

**Gemeente Leidschendam - Voorburg**

**Bestemmingsplan**

**DUIVENVOORDECORRIDOR**

**Voorschriften**



# Inhoud van de voorschriften

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen</b>		<b>pagina</b>
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	17
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	19
 <b>Hoofdstuk 2 Beschermd stads- en dorpsgezicht</b>		
Artikel 4	Beschermd stads- en dorpsgezicht	20
 <b>Hoofdstuk 3 Bestemmingen en gebruik</b>		
Artikel 5	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden / open gebied - AL(o)	22
Artikel 6	Natuurgebied / weidevogelgebied - N(w)	25
Artikel 7	Natuurgebied met bijzondere botanische waarde - N(b)	26
Artikel 8	Uit te werken Buitenplaats I - UB I	27
Artikel 9	Uit te werken Buitenplaats II - UB II	32
Artikel 10	Uit te werken Buitenplaats III - UB III	36
Artikel 11	Uit te werken Buitenplaats IV - UB IV	40
Artikel 12	Uit te werken Buitenplaats V - UB V	45
Artikel 13	Recreatieve doeleinden - R	49
Artikel 14	Begraafplaats - BP	51
Artikel 15	Groenvoorzieningen - G	53
Artikel 16	Hippisch Bedrijf - HB	54
Artikel 17	Water - WA	56
Artikel 18	Verkeersdoeleinden Railverkeer - VR	57
Artikel 19	Verkeersdoeleinden Wegverkeer - VW	58
Artikel 20	Verkeers- en verblijfsdoeleinden - VV	60
Artikel 21	Bedrijfsdoeleinden - B	62
Artikel 22	Bedrijfsdoeleinden uit te werken - BU	64
Artikel 23	Woondoeleinden - W	67
Artikel 24	Primair Leidingen	70
Artikel 25	Primair Waterkering	71
Artikel 26	Primair Archeologisch waardevol gebied	73
 <b>Hoofdstuk 4 Algemene bepalingen</b>		
Artikel 27	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	74
Artikel 28	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	75
Artikel 29	Algemene wijzigingsbevoegdheden	76
Artikel 30	Wijzigingsbevoegdheid Herbestemming bij bedrijfsbeëindiging	77
Artikel 31	Aanlegvergunningen	78

<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>pagina</b>
Artikel 32	Overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik	80
Artikel 33	Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken	81
Artikel 34	Algemene procedurebepaling	82
Artikel 35	Strafbepaling	83
Artikel 36	Bijlagen	84
Artikel 37	Slotbepaling	85

### **Bijlagen:**

Bijlage I	Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage II	Toetsingskaart cultuurhistorische waarden Buitenplaats “Noordhey”
Bijlage III	Toetsingskaart cultuurhistorische waarden Buitenplaats “Oostbosch”
Bijlage IV	Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden o.g.v. art. 8 en 9
Bijlage V	Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden o.g.v. art. 10, 11 en 12
Bijlage VI	Toetsingskaart verkavelings- en waterstructuur
Bijlage VII	Toetsingskaart waardevolle landschapselementen
Bijlage VIII	Standaardprofielen beschermingszone “Primair waterkering”;

## **Hoofdstuk 1      Inleidende bepalingen**

### **Artikel 1      Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

**Bestemmingsplan of plan:**

Het bestemmingsplan “Duivenvoordecorridor” van de gemeente Leidschendam-Voorburg, zoals vervat in deze voorschriften en de hieronder bedoelde plankaart;

**Plankaart:**

De gewaarmerkte kaart, nummer LVV 0011-001 (bestaande uit 3 kaartbladen) waarop de bestemmingen c.a. van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

**Aan- en/of uitbouw:**

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, waarbij een aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte en een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte;

**Aan huis verbonden beroep:**

Een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

**Achtergevel:**

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**Agrarisch bedrijf:**

Een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

**Akkerbouw en tuinbouw op open grond:**

De teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van bosbouw, sier-, bollen- en fruitteelt;

**Antenne-installatie:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ingericht voor (mobiele) telecommunicatie (inclusief een apparatuurkast);

**Appartement:**

Een afzonderlijke woning die onderdeel vormt van een groter gebouw met daarin meerdere afzonderlijke woningen;

**Appartementencomplex / -gebouw:**

Een gebouw dat meerdere afzonderlijke woningen (appartementen) met de daarbij behorende inpandige bergingen, gebouwde parkeervoorzieningen, e.d. omvat;

**Archeologische waarde:**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

**Bebouwing:**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**Bedrijf:**

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

**Bedrijfsgebouw:**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**Bedrijfsvloeroppervlak:**

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

**Bedrijfs- of dienstwoning:**

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt;

**Begane grond:**

Bouwlaag waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als het peil;

**Bestaand:**

Gebruik dat reeds bestaat en/of bouwwerken die reeds aanwezig dan wel in uitvoering zijn dan wel krachtens een bouwvergunning gebouwd kunnen worden op het tijdstip waarop dit plan in werking treedt;

**Bestemmingsgrens:**

Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

**Bestemmingsvlak:**

Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

**Bijgebouw:**

Een al dan niet afzonderlijk van het hoofdgebouw, in functioneel en bouwkundig opzicht daarvan te onderscheiden op het zelfde bouwperceel als het hoofdgebouw gelegen gebouw;

**Bouwen:**

Het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk;

**Bouwgrens:**

Een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, met uitzondering van overschrijdingen die bij of krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegelaten;

**Bouwlaag:**

Het doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van kelder- en of kapverdiepingen;

**Bouwperceel:**

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

**Bouwvlak:**

Een op de plankaart aangegeven vlak waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

**Bouwwerk:**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**Buitenplaats:**

Een ruimtelijk relevant ensemble dat naar zijn aard en inrichting landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken vertoont van een landgoed, doch niet kan worden aangemerkt als een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet;

**Complex:**

Een geheel van bij elkaar behorende gebouwen op een buitenplaats, bestaande uit appartementen(gebouwen) en/of vrijstaande dan wel geschakelde grondgebonden woningen;

**Cultuurgrond:**

Grasland, akkerbouw- en/of tuinbouwgronden, met uitzondering van bosgronden;

**Cultuurhistorische waarde:**

De aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat gebied of bouwwerk;

**Dagrecreatie:**

Een vorm van recreatie waarbij personen een gedeelte van een dag buiten hun directe vaste of tijdelijke woonomgeving doorbrengen om zich in hun vrije tijd te ontspannen, waarbij gebruik wordt gemaakt van al dan niet daarvoor aangelegde dan wel gebouwde voorzieningen, zonder dat daarbij sprake is van overnachten;

**Dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk;

**Dakkapel:**

Een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

**Dakopbouw:**

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst;



**Detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en met uitzondering van verbruik ter plaatse;

**Detailhandel in volumineuze goederen:**

Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en –stoffering;
- bouwmarkten;

**Dienstverlening:**

Het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

**Ecologische waarden:**

De aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling;

**Eengezinswoning:**

Een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneengebouwd gebouw dat één woning omvat;

**Erf:**

Al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct bij een gebouw is gelegen en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

**Extensieve recreatie:**

Een vorm van dagrecreatie waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen zoals wegen, paden, water en wateroevers bijvoorbeeld voor fietsen, wandelen, paardrijden, kanoën en vissen;

**Gebouw:**

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**Geluidbelasting vanwege het wegverkeer:**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

**Geluidbelasting vanwege een spoorweg:**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**Geluidgevoelige functies:**

Bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**Geluidgevoelige gebouwen:**

Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**Geluidzoneringsplichtige inrichting:**

Een inrichting waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging van de inrichting in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

**Gestapelde woning of appartement:**

Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd;

**Grondgebonden agrarisch bedrijf:**

Een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij dat bedrijf behorende (open) grond;

**Hogere grenswaarde:**

Een maximale waarde voor de geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**Hoofdcomplex:**

Een geheel van bij elkaar behorende gebouwen op een buitenplaats, bestaande uit appartementen(gebouwen) en/of vrijstaande dan wel geschakelde grondgebonden woningen, dat door zijn stedenbouwkundige betekenis, uitstraling, afmetingen en/of situering als het belangrijkste complex op die buitenplaats valt aan te merken;

**Hoofdgebouw:**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en/of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste op dat perceel valt aan te merken;

**Hoofdmassa van een gebouw:**

De massa van een (hoofd)gebouw met uitzondering van aan- en/of uitbouwen;

**Horeca:**

Het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, het exploiteren van een zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie);

**Intensieve recreatie:**

Een vorm van recreatie waarbij recreanten in relatief grote aantallen gebruik maken van daarvoor aangelegde of gebouwde voorzieningen;

**Kampeermiddel:**

- een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;

**Kampeertrein:**

Een terrein met daarbij behorende voorzieningen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

**Kantine:**

Een ondergeschikte vorm van niet-zelfstandige horeca ten dienste van sportbeoefenaars en eventuele toeschouwers;

**Kantoor:**

Een gebouw of een gedeelte daarvan dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor het verrichten van administratieve werkzaamheden, zakelijke – en niet-zakelijke dienstverlening en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

**Kap:**

Een gesloten en geheel of gedeeltelijk hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**Kas:**

Een in hoofdzaak uit glas of ander transparant materiaal opgetrokken gebouw op een vaste fundering ten behoeve van het kweken van gewassen, waaronder mede begrepen boogkassen met een hoogte van meer dan 1,20 meter;

**Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:**

Voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;

**Kunstobject**

Een voortbrengsel van de beeldende kunsten;

**Kunstwerk**

Een weg- en/of waterbouwkundig bouwwerk, waarvoor andere materialen dan zand en aarde zijn gebruikt, zoals bij sluizen, viaducten, e.d.;

**Landgoed:**

Een landgoed als bedoeld in de Natuurschoonwet;

**Landschapswaarde:**

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van levende en niet-levende natuur;

**Maatschappelijke voorzieningen:**

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en daaraan ondergeschikt voorzieningen ten behoeve van niet zakelijke dienstverlening alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**Manege:**

Een bedrijf dat is gericht op het lesgeven in paardrijden aan derden een daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met één of meer van de volgende activiteiten en/of voorzieningen:

- het in pension houden van paarden en/of pony's;
- horeca (kantine, foyer, e.d.);
- logies en/of verenigingsaccommodatie;
- het organiseren van wedstrijden of andere evenementen;

**Natuurbeheer:**

Het beheer van gronden ten behoeve van de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse aanwezige of te ontwikkelen natuurwaarden, daarbij beheer door begrazing inbegrepen.

