' als Zone B aangewezen gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van:
 - a. één hoofdcomplex, bestaande uit ten hoogste 16 appartementen of 4 aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van het hoofdcomplex niet meer mag bedragen dan 750 m², alsmede
 - b. complexen van aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan complexen van aaneengeschakelde

- grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 2.350 m², alsmede
- c. vrijstaande grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwd oppervlak aan vrijstaande grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 650 m².
- III. Binnen de van deze voorschriften deel uitmakende 'Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden Art. 8 t/m 9' als Zone C aangewezen gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van:
- a. één hoofdcomplex, bestaande uit ten hoogste 16 appartementen of 4 aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwd oppervlak van het hoofdcomplex niet meer mag bedragen dan 400 m², alsmede
- b. vrijstaande of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwd oppervlak aan grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 1.100 m².
- d. **Bouwvoorschriften:**
Met betrekking tot de maatvoering en situering van de te ontwikkelen woningen en daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- I. de afmetingen van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

	Hoogte	Goot- of boeiboord-hoogte	Breedte	Diepte
Appartementen-complexen	14,0 m	10,5 m	36,0 m	17,5 m
Vrijstaande woningen	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Aaneengeschakelde woningen	10,5 m	7,0 m	n.v.t.	n.v.t.

- II. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar dat hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- III. hoofdcomplexen dienen te bestaan uit ten hoogste drie volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;
- IV. grondgebonden woningen dienen te bestaan uit ten hoogste twee volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;

- V. per grondgebonden woning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een hoogte resp. goot- of boeihoogte van ten hoogste 4,5 meter resp. 3,0 meter, met dien verstande dat de oppervlakte van deze bijgebouwen is inbegrepen bij de maximaal te bebouwen oppervlakten, genoemd onder c. (wonen);
- VI. ten behoeve van elke woning dienen op het bij de desbetreffende woning behorende perceel ten minste 2,3 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden, met dien verstande dat ten aanzien van appartementen ook parkeerplaatsen in een gezamenlijke gebouwde parkeervoorziening worden aangemerkt als parkeerplaatsen op het bijbehorende perceel;
- VII. gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van appartementencomplexen dienen in een geheel verdiepte dan wel ten minste half verdiepte parkeerlaag onder het desbetreffende appartementencomplex te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- VIII. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. hoogte
Erf- en perceelsafscheidings op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidings	1 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

e. **Afwijking bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen bij de uitwerking van deze bestemming, ten behoeve van de verbetering van de architectonische kwaliteit dan wel de inpassing van de bebouwing in het landschap, afwijken van het bepaalde ten aanzien van de hoogte resp. de goot- of boeihoogte van hoofdgebouwen.

Gebruiksvoorschriften

- 2. Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Voorlopig bouwverbod

5. Op de gronden met deze bestemming mag slechts worden gebouwd indien en voor zover met betrekking tot die gronden een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen en het bouwplan in overeenstemming is met het uitwerkingsplan resp. met de eisen die krachtens dat plan worden gesteld.

Vrijstelling voorlopig bouwverbod

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 mits:
 - a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan dan wel op een ruimtelijke verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor opgesteld ontwerp;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring van het bestemmingsplan hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Aanlegvergunning

7. Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 31 ("Aanlegvergunningen") van dit plan van toepassing.

Artikel 9 **Uit te werken Buitenplaats II - UB II**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Uit te werken Buitenplaats II" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed (niet zijnde bedoeld voor agrarische exploitatie);
 - b. de instandhouding, het natuurbeheer en/of de ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschaps-, botanische - en/of natuurwaarden;
 - c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - d. woondoeleinden met de bijbehorende tuinen en erven;
 - e. erven en tuinen, behorende bij bestaande woningen die niet binnen deze bestemming zijn gelegen;
 - f. parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen;
 - g. water;
 - h. waterkering;
 - i. extensief recreatief medegebruik indien en voor zover de sub b. bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

a. Algemeen:

- I. De uitwerking van deze bestemming is gericht op de ontwikkeling van een buitenplaats met een natuur- alsmede woonfunctie;
- II. Bij de uitwerking van deze bestemming dienen de randvoorwaarden ten aanzien van de stedenbouwkundige -, cultuurhistorische - en landschappelijke kwaliteit, zoals die (mede) zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Duivenvoorde' resp. de 'Nota Beeldkwaliteit Duivenvoorde', in acht te worden genomen;
- III. Bij de uitwerking van deze bestemming dient het bepaalde in artikel 4 (Beschermd Stads- en Dorpsgezicht) van deze voorschriften in acht te worden genomen.

