

Gemeente Voorschoten

Bestemmingsplan
BUITENGEBIED
Voorschriften

Artikel 10 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 natuurlijk beheer en/of 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 aan de Vlietzijde van de gronden van het voormalige buiten 'Haagwijk', met inbegrip van de daar gelegen oude vijverpartij;
 - 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 3,0 hectare;
- II. een klassieke, openbaar toegankelijke binnentuin met een oppervlakte van ten minste 1,5 hectare, met inbegrip van de op deze gronden gelegen oude vijverpartij.

c. **Wonen**

I. Binnen de van deze voorschriften deel uitmakende 'Zoneringskaart uitwerkingsgebieden o.g.v. Artikel 10' als Zone A aangewezen gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van:

- a. één hoofdcomplex ter plaatse van de locatie van het hoofdgebouw van het voormalige buiten 'Haagwijk', bestaande uit ten hoogste 16 appartementen of ten hoogste 4 aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van het hoofdcomplex niet meer mag bedragen dan 700 m²;
- b. vrijstaande of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van de grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 500 m².

II. Binnen de van deze voorschriften deel uitmakende 'Zoneringskaart uitwerkingsgebieden o.g.v. Artikel 10' als Zone B aangewezen gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van vrijstaande of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van de grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 800 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 appartementencomplexen en/of grondgebonden woningen mogen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

	Hoogte	Goot- of boeiboordhoogte	Breedte	Diepte
Appartementencomplexen	14,0 m	10,5 m	36,0 m	17,5 m
Vrijstaande woningen	9,0 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 –binnen hiertoe bij de uitwerking nader aan te duiden erfbebouwingsvlakken-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 perceelsafscheidings op tenminste 1 meter 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 bebouwing in het landschap, afwijken van het bepaalde ten aanzien van de hoogte resp. 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 33 ("Aanlegvergunningen") van dit plan van toepassing.

Artikel 11 **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 natuurlijk beheer en/of 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 met een natuurbestemming;
 - 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 een bos annex natuurgebied met botanische waarden met een oppervlakte van ten minste 1,5 hectare.

c. **Wonen**

Op deze gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van appartementen of vrijstaande en/of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale ten behoeve van wonen bebouwde oppervlak niet meer mag bedragen dan 2.000 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 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	9,0 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 –binnen hiertoe bij de uitwerking nader aan te duiden erfbebouwingsvlakken-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 perceelsafscheidings op tenminste 1 meter 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 bebouwing in het landschap, afwijken van het bepaalde ten aanzien van de hoogte resp. 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 33 ("Aanlegvergunningen") van dit plan van toepassing.

Artikel 12 **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 natuurlijk beheer en/of 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 met een natuurbestemming;
 - 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 een bos annex natuurgebied met botanische waarden met een oppervlakte van ten minste 1 hectare.

c. **Wonen**

Op deze gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van één hoofdcomplex, bestaande uit ten hoogste 16 appartementen en/of complexen van aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van het hoofdcomplex en complexen van aaneengeschakelde woningen niet meer mag bedragen dan 1.500 m². Daarnaast mogen op deze gronden woningen worden ontwikkeld in de vorm van vrijstaande grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak daarvan niet meer mag bedragen dan 500 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 appartementencomplexen en/of grondgebonden woningen mogen niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

	Hoogte	Goot- of boeiboordhoogte	Breedte	Diepte
Appartementencomplexen	14,5 m	10,5 m	36,0 m	17,5 m
Vrijstaande woningen	9,0 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 –binnen hiertoe bij de uitwerking nader aan te duiden erfbebouwingsvlakken- 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 meter 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 bebouwing in het landschap, afwijken van het bepaalde ten aanzien van de hoogte resp. 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 33 ("Aanlegvergunningen") van dit plan van toepassing.