**Natuurwaarde:**

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

**Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt;

**Nutsvoorzieningen:**

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

**Onderbouw:**

Een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

**Opslag:**

Het bedrijfsmatig bewaren van goederen;

**Paardenfokkerij:**

Een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden en pony's, de verkoop van gefokte paarden en pony's en het houden van paarden en pony's ten behoeve van de fokkerij;

**Paardenhouderij:**

Een niet-agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, het stallen (met uitzondering van het stallen van paarden en pony's van derden) en/of africhten van paarden pony's alsmede de handel in paarden en pony's;

**Paardrijactiviteiten:**

Het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het aan derden bieden van gelegenheid tot het stallen en weiden van paarden en pony's;

**Peil:**

Voor het peil gelden de navolgende bepalingen tenzij in de bestemmingsbepalingen anders is bepaald:

- voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat, indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen, de laagste weg bepalend is;
- voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel waarvan de toegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;

**Recreatief medegebruik:**

Recreatief gebruik dat ondergeschikt is aan de (hoofd)functie conform de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

**Recreatief nachtverblijf:**

Het zich bevinden op een kampeerterrein of kampeerplaats of in een kampeermiddel tussen 22.00 uur en 06.00 uur;

**Sierteelt:**

De teelt van siergewassen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

**Speeltoestel:**

Een inrichting, bedoeld voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

**Stacaravan:**

Een caravan in de zin van de Wet op de Openluchtrecreatie die als een gebouw valt aan te merken;

**Staat van Horeca-activiteiten:**

De Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt;

**Tuincentrum:**

Een bedrijf dat planten, bomen, struiken, tuiniersartikelen en aanverwante producten verkoopt;

**Verblijfsrecreatie:**

Een vorm van recreatie waarbij een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die elders zijn hoofdverblijf heeft zich één of meer nachten op een kampeerterrein, in een kampeermiddel of in een zomerhuis bevindt, waaronder in ieder geval niet wordt verstaan verblijf in de vorm van permanente bewoning;

**Verkoopvloeroppervlak (vvo):**

De voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn tentoongesteld en/of uitgesteld ten behoeve van verkoop;

**Voorgevel:**

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**Voorgevelrooilijn:**

Een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van een gebouw die in de richting van de openbare weg niet door bebouwing mag worden overschreden;

**Voorkeursgrenswaarde:**

De maximale waarde voor de geluidbelasting zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**Wet op de economische delicten:**

De wet van 22 juni 1950 (Stb. 1950, nr. K 258), houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van dit plan;

**Wet op de Ruimtelijke Ordening:**

De wet van 5 juli 1962 (Stb. 1962, nr. 286), houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van dit plan;

**Woning:**

Een complex van ruimten dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijke, zelfstandige huishouding;

**Woningwet:**

De wet van 29 augustus 1991 (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van dit plan;

**Woongebouw:**

Een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

**Zendmast:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst;

**Zomerseizoen:**

De periode van 15 maart tot en met 31 oktober.



## Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij de toepassing van de voorschriften uit dit plan wordt als volgt gemeten:

### **(Bouw)hoogte van een bouwwerk:**

Tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil, met dien verstande dat ten aanzien van hoofdgebouwen ondergrondse en/of halfverdiepte bouwvolumes ten behoeve van inpandig parkeren en/of inpandige bergingen tot een hoogte van maximaal 1,5 m. boven peil niet worden meegerekend bij het bepalen van de (bouw)hoogte van een bouwwerk;

### **Goot- c.q. boeiboordhoogte van een bouwwerk:**

Tussen de horizontale snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak tot aan het peil, met dien verstande dat ten aanzien van hoofdgebouwen ondergrondse en/of halfverdiepte bouwvolumes ten behoeve van inpandig parkeren en/of inpandige bergingen tot een hoogte van maximaal 1,5 meter boven peil niet worden meegerekend bij het bepalen van de goot- c.q. boeiboordhoogte van een bouwwerk: indien zich aan enige zijde van het bouwwerk één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (of aan de achterzijde van het bouwwerk meer dan 70%) is de goot c.q. het boeiboord van de dakkapel(len) bepalend;

### **Breedte en lengte of diepte van een bouwwerk:**

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

### **Oppervlakte van een bouwwerk:**

Tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

### **Inhoud van een bouwwerk:**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijde van de daken, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, erkers en dakkapellen daaronder mede begrepen;

### **Afstanden:**

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk;

### **Bruto-vloeroppervlakte:**

Binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij elkaar moeten worden opgeteld;

2. Bij de toepassing van het bepaalde in dit artikel worden de volgende ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten:
- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan ten hoogste 1,00 meter bedraagt;
  - ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
  - luifels, erkers, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

### **Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Hoofdstuk 2 Beschermd Stads- en Dorpsgezicht**

### **Artikel 4 Beschermd stads- en dorpsgezicht**

#### **Doeleindenomschrijving**

1. De gronden binnen het plangebied die zijn aangeduid als “Beschermd Stads- en Dorpsgezicht” zijn primair bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.

#### **Bescherming waardevolle elementen**

2. Met betrekking tot de gronden als bedoeld in lid 1 gelden, in aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 van dit plan, de volgende bepalingen:
  - a. het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden in het plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen zoals beschreven in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlagen II (Toetsingskaart cultuurhistorische waarden Buitenplaats ‘Noordhey’) en III (Toetsingskaart cultuurhistorische waarden Buitenplaats ‘Oostbosch’);
  - b. het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden in het plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle verkavelings- en waterstructuur zoals beschreven in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage VI (Toetsingskaart verkavelings- en waterstructuur);
  - c. het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden in het plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschapselementen zoals beschreven in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage VII (Toetsingskaart waardevolle landschapselementen).

#### **Vrijstellingsbevoegdheid**

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 indien en voor zover een bouw- of inrichtingsplan resp. een beoogde wijze van gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan resp. mede strekt tot het behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.
4. Alvorens te beslissen omtrent het al dan niet verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een landschapsdeskundige resp. een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

#### **Gebruiksvoorschriften**

5. 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.

6. Tot gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de in lid 1 beschreven waarden onevenredig worden aangetast dan wel de versterking daarvan wordt belemmerd.
7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

**Aanlegvergunning**

8. Met betrekking tot de gronden met de onderhavige bestemming is het bepaalde in artikel 31 (“Aanlegvergunningen”) van dit plan van toepassing.

## Hoofdstuk 3 Bestemmingen en gebruik

### Artikel 5 Agrarisch gebied met landschappelijke waarden / open gebied - AL(o)

#### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden / open gebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. de bedrijfsuitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
  - b. de bedrijfsuitoefening van niet-grondgebonden agrarische bedrijven voor zover deze voorkomen op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld;
  - c. de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden, waarbij de openheid van het landschap de primaire kenmerkende waarde daarvan is;
  - d. extensief recreatief medegebruik, indien en voor zover de sub c. bedoelde waarden daardoor niet onevenredig (kunnen) worden aangetast;
  - e. bestaande verkeers- en verblijfsvoorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van een hippisch bedrijf;
  - f. bijbehorende groen- en nutsvoorzieningen.

#### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. gebouwen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in lid 2 mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij deze bouwvlakken voor 100% mogen worden bebouwd.
4. De hoogte resp. goot- of boeihoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ten hoogste de goot- resp. boeihoogte zoals die was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
5. 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

#### Gebruiksvoorschriften

6. Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

7. Tot gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  - b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor de stalling van aanhangwagens, veewagens en dergelijke.
8. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

#### **Aanlegvergunning**

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

#### **Wijzigingsbevoegdheid op grond van de regeling "Ruimte-voor-Ruimte"**

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart "Wijzigingsbevoegdheid A' de bestemming van deze gronden te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat:
  - a. de bestemming niet wordt gewijzigd alvorens vast staat dat de agrarische bedrijfsactiviteiten, glastuinbouw daaronder mede begrepen, ter plaatse volledig worden beëindigd en alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van bebouwing die op de plankaart is aangeduid als 'Rijksmonument', 'Gemeentelijk Monument' of 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' alsmede met uitzondering van bebouwing die als erfbebouwing ten dienste van het wonen kan worden aangemerkt en in overeenstemming is met het daaromtrent in artikel 23 van dit plan ("Woondoeleinden") bepaalde;
  - b. ter compensatie van de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering resp. het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing woningen mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
    - I. ter compensatie van de sloop van elke 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing of 5.000 m<sup>2</sup> kassen mag één woning worden gebouwd, tot een maximum van ten hoogste 3 woningen per agrarisch bedrijf dat wordt gesaneerd;
    - II. ten behoeve van de bouw van woningen als hier bedoeld mogen per agrarisch bedrijf meerdere percelen in deze regeling worden betrokken, waarbij de minimaal per perceel te slopen oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing resp. kassen ten minste 250 m<sup>2</sup> resp. 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c. woningbouw als bedoeld onder b. zowel op het desbetreffende voormalige agrarische bedrijfsperceel als elders kan plaatsvinden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- I. compenserende woningbouw op het desbetreffende voormalige agrarische bedrijfsperceel is uitsluitend toegelaten indien geen aantasting plaatsvindt van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- II. compenserende woningbouw elders dient te worden geconcentreerd binnen of in de directe nabijheid van een bestaande woonkern, waarbij voor wat betreft de situering van de woning(en) zoveel als mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande bebouwing;
- d. de wijziging van de bestemming naar “Woondoeleinden” niet tot gevolg mag hebben dan omliggende, rechtmatig bestaande bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- e. het bepaalde in artikel 23 van dit plan (“Woondoeleinden”) na wijziging van de bestemming van overeenkomstige toepassing is voor zover in het bepaalde met betrekking tot deze wijzigingsbevoegdheid niet anders is bepaald;
- f. op geen van de gevels van de nieuw te realiseren woning(en) ten tijde van de voltooiing daarvan de geluidsbelasting de ter plaatse op grond van de Wet geluidhinder toegestane voorkeurswaarde mag overschrijden;
- g. door middel van een inrichtingsplan de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de gronden moet worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing van de woonfunctie c.q. woonbebouwing, mede in relatie tot het bepaalde in de “Structuurvisie Duivenvoorde” en de “Nota Beeldkwaliteit Duivenvoorde”.

- 14 Alvorens te besluiten omtrent de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige, bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en bij een deskundige op het gebied van landschappelijke waarden en landschapsarchitectuur.



## **Artikel 6      Natuurgebied / weidevogelgebied - N(w)**

### **Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart voor “Natuurgebied / weidevogelgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurwaarden en in het bijzonder de instandhouding en/of ontwikkeling van habitats van weidevogels;
  - b. extensief recreatief medegebruik, indien en voor zover de onder a. bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

### **Bouwvoorschriften**

2. Het is verboden op deze gronden te bouwen.

### **Vrijstellingsbevoegdheid**

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, indien en voor zover het betreft bouwwerken waarvan de oprichting noodzakelijk is voor het beheer en/of onderhoud van de gronden resp. voor het realiseren van de bestemming.

