

Artikel 22 Overig - Uit te werken buitenplaats 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Overig - Uit te werken buitenplaats 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed (niet zijnde bedoeld voor agrarische exploitatie);
- b. de instandhouding, het natuurlijk beheer en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschaps-, botanische - en/of natuurwaarden;
- c. verkeer en verblijf;
- d. wonen 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. een gemaal ter plaatse van de functieaanduiding 'gemaal';
- h. water;
- i. waterkering;
- j. extensief recreatief medegebruik indien en voor zover de sub b. bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

22.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag werkt de in lid 22.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

a. Algemeen

1. De uitwerking van deze bestemming is gericht op de ontwikkeling van een buitenplaats met een natuurbestemming;
2. 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;
3. Bij de uitwerking van deze bestemming dient het bepaalde in artikel 4 van deze regels in acht te worden genomen;

b. Groenontwikkeling

1. De uitwerking van deze bestemming is primair gericht op groenontwikkeling in de vorm van een bos annex natuurgebied met botanische waarden met een oppervlakte van ten minste 1,5 hectare.

c. Wonen

1. Op deze gronden mogen woningen worden ontwikkeld in de vorm van appartementen of vrijstaande en/of aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met dien verstande dat het totale ten behoeve van wonen bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 2.000 m².

22.3 Bouwregels

22.3.1 Gebouwen

Met betrekking tot de maatvoering en situering van de te ontwikkelen woningen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

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

	Hoogte	Goot- of boeihoogte	Breedte	Diepte
Hoofdcomplexen	14 m	10,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Vrijstaande woningen	9 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Aaneengeschakeldewoningen	10,5 m	7 m	n.v.t.	n.v.t.

- b. 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;
- c. hoofdcomplexen dienen te bestaan uit ten hoogste drie volwaardige bouwlagen en een volwaardige gevelbeëindiging;
- d. grondgebonden woningen dienen te bestaan uit ten hoogste twee volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;
- e. per grondgebonden woning mogen -binnen hiertoe bij de uitwerking nader aan te duiden erfbebouwingsvlakken- bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een hoogte resp. goot- of boeihoogte van ten hoogste 4,5 meter resp. 3 meter, met dien verstande dat de oppervlakte van deze bijbehorende bouwwerken is inbegrepen bij de maximaal te bebouwen oppervlakten, genoemd onder lid 22.2c. (wonen);
- f. 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;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van appartementencomplexen dienen in een geheel verdiepte dan wel ten minste half verdiepte parkeerlaag onder het desbetreffende hoofdcomplex te worden gerealiseerd en in stand gehouden;

22.3.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale 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.

- b. de maximale oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een overkapping mag maximaal 30 m² bedragen.

22.3.3 *Voorlopig bouwverbod*

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

	Hoogte	Goot- of boeihoogte	Breedte	Diepte
Hoofdcomplexen	14 m	10,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Vrijstaande woningen	9 m	3,5 m	n.v.t.	n.v.t.
Aaneengeschakeldewoningen	10,5 m	7 m	n.v.t.	n.v.t.

- b. 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;
- c. hoofdcomplexen dienen te bestaan uit ten hoogste drie volwaardige bouwlagen en een volwaardige gevelbeëindiging;
- d. grondgebonden woningen dienen te bestaan uit ten hoogste twee volwaardige bouwlagen en een kapverdieping;
- e. per grondgebonden woning mogen -binnen hiertoe bij de uitwerking nader aan te duiden erfbebouwingsvlakken- bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een hoogte resp. goot- of boeihoogte van ten hoogste 4,5 meter resp. 3 meter, met dien verstande dat de oppervlakte van deze bijbehorende bouwwerken is inbegrepen bij de maximaal te bebouwen oppervlakten, genoemd onder lid 22.2c. (wonen);
- f. 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;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van appartementencomplexen dienen in een geheel verdiepte dan wel ten minste half verdiepte parkeerlaag onder het desbetreffende hoofdcomplex te worden gerealiseerd en in stand gehouden;

22.3.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale 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.

- b. de maximale oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een overkapping mag maximaal 30 m² bedragen.

22.3.3 *Voorlopig bouwverbod*

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