b. Groenontwikkeling:

De uitwerking van deze bestemming is primair gericht op groenontwikkeling in de vorm van:

- I. een bos annex natuurgebied met botanische waarden met een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- II. een klassieke, openbaar toegankelijke binnentuin met een oppervlakte van ten minste 0,33 hectare;

- III. een oppervlaktewaterstelsel met één uniform peilbeheer rond het voormalige buiten 'Noordhey', met uitzondering van gronden resp. wateren die deel uitmaken van het boezemwaterstelsel.

c. **Wonen:**

Op deze gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van:

- I. één hoofdcomplex, bestaande uit ten hoogste 16 appartementen of 4 aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van het hoofdcomplex niet meer mag bedragen dan 750 m²;
- II. een hof, bestaande uit ten hoogste 6 appartementen en/of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van de hof niet meer mag bedragen dan 1.700 m²;
- III. aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan aaneengeschakelde grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 1.600 m²;
- IV. vrijstaande grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan vrijstaande grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 500 m².

d. **Bouwvoorschriften:**

Met betrekking tot de maatvoering en situering van de te ontwikkelen woningen de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- I. de afmetingen van appartementencomplexen en/of grondgebonden woningen mogen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

	Hoogte	Goot- of boeiboord- hoogte	Breedte	Diepte
Appartementen- complexen	14,0 m	10,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Vrijstaande woningen	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Aaneengeschakelde woningen	10,5 m	7,0 m	n.v.t.	n.v.t.

- II. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar dat hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- III. hoofdcomplexen dienen te bestaan uit ten hoogste drie volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;

- IV. grondgebonden woningen dienen te bestaan uit ten hoogste twee volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;
- V. per grondgebonden woning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte van ten hoogste 4,5 meter resp. 3,0 meter, met dien verstande dat de oppervlakte van deze bijgebouwen is inbegrepen bij de maximaal te bebouwen oppervlakten, genoemd onder c. (wonen);
- VI. ten behoeve van elke woning dienen op het bij de desbetreffende woning behorende perceel ten minste 2,3 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden, met dien verstande dat ten aanzien van appartementen ook parkeerplaatsen in een gezamenlijke gebouwde parkeervoorziening worden aangemerkt als parkeerplaatsen op het bijbehorende perceel;
- VII. gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van appartementencomplexen dienen in een geheel verdiepte dan wel ten minste half verdiepte parkeerlaag onder het desbetreffende appartementencomplex te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- VIII. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. hoogte
Erf- en perceelsafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidingen	1 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

e. **Afwijking bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen bij de uitwerking van deze bestemming, ten behoeve van de verbetering van de architectonische kwaliteit dan wel de inpassing van de bebouwing in het landschap, afwijken van het bepaalde ten aanzien van de hoogte resp. de goot- of boeiboordhoogte van hoofdgebouwen.

Gebruiksvoorschriften

- 3. Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Voorlopig bouwverbod

5. Op de gronden met deze bestemming mag slechts worden gebouwd indien en voor zover met betrekking tot die gronden een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen en het bouwplan in overeenstemming is met het uitwerkingsplan resp. met de eisen die krachtens dat plan worden gesteld.

Vrijstelling voorlopig bouwverbod

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 mits:
 - a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan dan wel op een ruimtelijke verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor opgesteld ontwerp;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring van het bestemmingsplan hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Aanlegvergunning

7. Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 31 ("Aanlegvergunningen") van dit plan van toepassing.

Artikel 10 **Uit te werken Buitenplaats III – UB III**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor “Uit te werken Buitenplaats III” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed (niet zijnde bedoeld voor agrarische exploitatie);
 - b. de instandhouding, het natuurbeheer en/of de ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschaps-, botanische - en/of natuurwaarden;
 - c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - d. woondoeleinden met de bijbehorende tuinen en erven;
 - e. erven en tuinen, behorende bij bestaande woningen die niet binnen deze bestemming zijn gelegen;
 - f. parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen;
 - g. ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart “(gemaal toegestaan)”: een (pomp)gemaal van zodanig beperkte omvang dat dit kan worden aangemerkt als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - h. de inpassing van een bedrijf, gericht op de stalling en verhuur van boten ten behoeve van de pleziervaart;
 - i. water;
 - j. waterkering;
 - k. extensief recreatief medegebruik indien en voor zover de sub b. bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