### **Gebruiksvoorschriften**

4. 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.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

### **Aanlegvergunning**

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

## **Artikel 7      Natuurgebied met bijzondere botanische waarden - N(b)**

### **Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart voor “Natuurgebied met bijzondere botanische waarden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. de instandhouding van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschaps-, botanische – en/of natuurwaarden;
  - b. extensief recreatief medegebruik, indien en voor zover de onder a. bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

### **Bouwvoorschriften**

2. Het is verboden op deze gronden te bouwen.

### **Vrijstellingsbevoegdheid**

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, indien en voor zover het betreft bouwwerken waarvan de oprichting noodzakelijk is voor het beheer en/of onderhoud van de gronden resp. voor het realiseren van de bestemming.

### **Gebruiksvoorschriften**

4. 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.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

### **Aanlegvergunning**

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

## 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 hoofdropzet 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, alsmede

- c. vrijstaande grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwd oppervlak aan vrijstaande grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 650 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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
<b>Appartementen-complexen</b>	14,0 m	10,5 m	36,0 m	17,5 m
<b>Vrijstaande woningen</b>	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
<b>Aaneengeschakelde woningen</b>	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 m<sup>2</sup> 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**

- 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 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- III. aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan aaneengeschakelde grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 1.600 m<sup>2</sup>;
- IV. vrijstaande grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan vrijstaande grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>.

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
<b>Appartementen-complexen</b>	14,0 m	10,5 m	n.v.t.	n.v.t.
<b>Vrijstaande woningen</b>	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
<b>Aaneengeschakelde woningen</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  - II. aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan aaneengeschakelde grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
  - III. vrijstaande grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan vrijstaande grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 600 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 boeiboordhoogte	Breedte	Diepte
<b>Appartementencomplexen</b>	10,5 m	7,0 m	n.v.t.	n.v.t.
<b>Vrijstaande woningen</b>	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
<b>Aaneengeschakelde woningen</b>	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 m<sup>2</sup> 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 resp. goot- of boeiboordhoogte 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:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max. hoogte</b>
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 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 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 m<sup>2</sup>;
  - II. vrijstaande of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak van deze woningen niet meer mag bedragen dan 3.800 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> ten behoeve van een tuincentrum annex thematuinencomplex;

- b. 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 boeiboordhoogte	Breedte	Diepte
<b>Appartementencomplexen</b>	14,0 m	10,5 m	n.v.t.	n.v.t.
<b>Vrijstaande woningen</b>	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
<b>Aaneengeschakelde woningen</b>	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 m<sup>2</sup> 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:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max. hoogte</b>
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 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 hoofdropzet 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- III. vrijstaande of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlak aan grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 2.300 m<sup>2</sup>.

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 boeiboordhoogte	Breedte	Diepte
<b>Appartementencomplexen</b>	14,0 m	10,5 m	36,0 m	17,5 m
<b>Vrijstaande woningen</b>	8,5 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
<b>Aaneengeschakelde woningen</b>	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 m<sup>2</sup> 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 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 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 13 Recreatieve doeleinden - R

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Recreatieve doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. ter plaatse van de nadere aanduiding '(v)' op de plankaart: volkstuinten;
  - b. ter plaatse van de nadere aanduiding '(mc)' op de plankaart: verblijfsrecreatie in de vorm van een mini-camping met ten hoogste 15 standplaatsen voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans;
  - c. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

### Bouwvoorschriften ten behoeve van volkstuinten

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. bergingen en/of broeikasjes met een maximaal oppervlak van 12 m<sup>2</sup> per volkstuin en een maximale bouwhoogte van 2,50 m;
  - b. één verenigingsgebouw met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,00 m.;
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

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

### Bouwvoorschriften ten behoeve van een mini-camping

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
4. 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

### Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 en toe te staan dat ten behoeve van de verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - a. de totale oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;

- b. de hoogte resp. goot- of boeihoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4,25 resp. 2,75 meter.

#### **Gebruiksvoorschriften**

- 6. 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.
- 7. Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden met de nadere aanduiding '(mc)' ten behoeve van:
  - a. het plaatsen dan wel laten plaatsen van meer dan 15 kampeermiddelen;
  - b. het plaatsen dan wel laten plaatsen van stacaravans.
- 8. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

#### **Aanlegvergunning**

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

## Artikel 14 Begraafplaats - BP

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Begraafplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. begraafplaatsen (colombaria, strooivelden e.d. daaronder mede begrepen);
  - b. gebouwde – en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van begraafplaatsen;
  - c. groenvoorzieningen;
  - d. waterlopen en waterpartijen;
  - e. wegen en paden;
  - f. parkeer- en nutsvoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. hoofdgebouwen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (grafmonumenten daaronder niet begrepen).
3. Gebouwen ten behoeve van het beheer en het onderhoud van de begraafplaats mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
4. De hoogte van een gebouw ten behoeve van het beheer en het onderhoud van de begraafplaats mag niet meer bedragen dan 3,5 meter met dien verstande dat ten behoeve van één kanaal voor rookafvoer een maximale hoogte van 5,5 meter is toegestaan.
5. 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
Kunstobjecten	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

### Gebruiksvoorschriften

6. 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.

7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## Artikel 15 Groenvoorzieningen - G

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor “Groenvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. bermen;
  - b. plantsoenen;
  - c. waterpartijen;
  - d. speeltoestellen;
  - e. kunstobjecten;
  - f. fiets- en voetpaden.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
3. 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 ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidings	1 m
Speeltoestellen	4 m
Kunstobjecten	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

### Gebruiksvoorschriften

4. 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.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

### Aanlegvergunning

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

## Artikel 16 Hippiſch bedrijf - HB

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankkaart voor "Hippiſch Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankkaart "(p)": een paardenhouderij;
  - b. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. gebouwen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Gebouwen als bedoeld in lid 2 mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankkaart aangegeven bouwvlakken.
4. Uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankkaart "Buitenbak toegestaan" is een niet-overdekte rijbak ten behoeve van de ruitersport toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte van een dergelijke rijbak niet meer mag bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.
5. Op deze gronden mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - a. een dienstwoning uitsluitend is toegestaan binnen de (bedrijfs)bebouwing resp. bouwvolumes die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
  - b. een eventueel in planologisch-juridische zin al bestaande dienstwoning daaronder (mede) is begrepen, ongeacht of er op enig moment een verkoop, bedrijfssplitsing of enige andere daarmee gelijk te stellen ontwikkeling plaatsvindt dan wel heeft plaatsgevonden;
6. De hoogte resp. goot- of boeihoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ten hoogste de hoogte resp. goot- of boeihoogte zoals die was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
7. 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 ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidings	1 m
Afrasteringen ten behoeve van een buitenbak	1,5 m
Lichtmasten	6,5 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

### **Nadere eisen**

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de maatvoering van bebouwing, ten behoeve van:
- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden met deze bestemming alsmede van daaraan grenzende gronden;
  - b. de verkeersveiligheid;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

### **Gebruiksvoorschriften**

9. 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.
10. Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een manege;
  - b. het gebruiken van onbebouwde gronden ten behoeve van de stalling van paardentrailers, veewagens en naar aard daarmee gelijk te stellen voertuigen;
  - c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning.
11. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

### **Aanlegvergunning**

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

## **Artikel 17 Water - WA**

### **Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. waterberging;
  - b. waterhuishouding;
  - c. waterlopen;
  - d. waterwegen ten behoeve van verkeer over water;
  - e. vijvers, plassen, e.d.;
  - f. groenvoorzieningen, bermten, oevers, e.d. met daaraan ondergeschikt;
  - g. water- en oeverrecreatie;
  - h. aanlegplaatsen.

### **Bouwvoorschriften**

2. Op dan wel in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. remmingswerken, duikers, dukdalven, stuwdammen en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of het verkeer over water;
  - b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4,00 meter;
  - b. alvorens te beslissen op enige aanvraag om bouwvergunning (en voor zover het belang van deze bestemming wordt getroffen) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

### **Gebruiksvoorschriften**

4. 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.
5. Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken op een wijze die de waterhuishouding dan wel het waterbergend vermogen op enige wijze negatief beïnvloed.
6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.



## Artikel 18 Verkeersdoeleinden Railverkeer - VR

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor “Verkeersdoeleinden Railverkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. spoorwegvoorzieningen;
  - b. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
  - c. kwelsloten;
  - d. ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart ‘Verkeerstunnel’: een verkeerstunnel ten behoeve van langzaam verkeer.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer;
  - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
  - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - d. groenvoorzieningen.
3. 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	2 m
Bovenleidingen	6 m
Lichtmasten en seinpalen	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

### Gebruiksvoorschriften

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

## Artikel 19 Verkeersdoeleinden Wegverkeer - VW

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden Wegverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. wegen en straten;
  - b. voet- en fietspaden;
  - c. bermen;
  - d. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
  - e. waterpartijen;
  - f. geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting die hoofdzakelijk is gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer;
  - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
  - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Met betrekking tot het bouwen als bedoeld in lid 2 geldt dat de hoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. hoogte
Erf- en perceelsafscheidingen	2 m
Kunstobjecten	6 m
Vlaggenmasten	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

### Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.
5. Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt slechts verleend indien en voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
  - b. de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. de verkeers- en/of sociale veiligheid;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **Gebruiksvoorschriften**

6. 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.
  
7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## Artikel 20 Verkeers- en Verblijfsdoeleinden - VV

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. buurtontsluitingswegen;
  - b. voet- en fietspaden;
  - c. bermen;
  - d. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
  - e. waterpartijen;
  - f. speelvoorzieningen;
  - g. geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer;
  - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
  - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Met betrekking tot het bouwen als bedoeld in lid 2 geldt dat de hoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. hoogte
Erf- en perceelsafscheidingen	2 m
Speeltoestellen	5 m
Kunstobjecten	6 m
Vlaggenmasten	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

### Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.
5. Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt slechts verleend indien en voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. de verkeers- en/of sociale veiligheid;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### Gebruiksvoorschriften

6. 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.

7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## Artikel 21 Bedrijfsdoeleinden - B

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor “Bedrijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart ‘(c)’: een composteringsbedrijf;
  - b. ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart ‘(v)’ een verhuurbedrijf;
  - c. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. hoofdgebouwen;
  - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
  - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
4. Op deze gronden mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.
5. De hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9,0 resp. 4,5 meter.
6. 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	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidingen	1 m
Vlaggenmasten	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

### Nadere eisen

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en maatvoering van bebouwing, ten behoeve van:
  - a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden met deze bestemming alsmede van de daaraan grenzende gronden;
  - b. de verkeersveiligheid;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

### **Gebruiksvoorschriften**

8. 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.
  
9. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## Artikel 22      **Bedrijfsdoeleinden Uit te werken - BU**

### **Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart voor “Bedrijfsdoeleinden Uit te werken” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. de uitbreiding en/of herontwikkeling van een tuincentrum annex thematuinencomplex;
  - b. horeca, tot ten hoogste categorie 1d zoals genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;
  - c. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
  - d. waterkering.

### **Uitwerkingsregels**

2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven 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 uitbreiding en/of herontwikkeling van een bestaand tuincentrum annex thematuinencomplex aan de Veursestraatweg;
    - 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’ en 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. **Bedrijvigheid:**
    - I. Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van de uitbreiding resp. herontwikkeling van een bestaand tuincentrum annex thematuinencomplex alsmede ten behoeve van horecavoorzieningen.
    - II. Het totale bebouwde oppervlak van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan:
      - a. 5.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van een tuincentrum annex thematuinencomplex;
      - b. 400 m<sup>2</sup> 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 11, lid 1 onder sub i. resp. lid 2 onder sub d.II.b gezamenlijk in totaal niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>2</sup>.



c. **Bouwvoorschriften:**

Met betrekking tot de maatvoering en situering van bedrijfsgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de navolgende bepalingen:

- I. de hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 8,0 resp. 4,0 meter;
- 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 3,0 meter;
- III. parkeervoorzieningen ten behoeve van bedrijven dienen op maaiveldniveau op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- IV. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max. hoogte</b>
Erf- en perceelsafscheidings	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidings	1 m
Vlaggenmasten	6 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

**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 van het uitwerkingsplan dan wel op een ruimtelijk verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp;

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

## Artikel 23 Woondoeleinden - W

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor “Woondoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. wonen;
  - b. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen;
  - c. bijbehorende tuinen en erven;
  - d. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
  - e. waterkering.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. hoofdgebouwen;
  - b. aan- en uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen;
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
4. Aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.
5. Al dan niet vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bestemmingsvlakken, met dien verstande dat vrijstaande bijgebouwen op ten minste 1,0 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd.
6. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 gelden de navolgende bepalingen:
  - a. hoofdgebouwen mogen bestaan uit ten hoogste één bouwlaag plus een kap;
  - b. de hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ten hoogste de hoogte resp. goot- of boeiboordhoogte zoals die was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
  - c. 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 ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m
Overige erf- en perceelsafscheidingen	1 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

- d. de afstand van een hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens of –grenzen, waar dat hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3,0 meter;
- e. de hoogte van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw aangebouwde aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter;
- f. de hoogte van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw aangebouwde aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter en de dakhelling mag niet meer bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw.
- g. de achterzijde van een aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3,0 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
- h. op tenminste 3,0 meter achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
  - I. waarvan de breedte maximaal de helft mag bedragen van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan- en/of uitbouw in elk geval ten minste 3,0 meter mag bedragen;
  - II. waarvan de achterzijde maximaal 3,0 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.
- i. de gronden met deze bestemming, voor zover niet gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, mogen per bijbehorend hoofdgebouw voor ten hoogste 50 m<sup>2</sup> worden bebouwd met al dan niet vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:
  - I. de hoogte van aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter;
  - II. de hoogte resp. goot- of boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 4,5 resp. 3,0 meter.

#### **Vrijstellingsbevoegdheid**

- 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6 onder b, met dien verstande dat:
  - a. vrijstelling als hier bedoeld alleen wordt verleend in geval van volledige sloop van een bestaand hoofdgebouw en vervangende nieuwbouw van dat hoofdgebouw binnen het zelfde bouwvlak;
  - b. ook na vrijstelling de hoogte resp. goot- of boeihoogte van het desbetreffende hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 8,5 m. resp. 3,5 m.

### **Nadere eisen**

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de maatvoering van bebouwing, ten behoeve van:
  - a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden met deze bestemming alsmede van daaraan grenzende gronden;
  - b. de verkeersveiligheid;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

### **Gebruiksvoorschriften**

9. 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.
10. Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning.
11. Onder gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt niet verstaan het gebruik van delen van woningen en/of daarbij behorende erfbebouwing als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroepen, mits:
  - a. de woonfunctie als primaire functie in stand blijft;
  - b. het vloeroppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep niet meer bedraagt dan 30% van het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de woning met bijbehorende erfbebouwing, tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  - c. ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
  - d. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep ter plaatse geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer alsmede de parkeerdruk;
  - e. ter plaatse geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
  - f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep uitsluitend plaatsvindt door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.
12. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## Artikel 24 Primair Leidingen

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor “Primair Leidingen” aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en de bescherming van:

Legenda / Aanduiding	Leiding	Toetsingszone
L (w)	Waterleiding	5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding
L (h)	150 Kv Bovengrondse Hoogspanningsverbinding	27,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding

### Bouwvoorschriften

2. Binnen een in lid 1 bij de desbetreffende leiding genoemde toetsingszone mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en de bescherming van de desbetreffende leiding.

### Aanlegvergunningenstelsel

3. Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 31 (“Aanlegvergunningen”) van dit plan van toepassing.
4. In aanvulling op het bepaalde in artikel 31 van dit plan is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in lid 1 de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplantingen;
  - b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - c. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - d. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  - e. het aanleggen van geluidswallen.

### Gebruiksvoorschriften

5. 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.
6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## Artikel 25 Primair Waterkering

### Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor “Primair Waterkering” aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
  - a. dijken;
  - b. kaden;
  - c. dijksloten;
  - d. waterstaatsdoeleinden;
  - e. andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Met betrekking tot het bouwen als bedoeld in lid 2 gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

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

- b. alvorens te beslissen omtrent een aanvraag om bouwvergunning en voor zover het treft het belang van deze bestemming winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.

### Aanlegvergunning

4. Met betrekking tot de gronden met de onderhavige bestemming is het bepaalde in artikel 31 (“Aanlegvergunningen”) van dit plan van toepassing.

### Medebestemming

5. Voor zover de in lid 1 bedoelde gronden mede zijn bestemd voor:
  - a. Agrarisch gebied met landschappelijke waarden / open gebied (artikel 5);
  - b. Natuurgebied / weidevogelgebied (artikel 6);
  - c. Natuurgebied met bijzondere botanische waarden (artikel 7);
  - d. Uit te werken Buitenplaats I t/m V (artikel 8 t/m 12);
  - e. Recreatieve doeleinden (artikel 13);
  - f. Begraafplaats (artikel 14);
  - g. Groenvoorzieningen (artikel 15);
  - h. Hippisch Bedrijf (artikel 16);
  - i. Water (artikel 17);

- j. Verkeersdoeleinden Railverkeer (artikel 18);
- k. Verkeersdoeleinden Wegverkeer (artikel 19);
- l. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 20);
- m. Bedrijfsdoeleinden (artikel 21);
- n. Bedrijfsdoeleinden Uit te werken (artikel 22);
- o. Woondoeleinden (artikel 23);
- p. Primair Leidingen (artikel 24);
- q. Primair Archeologisch waardevol gebied (artikel 26);

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 28 (Algemene vrijstellingsbevoegdheden) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht indien en voor zover de belangen van de waterkering dit toestaan.

#### **Gebruiksvoorschriften**

- 6. 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.
- 7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.



## **Artikel 26 Primair Archeologisch waardevol gebied**

### **Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart voor “Primair Archeologisch waardevol gebied” aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden.

### **Aanlegvergunningenstelsel**

2. Met betrekking tot de gronden met de onderhavige bestemming is het bepaalde in artikel 31 (“Aanlegvergunningen”) van dit plan van toepassing.

### **Medebestemming**

3. Voor zover de in lid 1 bedoelde gronden mede zijn bestemd voor:
  - a. Agrarisch gebied met landschappelijke waarden / open gebied (artikel 5);
  - b. Natuurgebied / weidevogelgebied (artikel 6);
  - c. Natuurgebied met bijzondere botanische waarden (artikel 7);
  - d. Uit te werken Buitenplaats I t/m V (artikel 8 t/m 12);
  - e. Recreatieve doeleinden (artikel 13);
  - f. Begraafplaats (artikel 14);
  - g. Groenvoorzieningen (artikel 15);
  - h. Hippisch Bedrijf (artikel 16);
  - i. Water (artikel 17);
  - j. Verkeersdoeleinden Railverkeer (artikel 18);
  - k. Verkeersdoeleinden Wegverkeer (artikel 19);
  - l. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 20);
  - m. Bedrijfsdoeleinden (artikel 21);
  - n. Bedrijfsdoeleinden Uit te werken (artikel 22);
  - o. Woondoeleinden (artikel 23);
  - p. Primair Leidingen (artikel 24);
  - q. Primair Waterkering (artikel 25);

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 28 (Algemene vrijstellingsbevoegdheden) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht indien en voor zover de belangen van de archeologische waarden dit toestaan.

### **Gebruiksvoorschriften**

4. 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.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## **Hoofdstuk 4 Algemene Bepalingen**

### **Artikel 27 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, tweede lid, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 28 Algemene vrijstellingsbevoegdheden**

Burgemeester en wethouders zijn, indien en voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke – en natuurwaarden, bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toe te staan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toe te staan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toe te staan dat de hoogte van kunstobjecten, zend-, ontvang- en sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toe te staan dat de (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt overschreden, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 5 m<sup>2</sup>;
  2. de totale hoogte niet meer dan 1,25 maal de op grond van de bestemmingsbepalingen maximaal toegelaten (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

## **Artikel 29 Algemene wijzigingsbevoegdheden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de plankaart aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien en voor zover:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak, niet zijnde een bouwvlak op gronden met de bestemming “Woondoeleinden” als bedoeld in artikel 23 van deze voorschriften, en/of bestemmingsvlak met niet meer dan 5% wordt vergroot dan wel verkleind;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak op gronden met de bestemming “Woondoeleinden” als bedoeld in artikel 23 van deze voorschriften ook na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet meer bedraagt dan 120 m<sup>2</sup>;
- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai aan de gevel van geluidgevoelige objecten resp. op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschappelijke -, botanische – of ecologische waarden;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de woonsituatie;
  - de milieusituatie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 30

### Wijzigingsbevoegdheid herbestemming bij bedrijfsbeëindiging

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in het kader van de beëindiging van de bedrijfsvoering van bestaande, al dan niet agrarische, bedrijven in het plangebied de bestemming van de gronden waarop de betreffende bedrijven zijn gevestigd te wijzigen, met dien verstande dat:
  - a. de bestemming AL(o) gewijzigd kan worden in de bestemming W, R(v), HB, N(w) of N(b);
  - b. de bestemming B gewijzigd kan worden in de bestemming W, N(w) of N(b).
  
2. Burgemeester en wethouders passen de in lid 1 omschreven wijzigingsbevoegdheid toe met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
  - a. het functioneren van overige, bestaande bedrijven binnen het plangebied mag niet nadelig worden beïnvloed;
  - b. nieuwe bestemmingen c.q. functies dienen te voldoen aan de geldende regelgeving resp. normen ten aanzien van milieu, externe veiligheid en verkeer;
  - c. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot een toename van het op het moment waarop dit bestemmingsplan in werking treedt bestaande bebouwde oppervlak of tot een verruiming van bestaande erfpercelen;
  - d. wijziging van de bestemming AL(o) naar W is slechts mogelijk door middel van toepassing van de regeling "Ruimte-voor-Ruimte" als beschreven in artikel 3, lid 10, van deze voorschriften;
  - e. bij wijziging van de bestemming AL(o) naar HB dienen worden bedrijfswoningen, die bestaan op het moment waarop dit bestemmingsplan in werking treedt, aangemerkt als bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van een hippisch bedrijf;
  - f. bestaande karakteristieke landschapselementen en/of bebouwingsstructuren zoals boerderijen / bedrijfswoningen met opkamers of van het hallentype, stolpen, gebiedstypische veestallen en karakteristieke erfbeplanting dienen te worden gehandhaafd;
  - h. vervangende nieuwbouw van gebouwen is slechts toegestaan indien landschappelijke – en/of cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;
  - i. de bestemmingswijziging mag niet leiden tot een toename van verkeersdruk binnen de onderdelen van het plangebied met de bestemming AL(o), N(w) en N(b);
  - j. bij wijziging van de bestemming AL(o) naar HB mag een bouwvlak van ten hoogste 0.5 hectare worden opgenomen, bestemd voor alle bebouwing inclusief opstallen, buitenbakken, paddocks en opslagfaciliteiten;
  - h. wijziging van de bestemming AL(o) naar HB vindt slechts plaats wanneer daartoe een beplantingsplan voor de landschappelijke inpassing van het desbetreffende hippisch bedrijf wordt overgelegd.

## Artikel 31 Aanlegvergunningen

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en/of in de in onderstaande tabel aangeduide gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren, met uitzondering van het bepaalde in het tweede lid:

Bestemming / nadere aanduiding	Andere werken en werkzaamheden <sup>1</sup>									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Beschermd stads- en dorpsgezicht	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Agrarisch gebied met landschappelijke waarden	X	X	X	X	X	O	O	X	O	O
Natuurgebied / weidevogelgebied	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Natuurgebied met bijzondere botanische waarden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Uit te werken Buitenplaats I t/m V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Groenvoorzieningen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
Primair Leidingen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Primair Waterkering	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Primair Archeologisch waardevol gebied	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verklaring: X = aanlegvergunningplichtige activiteit O = niet-aanlegvergunningplichtige activiteit										
<sup>1</sup> Andere werken en werkzaamheden: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;</li> <li>2. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;</li> <li>3. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;</li> <li>4. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;</li> <li>5. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;</li> <li>6. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);</li> <li>7. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;</li> <li>8. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;</li> <li>9. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;</li> <li>10. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.</li> </ol>										

2. Het in lid 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
  - a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
  - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende (aanleg)vergunning;
  - d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;
  - e. betrekking hebben op het normale beheer en/of onderzoek op of in gronden met de bestemming "Primair Archeologisch waardevol gebied";
  - f. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
  
3. De aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover:
  - a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
  - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
  - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en –kwantiteit;
  - d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische en/of archeologische waarden van het terrein.
  
4. Alvorens omtrent een aanvraag om aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein c.q. de betreffende bestemming meest aangewezen instantie, zoals de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, het Hoogheemraadschap, etc.

## **Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 32 Overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik**

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
5. Voor zover toepassing van het overgangsrecht ten aanzien van gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens één of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht vrijstelling verlenen.



### **Artikel 33    Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het niet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Eenmalig kan vrijstelling worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een bouwwerk dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
4. Voor zover toepassing van het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens één of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht vrijstelling verlenen.

## **Artikel 34    Algemene procedurebepaling**

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 15 van de Wet resp. het wijzigen of uitwerken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet is de navolgende procedure van toepassing:

- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende een periode van tenminste vier weken ter inzage;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerpbesluit;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid worden gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit dient te geschieden;
- d. binnen de onder sub a. genoemde periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk naar voren brengen.

## **Artikel 35    Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in enig gebruikvoorschrift of enige andere gebods- dan wel verbodsbepaling van dit plan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 36**

### **Bijlagen**

Van de voorschriften van dit plan maken deel uit de volgende bijlagen:

- I. Staat van Horeca-activiteiten;
- II. Toetsingskaart cultuurhistorische waarden Buitenplaats “Noordhey”;
- III. Toetsingskaart cultuurhistorische waarden Buitenplaats “Oostbosch”;
- IV. Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden o.g.v. art. 8 en 9;
- V. Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden o.g.v. art. 10, 11 en 12;
- VI. Toetsingskaart verkavelings- en waterstructuur;
- VII. Toetsingskaart waardevolle landschapselementen.
- VIII. Standaardprofielen beschermingszone “Primair waterkering”

## **Artikel 37 Slotbepaling**

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel “Bestemmingsplan Duivenvoordecorridor” van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg de dato ..... onder nummer .....,

De voorzitter,

De griffier,

**Bijlage I: Staat van Horeca-activiteiten**

## **I. Staat van Horeca-activiteiten**

### **Categorie I: “Lichte Horeca”**

Horecabedrijven binnen deze categorie behoeven in beginsel alleen overdag en 's avonds te zijn geopend. Deze bedrijven zijn met name gericht op de verstrekking van etenswaren en/of maaltijden. Door hun aard, omvang e.d. veroorzaken de horecabedrijven in deze categorie slechts in relatief beperkte mate hinder voor omwonenden.

Binnen categorie I worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### **Categorie Ia: Detailhandel-ondersteunende horeca**

Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich met name richten op het winkelend publiek en openingstijden hanteren die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven in de nabijheid waarvan zij zijn gevestigd, i.c.:

- broodjeszaken;
- croissanteries;
- koffiebars;
- lunchrooms;
- ijssalons;
- tearooms.

#### **Categorie Ib: Overige aan de detailhandelfunctie verwante horeca**

Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in mindere mate richten op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren dan detailhandel-ondersteunende horecabedrijven, i.c.:

- automatieken;
- cafetaria's;
- snackbars.

#### **Categorie Ic: Overige lichte horeca zonder of met slechts beperkte verkeersaantrekkende werking**

Horecabedrijven waarbij –zowel qua doelgroep als openingstijden- niet of slechts in zeer beperkte sprake is van enige relatie tot detailhandel, welke niet of slechts in zeer beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben, i.c.:

- bistro's;
- restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- hotels met ten hoogste 15 kamers.

**Categorie Id: Overige lichte horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking**

Horecabedrijven welke door hun aard, omvang, bedrijfsvoering e.d. een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben, i.c.:

- horecabedrijven, genoemd onder categorie Ia, Ib en Ic met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurants met bezorg- en/of afhaalservice;
- drive-in restaurants;
- hotels met meer dan 15 kamers.

**Categorie II: “Middelzware horeca”**

Horecabedrijven binnen deze categorie zijn normaal gesproken tenminste de gehele avond en delen van de nacht geopend en kunnen ten gevolge daarvan aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken. Tot deze categorie van horecabedrijven behoren:

- bars;
- bierhuizen;
- biljartcentra, bowlingcentra en daarmee naar aard, omvang e.d. gelijk te stellen horecabedrijven;
- cafés;
- proeflokalen;
- shoarma- en/of grillrooms;
- bedrijven gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

**Categorie III: “Zware horeca”**

Horecabedrijven binnen deze categorie zijn voor een goed functioneren ook 's nachts geopend. Bovendien trekken zij grote aantallen bezoekers waardoor de exploitatie van dergelijke bedrijven ernstige hinder voor omwonenden maar ook voor de wijdere omgeving met zich mee kan brengen.

Binnen categorie III worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

**Categorie IIIa: Reguliere zware horeca**

Horecabedrijven van relatief grote omvang die met name zijn gericht op het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse in combinatie met een vermaakfunctie, i.c.:

- dancings;
- discotheken;
- nachtclubs.








**Categorie IIIb:            Zeer zware horeca**

Horecabedrijven van grote omvang die met name zijn gericht op een vermaaksfunctie, zoals het ten gehore brengen van muziek ten behoeve van dansen in combinatie met het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse, en die door hun aard en omvang zeer grote aantallen bezoekers trekken c.q. een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben, i.c.:

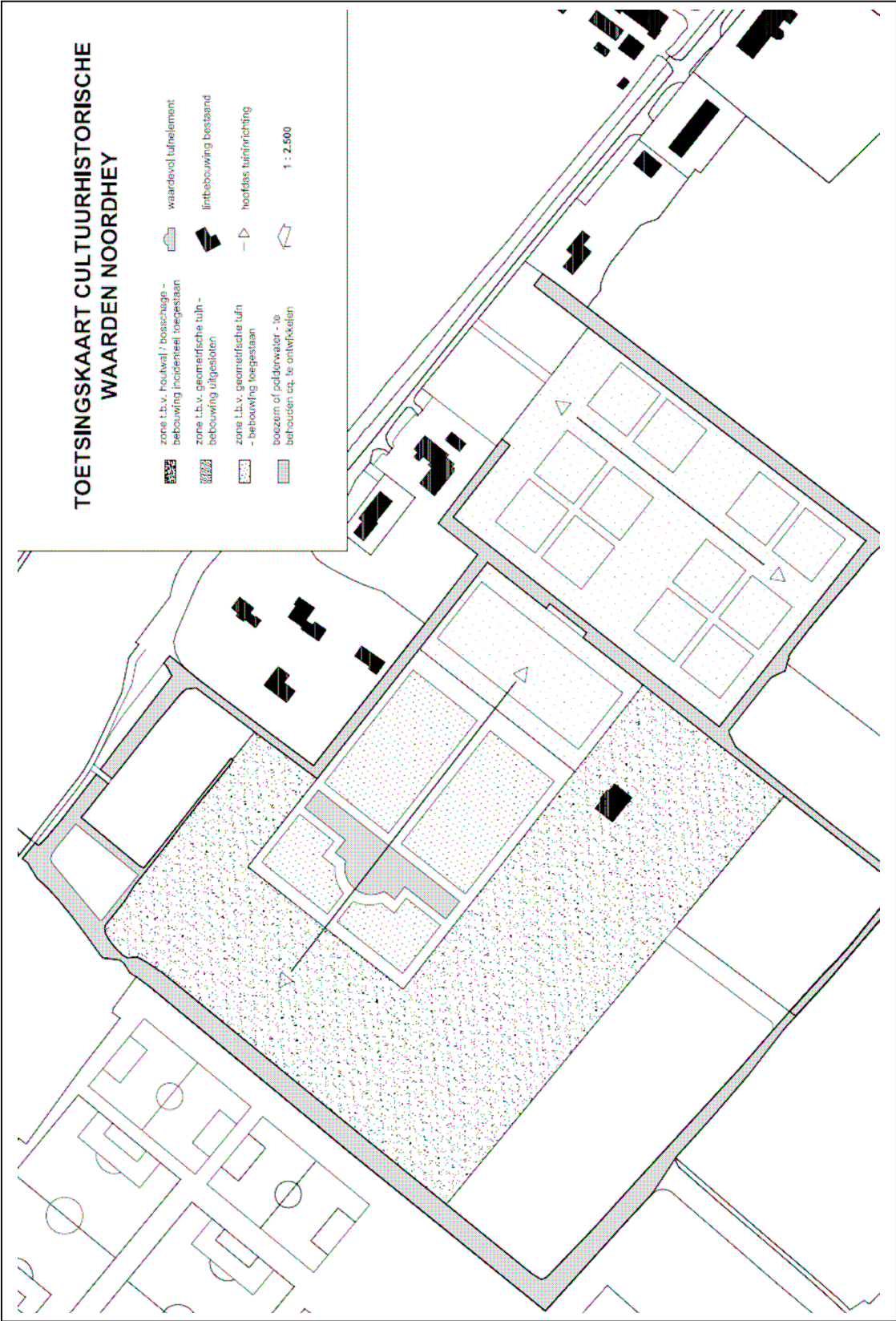
- horecabedrijven, genoemd onder categorie IIIa, met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- partycentra en overige bedrijven, gericht op zalenverhuur (met regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