Uitwerkingsregels:

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:
 - a. **Algemeen:**
 - I. De uitwerking van deze bestemming is gericht op de ontwikkeling van een buitenplaats met een natuur-, woon- en recreatiefunctie;
 - II. Bij de uitwerking van deze bestemming dienen tevens de randvoorwaarden ten aanzien van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit, zoals die (mede) zijn vastgelegd in de ‘Structuurvisie Duivenvoorde’ resp. de ‘Nota Beeldkwaliteit Duivenvoorde’, in acht te worden genomen;
 - III. Bij de uitwerking van deze bestemming dient het bepaalde in artikel 4 (Beschermd Stads- en Dorpsgezicht) van deze voorschriften in acht te worden genomen.

- b. **Groenontwikkeling:**
- I. De uitwerking van deze bestemming is primair gericht op groenontwikkeling in de vorm van:
 - a. een bos annex natuurgebied met botanische waarden met een oppervlakte van ten minste 1,5 hectare;
 - b. een oppervlaktewaterstelsel met één uniform peilbeheer, met uitzondering van gronden resp. wateren die behoren tot het boezemwaterstelsel.
 - II. De sanering van de glastuinbouw op de gronden behorende tot deze bestemming dient samen met de gronden behorende tot de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 11 en 12 van dit plan te worden benut voor het realiseren van nieuwe waterbergende capaciteit in een omvang van ten minste 0,64 hectare oppervlaktewater of een waterhuishoudkundig equivalent daarvan.
- c. **Wonen:**
- Binnen de op de van deze voorschriften deel uitmakende 'Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden Art. 10 t/m 12' als Zone A aangewezen gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van:
- I. één hoofdcomplex met een aanbouw van maximaal twee bouwlagen, bestaande uit ten hoogste 10 appartementen of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van het hoofdcomplex niet meer mag bedragen dan 650 m²;
 - II. aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan aaneengeschakelde grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 750 m²;
 - III. vrijstaande grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan vrijstaande grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 600 m².
- d. **Bedrijvigheid:**
- Binnen de op de van deze voorschriften deel uitmakende 'Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden Art. 10 t/m 12' als Zone B aangewezen gronden mag één bedrijf worden gevestigd, gericht op de stalling en/of verhuur van boten ten behoeve van de pleziervaart, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van dit bedrijf niet meer mag bedragen dan 1.000 m².
- e. **Bouwvoorschriften:**
- Met betrekking tot de maatvoering en situering van de te ontwikkelen woningen de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- I. de afmetingen van appartementencomplexen en/of grondgebonden woningen mogen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

	Hoogte	Goot- of boeihoordhoogte	Breedte	Diepte
Appartementencomplexen	10,5 m	7,0 m	n.v.t.	n.v.t.
Vrijstaande woningen	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Aaneengeschakelde woningen	10,5 m	7,0 m	n.v.t.	n.v.t.

- II. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar dat hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3 m;
- III. hoofdcomplexen dienen te bestaan uit ten hoogste drie volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;
- IV. grondgebonden woningen dienen te bestaan uit ten hoogste twee volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;
- V. per grondgebonden woning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een hoogte resp. goot- of boeihoordhoogte van ten hoogste 4,5 meter resp. 3,0 meter, met dien verstande dat de oppervlakte van deze bijgebouwen is inbegrepen bij de maximaal te bebouwen oppervlakten, genoemd onder c. (wonen);
- VI. ten behoeve van elke woning dienen op het bij de desbetreffende woning behorende perceel ten minste 2,3 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden, met dien verstande dat ten aanzien van appartementen ook parkeerplaatsen in een gezamenlijke gebouwde parkeervoorziening worden aangemerkt als parkeerplaatsen op het bijbehorende perceel;
- VII. gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van appartementencomplexen dienen in een geheel verdiepte dan wel ten minste half verdiepte parkeerlaag onder het desbetreffende appartementencomplex te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- VIII. de hoogte resp. goot- of boeihoordhoogte van gebouwen ten behoeve van de stalling en/of verhuur van boten ten behoeve van de pleziervaart mag niet meer bedragen dan ten hoogste 8,0 resp. 4,0 meter;
- IX. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. hoogte
Erf- en perceelsafscheidings op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidings	1 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

f. **Afwijking bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen bij de uitwerking van deze bestemming, ten behoeve van de verbetering van de architectonische kwaliteit dan wel de inpassing van de bebouwing in het landschap, afwijken van het bepaalde ten aanzien van de hoogte resp. de goot- of boeihoogte van hoofdgebouwen.

Gebruiksvoorschriften

3. Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Voorlopig bouwverbod

5. Op de gronden met deze bestemming mag slechts worden gebouwd indien en voor zover met betrekking tot die gronden een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen en het bouwplan in overeenstemming is met het uitwerkingsplan resp. met de eisen die krachtens dat plan worden gesteld.

Vrijstelling voorlopig bouwverbod

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 mits:
 - a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan dan wel op een ruimtelijke verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor opgesteld ontwerp;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring van het bestemmingsplan hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Aanlegvergunning

7. Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 31 ("Aanlegvergunningen") van dit plan van toepassing.

Artikel 11 **Uit te werken Buitenplaats IV - UB IV**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Uit te werken Buitenplaats IV" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed (niet zijnde bedoeld voor agrarische exploitatie);
 - b. de instandhouding, het natuurbeheer en/of de ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschaps-, botanische - en/of natuurwaarden;
 - c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - d. woondoeleinden met de bijbehorende tuinen en erven;
 - e. erven en tuinen, behorende bij bestaande woningen die niet binnen deze bestemming zijn gelegen;
 - f. parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen;
 - g. ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart "(gemaal toegestaan)": een (pomp)gemaal van zodanig beperkte omvang dat dit kan worden aangemerkt als bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - h. de herontwikkeling van het bestaande tuincentrum annex thematuinencomplex aan de Veursestraatweg;
 - i. horeca, tot ten hoogste categorie 1d zoals genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;
 - j. water;
 - k. waterkering;
 - l. waterberging;
 - m. extensief recreatief medegebruik indien en voor zover de sub b. bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 beschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:
 - a. **Algemeen:**
 - I. De ontwikkeling van de tot deze bestemming behorende gronden is primair gericht op de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed met een natuurbestemming en een klassieke, openbaar toegankelijke tuin.
 - II. Bij de uitwerking van deze bestemming dienen tevens de randvoorwaarden ten aanzien van de stedenbouwkundige -, cultuurhistorische – en landschappelijke kwaliteit, zoals die (mede) zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Duivenvoorde' resp. de 'Nota Beeldkwaliteit Duivenvoorde' in acht te worden genomen;
 - III. Bij de uitwerking van deze bestemming dient het bepaalde in artikel 4 (Beschermd Stads- en Dorpsgezicht) van deze voorschriften in acht te worden genomen.

b. **Groenontwikkeling:**

- I. De uitwerking van deze bestemming is primair gericht op groenontwikkeling in de vorm van:
 - a. een bos annex natuurgebied met botanische waarden met een omvang van tenminste 3,0 hectare;
 - b. klassieke, openbaar toegankelijke tuindelen met een omvang van ten minste 0,4 hectare;
 - c. landerijen met een omvang van ten hoogste 0,9 hectare;
 - d. een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Veursestraatweg en het terrein van het voormalige buiten 'Oostbosch';
 - e. een oppervlaktewaterstelsel met één uniform peilbeheer, met uitzondering van gronden resp. wateren die deel uitmaken van het boezemwaterstelsel.
- II. De sanering van de glastuinbouw op de tot deze bestemming behorende gronden dient samen met de gronden, behorende tot de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 10 en 12 van dit plan, te worden benut voor het realiseren van nieuwe waterbergende capaciteit in een omvang van ten minste 0,64 hectare of een waterhuishoudkundig equivalent daarvan.

c. **Wonen:**

Binnen de op de van deze voorschriften deel uitmakende 'Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden Art. 10 t/m 12' als Zone A aangewezen gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van:

- I. twee hoofdcomplexen, elk bestaande uit ten hoogste 16 appartementen of twee complexen van aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van deze (hoofd)complexen niet meer mag bedragen dan 1.300 m²;
- II. vrijstaande of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van deze woningen niet meer mag bedragen dan 3.800 m²;

d. **Bedrijvigheid:**

- I. Binnen de op de van deze voorschriften deel uitmakende 'Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden Art. 10 t/m 12' als Zone B aangewezen gronden mogen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding resp. herontwikkeling van een bestaand tuincentrum annex thematuinencomplex;
- II. Het totale bebouwde oppervlak van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - a. 8.000 m² ten behoeve van een tuincentrum annex thematuinencomplex;