**Bijlage II: Toetsingskaart cultuurhistorische waarden Buitenplaats “Noordhey”**

# TOETSINGSKAART CULTUURHISTORISCHE WAARDEN NOORDHEY








-  zone t.b.v. houtwal / bosschige -  
bebouwning incidenteel toegestaan
-  zone t.b.v. geometrische tuin -  
bebouwning uitgesloten
-  zone t.b.v. geometrische tuin  
- bebouwning toegestaan
-  boezem of polderwater - te  
behouden cq. te ontwikkelen
-  waarde of luifellement
-  lintbebouwing bestaand
-  hoedkas luinrichting

1 : 2.500

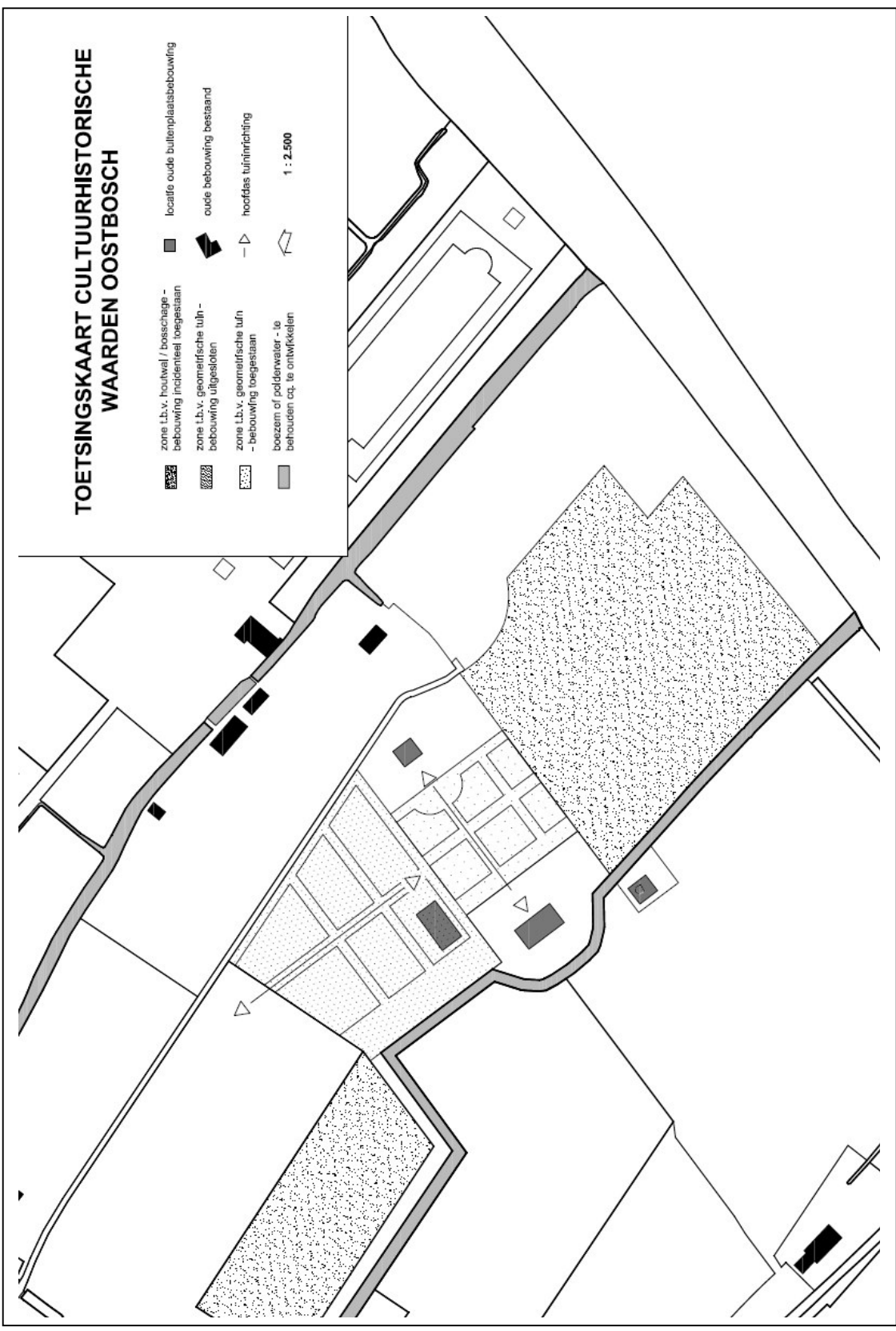


**Bijlage III: Toetsingskaart cultuurhistorische waarden Buitenplaats “Oostbosch”**

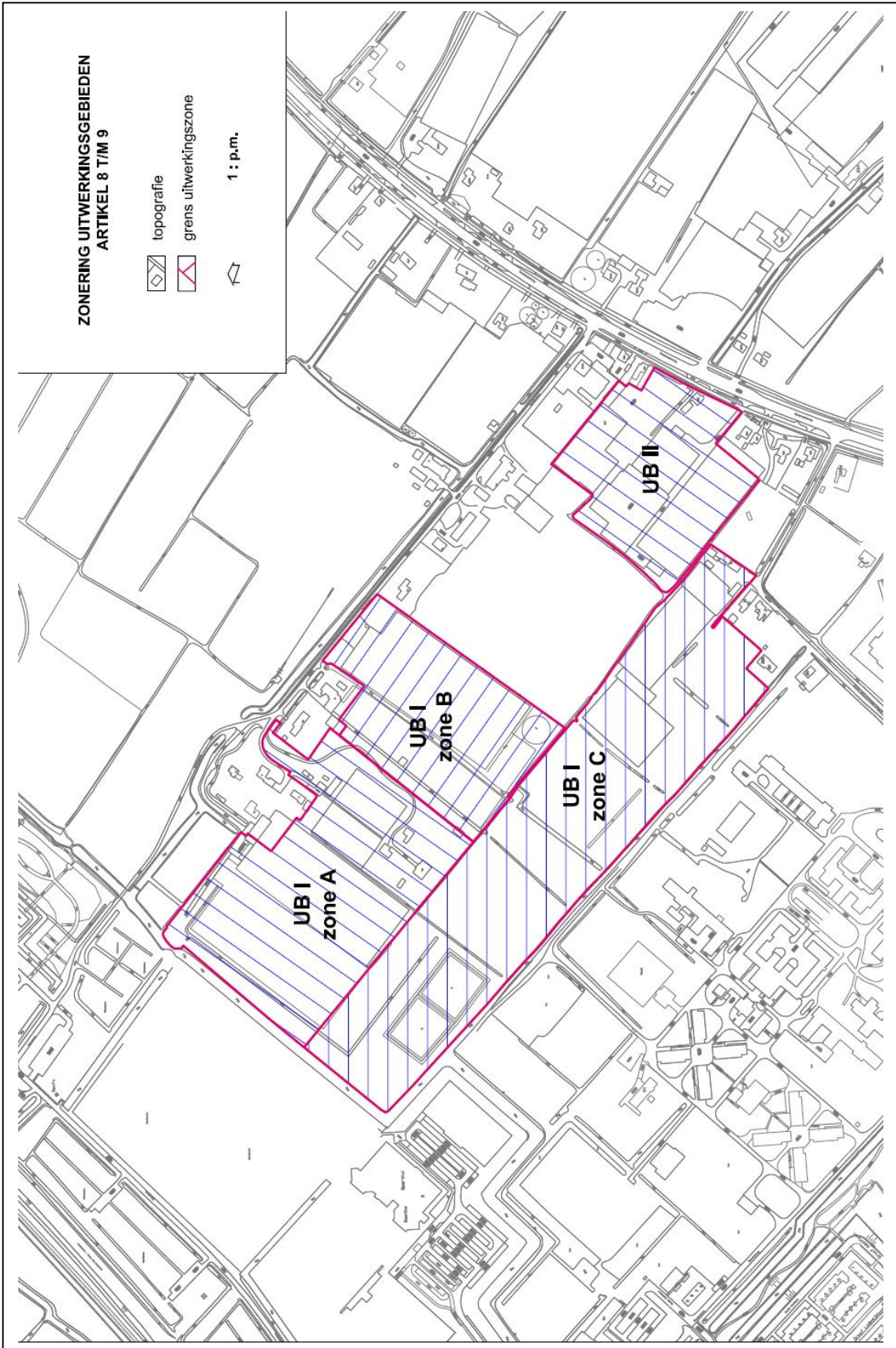
# TOETSINGSKAART CULTUURHISTORISCHE WAARDEN OOSTBOSCH

-  zone L.b.v. houtwal / bosschage - bebouwing incidenteel toegestaan
-  zone L.b.v. geometrische tuin - bebouwing toegestaan
-  zone L.b.v. geometrische tuin - bebouwing toegestaan
-  boezem of polderwater - te behouden op, te ontwikkelen
-  locatie oude buitenplaatsbebouwing
-  oude bebouwing bestaand
-  hoofdas tuininrichting