- b. 400 m² ten behoeve van horecavoorzieningen, met dien verstande dat het bebouwde oppervlak van de hier bedoelde horecavoorzieningen alsmede het bebouwde oppervlak van de horecavoorzieningen als bedoeld in artikel 22, lid 1 onder sub b. resp. lid 2 onder sub b.II.b gezamenlijk in totaal niet meer mag bedragen dan 400 m².

e. **Bouwvoorschriften:**

Met betrekking tot de maatvoering en situering van de te ontwikkelen woningen de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- I. de afmetingen van appartementencomplexen en/of grondgebonden woningen mogen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

	Hoogte	Goot- of boeiboord- hoogte	Breedte	Diepte
Appartementen- complexen	14,0 m	10,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Vrijstaande woningen	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Aaneengeschakelde woningen	10,5 m	7,0 m	n.v.t.	n.v.t.

- II. de hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het tuincentrum annex thematuinencomplex mag niet meer bedragen dan 8,0 resp. 4,0 meter;
- III. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar dat hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- IV. hoofdcomplexen dienen te bestaan uit ten hoogste drie volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;
- V. grondgebonden woningen dienen te bestaan uit ten hoogste twee volwaardige bouwlagen een kapverdieping;
- VI. per grondgebonden woning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte van ten hoogste 4,5 meter resp. 3,0 meter, met dien verstande dat de oppervlakte van deze bijgebouwen is inbegrepen bij de maximaal te bebouwen oppervlakten, genoemd onder c. (wonen);
- VII. ten behoeve van elke woning dienen op het bij de desbetreffende woning behorende perceel ten minste 2,3 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden, met dien verstande dat ten aanzien van appartementen ook parkeerplaatsen in een

gezamenlijke gebouwde parkeervoorziening worden aangemerkt als parkeerplaatsen op het bijbehorende perceel;

- VIII. gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van appartementencomplexen dienen in een geheel verdiepte dan wel ten minste half verdiepte parkeerlaag onder het desbetreffende appartementencomplex te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- IX. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. hoogte
Erf- en perceelsafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidingen	1 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

f. **Afwijking bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen bij de uitwerking van deze bestemming, ten behoeve van de verbetering van de architectonische kwaliteit dan wel de inpassing van de bebouwing in het landschap, afwijken van het bepaalde ten aanzien van de hoogte resp. de goot- of boeiboordhoogte van hoofdgebouwen.

Gebruiksvoorschriften

3. Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Voorlopig bouwverbod

5. Op de gronden met deze bestemming mag slechts worden gebouwd indien en voor zover met betrekking tot die gronden een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen en het bouwplan in overeenstemming is met het uitwerkingsplan resp. met de eisen die krachtens dat plan worden gesteld.

Vrijstelling voorlopig bouwverbod

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 mits:
- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan dan wel op een ruimtelijke verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor opgesteld ontwerp;

- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring van het bestemmingsplan hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Aanlegvergunning

- 7. Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 31 ("Aanlegvergunningen") van dit plan van toepassing.

Artikel 12 **Uit te werken Buitenplaats V - UB V**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Uit te werken Buitenplaats V" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed (niet zijnde bedoeld voor agrarische exploitatie);
 - b. de instandhouding, het natuurbeheer en/of de ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschaps-, botanische - en/of natuurwaarden
 - c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
 - d. woondoeleinden met de bijbehorende tuinen en erven;
 - e. tuinen en erven, behorende bij bestaande woningen die niet binnen deze bestemming zijn gelegen;
 - f. parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen;
 - g. water;
 - h. waterkering;
 - i. waterberging;
 - j. extensief recreatief medegebruik indien en voor zover de sub b. bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

Uitwerkingsregels

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:
 - a. **Algemeen:**
 - I. De uitwerking van deze bestemming is primair gericht op de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed met een natuurbestemming en een klassieke, openbaar toegankelijke tuin op de gronden van het voormalige buiten 'Oostbosch'.
 - II. Bij de uitwerking van deze bestemming dienen tevens de randvoorwaarden ten aanzien van de stedenbouwkundige -, cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteit, zoals die (mede) zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Duivenvoorde' resp. de 'Nota Beeldkwaliteit Duivenvoorde', in acht te worden genomen;
 - III. Bij de uitwerking van deze bestemming dient het bepaalde in artikel 4 (Beschermd Stads- en Dorpsgezicht) van deze voorschriften in acht te worden genomen.
 - b. **Groenontwikkeling:**
 - I. De uitwerking van deze bestemming is primair gericht op groenontwikkeling in de vorm van:
 - a. een bos annex natuurgebied met botanische waarden met een omvang van tenminste 2,5 hectare;

- b. een klassieke, openbaar toegankelijke tuin met een omvang van ten minste 0,8 hectare op de gronden van het voormalige buiten 'Oostbosch'
 - c. landerijen met een omvang van ten minste 3,5 hectare;
 - d. een verbinding voor langzaam verkeer tussen de gronden als bedoeld in artikel 11 van dit plan en het terrein van het voormalige buiten 'Haagwijk' (gemeente Voorschoten);
 - e. een oppervlaktewaterstelsel met één uniform peilbeheer, met uitzondering van gronden resp. wateren die deel uitmaken van het boezemwaterstelsel;
 - f. cultuurhistorisch waardevolle structuren zoals de ruimtelijke hoofdopzet van het voormalige buiten 'Oostbosch' inclusief de binnentuin tussen het voormalig hoofdgebouw en de voormalige Oranjerie.
- II. De sanering van de glastuinbouw op de tot deze bestemming behorende gronden dient samen met de gronden, behorende tot de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 10 en 11 van dit plan, te worden benut voor het realiseren van nieuwe waterbergende capaciteit in een omvang van ten minste 0,64 hectare of een waterhuishoudkundig equivalent daarvan.

c. **Wonen:**

Op deze gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van:

- I. één hoofdcomplex ter plaatse van het hoofdgebouw van het voormalige buiten 'Oostbosch', bestaande uit ten hoogste 16 appartementen of een complex van aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van dit (hoofd)complex niet meer mag bedragen dan 750 m²;
- II. een hof, bestaande uit ten hoogste 6 appartementen en/of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van de hof niet meer mag bedragen dan 2.400 m²;
- III. vrijstaande of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 2.300 m².

d. **Bouwvoorschriften:**

Met betrekking tot de maatvoering en situering van de te ontwikkelen woningen de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- I. de afmetingen van appartementencomplexen en/of grondgebonden woningen mogen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

	Hoogte	Goot- of boelboord- hoogte	Breedte	Diepte
Appartementen- complexen	14,0 m	10,5 m	36,0 m	17,5 m
Vrijstaande woningen	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Aaneengeschakelde woningen	10,5 m	7,0 m	n.v.t.	n.v.t.

- II. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of –grenzen, waar dat hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- III. hoofdcomplexen dienen te bestaan uit ten hoogste drie volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;
- IV. grondgebonden woningen dienen te bestaan uit ten hoogste twee volwaardige bouwlagen een kapverdieping;
- V. per grondgebonden woning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte van ten hoogste 4,5 meter resp. 3,0 meter, met dien verstande dat de oppervlakte van deze bijgebouwen is inbegrepen bij de maximaal te bebouwen oppervlakten, genoemd onder c. (wonen);
- VI. ten behoeve van elke woning dienen op het bij de desbetreffende woning behorende perceel ten minste 2,3 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden, met dien verstande dat ten aanzien van appartementen ook parkeerplaatsen in een gezamenlijke gebouwde parkeervoorziening worden aangemerkt als parkeerplaatsen op het bijbehorende perceel;
- VII. parkeervoorzieningen ten behoeve van appartementencomplexen dienen inpandig in een geheel verdiepte dan wel ten minste half verdiepte parkeerlaag onder het desbetreffende appartementencomplex te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- VIII. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. hoogte
Erf- en perceelsafscheidingen op tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidingen	1 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

e. **Afwijking bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen bij de uitwerking van deze bestemming, ten behoeve van de verbetering van de architectonische kwaliteit dan wel de inpassing van de bebouwing in het landschap, afwijken van het bepaalde ten aanzien van de hoogte resp. de goot- of boeihoogte van hoofdgebouwen.

Gebruiksvoorschriften

3. Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Voorlopig bouwverbod

5. Op de gronden met deze bestemming mag slechts worden gebouwd indien en voor zover met betrekking tot die gronden een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen en het bouwplan in overeenstemming is met het uitwerkingsplan resp. met de eisen die krachtens dat plan worden gesteld.

Vrijstelling voorlopig bouwverbod

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 mits:
 - a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan dan wel op een ruimtelijke verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor opgesteld ontwerp;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring van het bestemmingsplan hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Aanlegvergunning

7. Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 31 ("Aanlegvergunningen") van dit plan van toepassing.