1 : 2.500






**Bijlage IV: Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden o.g.v. art. 8 en 9**

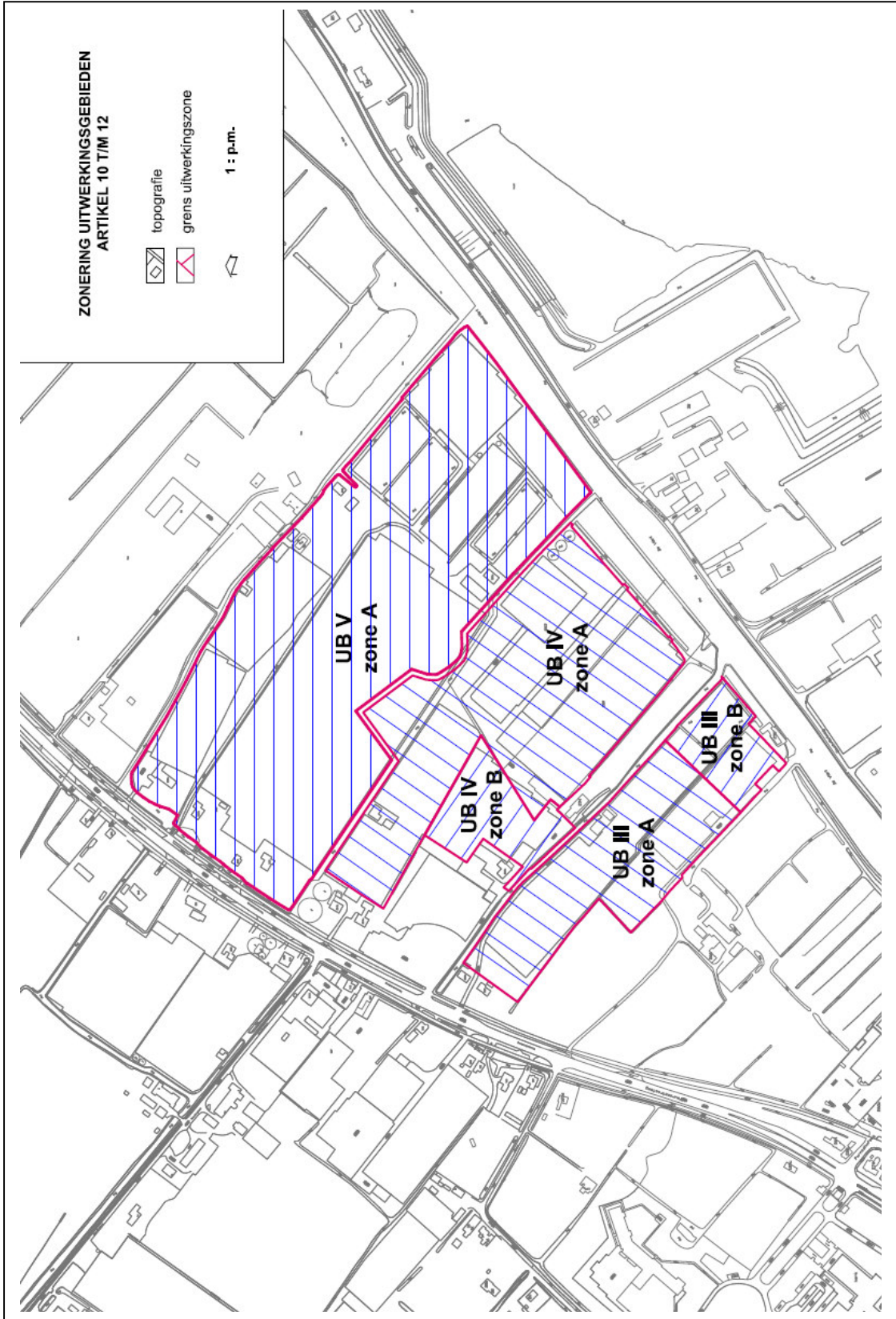


**Bijlage V: Zoneringskaart Uitwerkingsgebieden o.g.v. art. 10, 11 en 12**



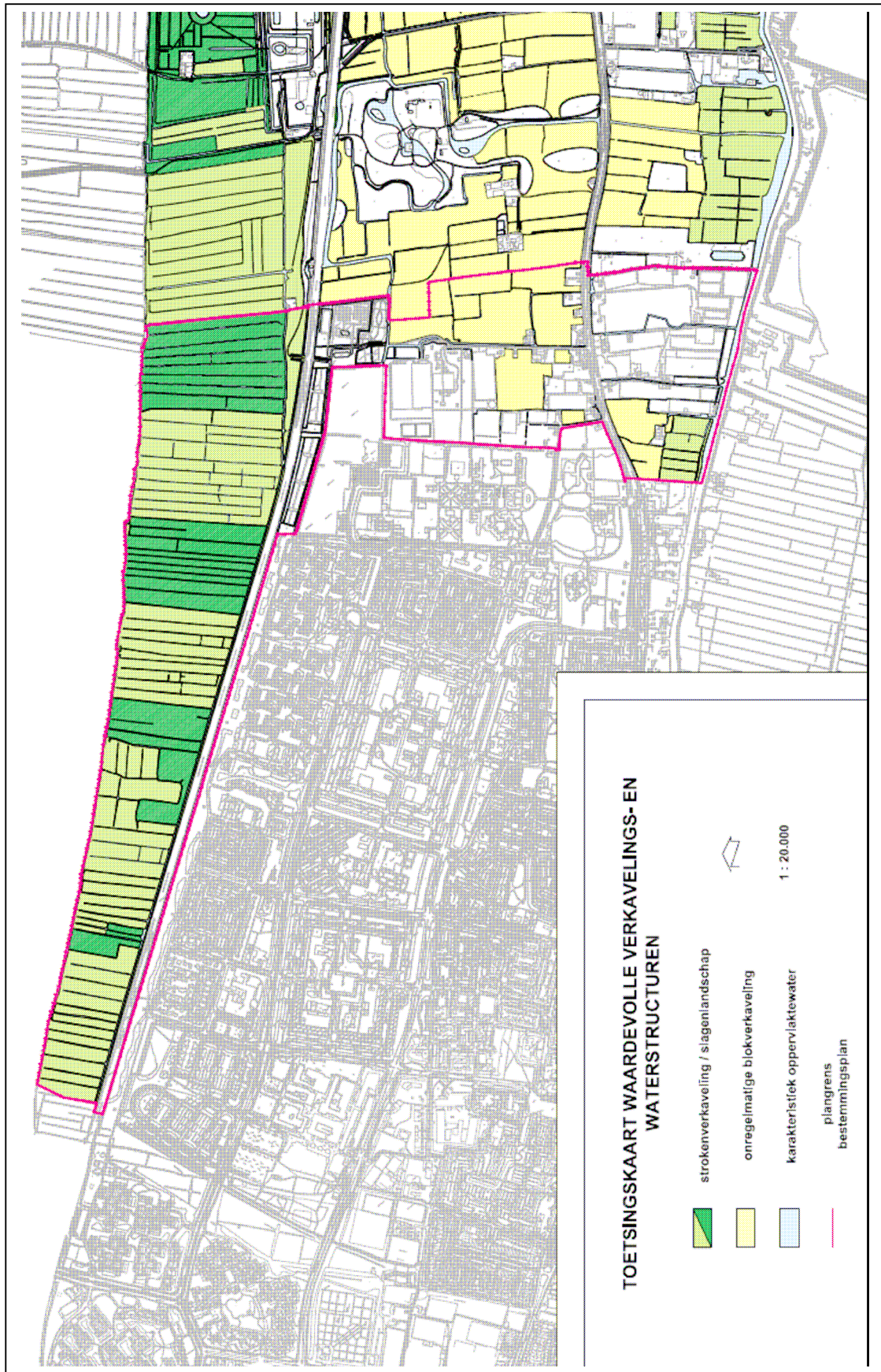
ZONERING UITWERKINGSGEBIEDEN  
ARTIKEL 10 T/M 12

-  topografie
-  grens uitwerkingszone
-  1 : p.m.



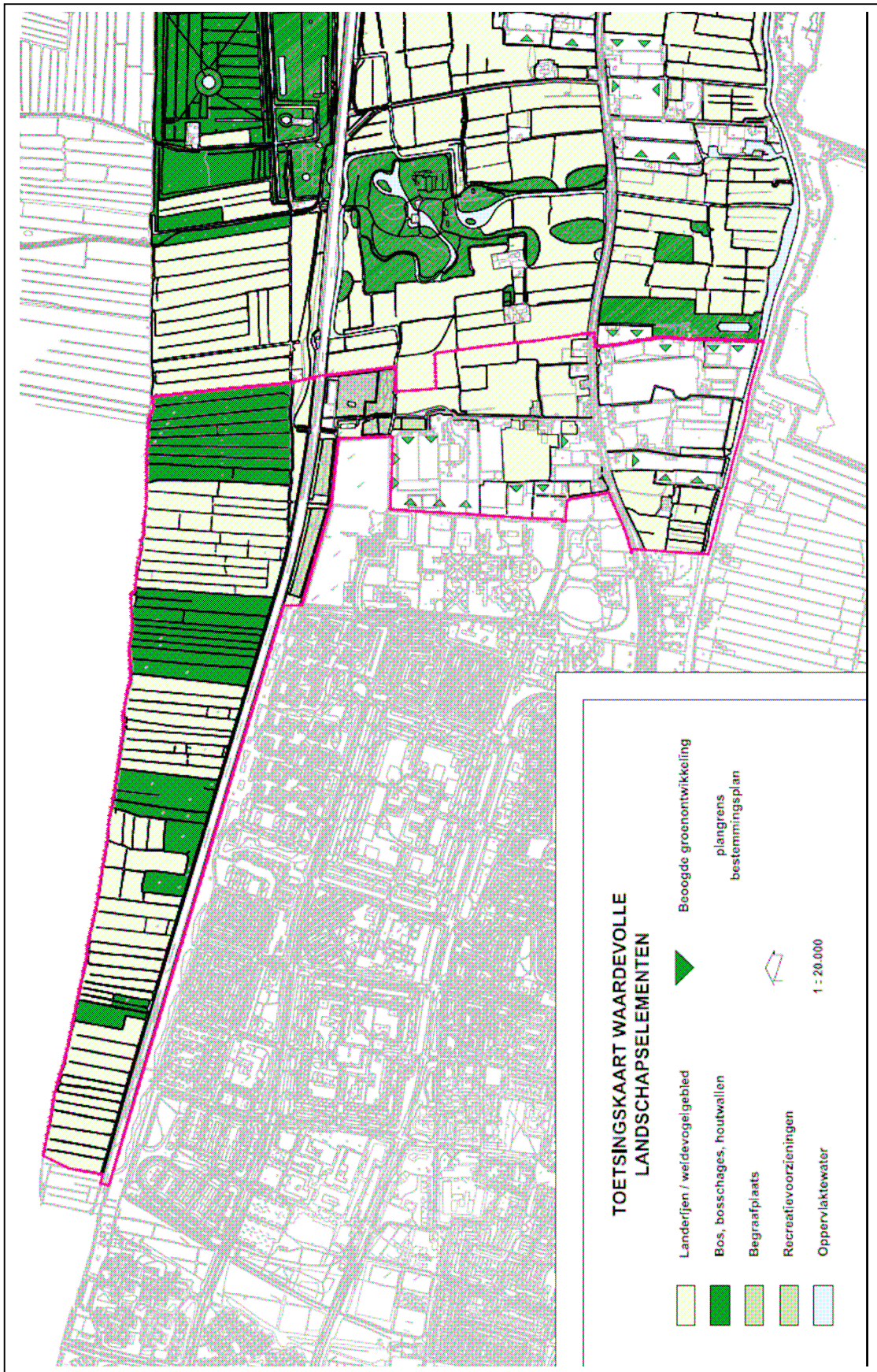
**Bijlage VI: Toetsingskaart verkavelings- en waterstructuur**





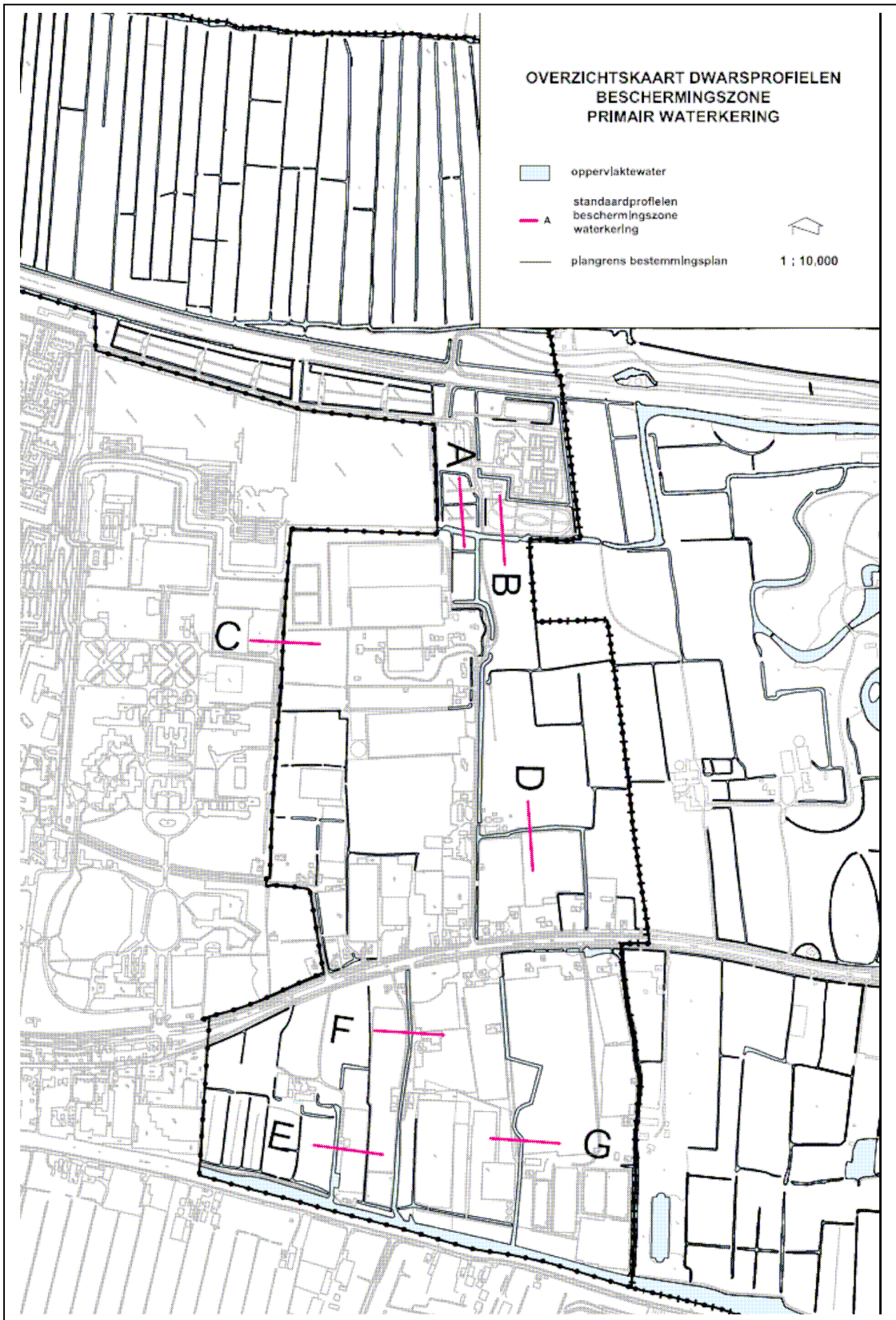
## **Bijlage VII: Toetsingskaart waardevolle landschapselementen**



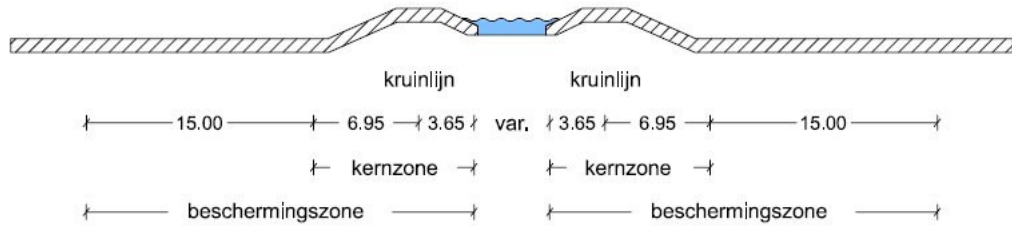


**Bijlage VIII: Standaardprofielen beschermingszone “Primair waterkering”**

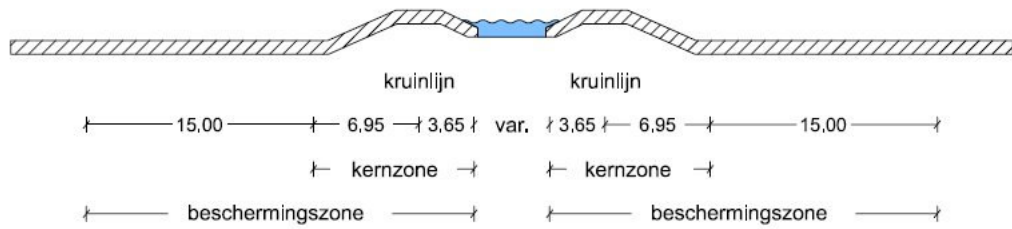




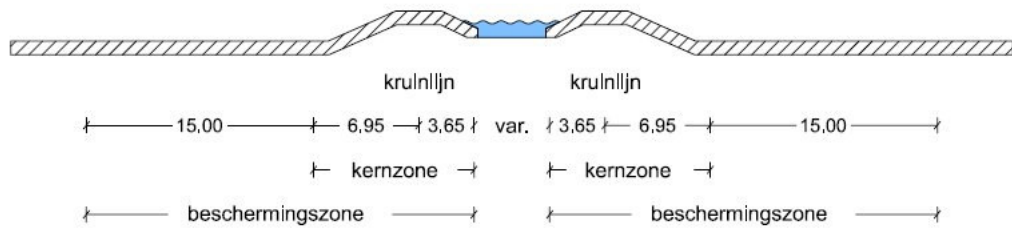
## Dwarsprofiel A



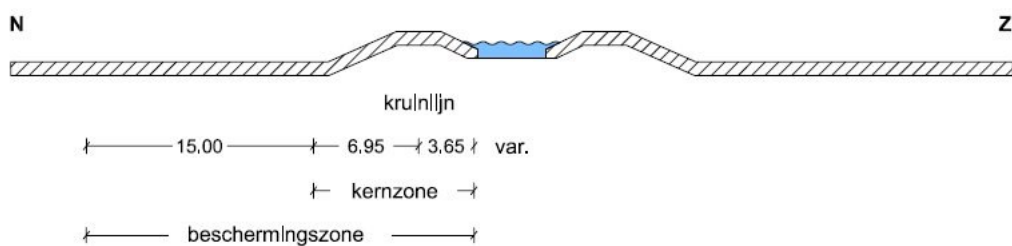
## Dwarsprofiel B



## Dwarsprofiel C

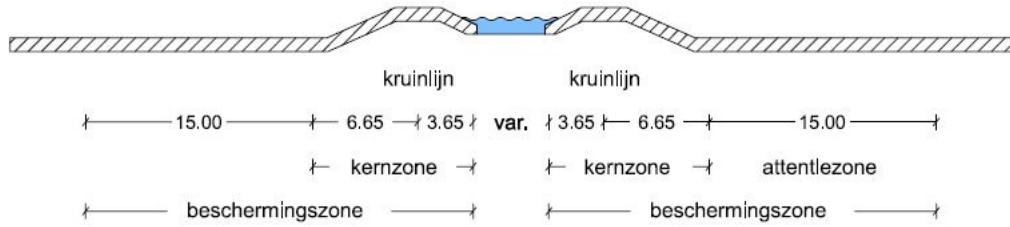


## Dwarsprofiel D

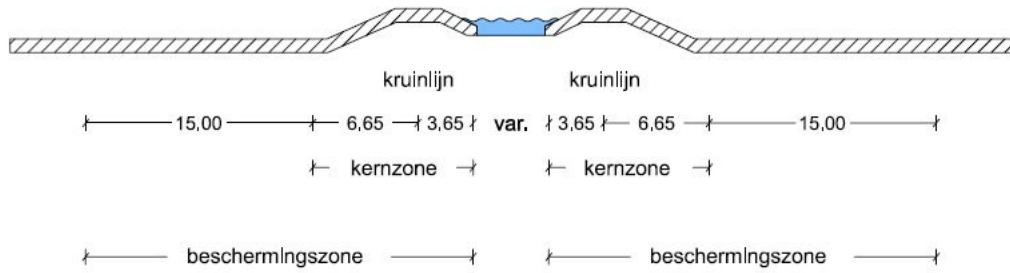




## Dwarsprofiel E



## Dwarsprofiel F



## Dwarsprofiel G

