Gemeente Rijnwoude

Bestemmingsplan "Zuidhof"

---

27 maart 2003

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 26 JUNI 2003
nr. DRM/ARB/ 03/5824

Gemeente Rijnwoude

Bestemmingsplan "Zuidhof"

Inhoud:

- Toelichting
- Voorschriften
- Kaart

Planstadium	Datum
Overleg ex artikel 10 BRO 1985	13 juni 2000
1e terinzagelegging	8 januari 2003
Vaststelling	27 maart 2003
2e terinzagelegging	17 april 2003
Goedkeuring	
Beroep	

Gemeente Rijnwoude

Bestemmingsplan "Zuidhof"

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

		Blz.
1.	**ALGEMENE ASPECTEN**	**1**
	1.1. De bij het plan behorende stukken	1
	1.2. De ligging van het gebied	1
	1.3. Het vigerende bestemmingsplan	2
2.	**DOEL VAN HET PLAN**	**5**
3.	**VERANTWOORDING VAN HET PLAN**	**7**
	3.1. Inleiding	7
	3.2. Bestuurlijke visies	7
	3.3. Wonen	7
	3.4. Verkeer en parkeren	9
	3.5. Groen en water	9
	3.6. Milieu	9
4.	**JURIDISCHE REGELING**	**11**
	4.1. Inleiding	11
	4.2. Kaart	11
	4.3. Voorschriften	11
5.	**UITVOERBAARHEID**	**15**
	5.1. Financiële uitvoerbaarheid	15
	5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6.	**OVERLEG**	**17**
	6.1. Overleg ex artikel 10 Bro	17
	6.2. Inspraak	

Figuur 1

De ligging van het plangebied

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Zuidhof" is vervat in de kaart (schaal 1 : 1.000) en in de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting en een inrichtingsschets.

Op de kaart zijn onder andere de bestemmingen, de aanduidingen, de bestemmings- en bebouwingsgrenzen, alsmede de plangrens weergegeven.

De voorschriften van het plan bestaan uit vier gedeelten, namelijk:
paragraaf I algemene en technische bepalingen
paragraaf II bestemmingsbepalingen
paragraaf III beschrijving in hoofdlijnen
paragraaf IV aanvullende bepalingen
paragraaf IV straf-, overgangs- en slotbepalingen

In de toelichting wordt, na de behandeling van de algemene aspecten in het onderhavige hoofdstuk 1, in hoofdstuk 2 het doel van het plan verwoord. In hoofdstuk 3 wordt de beschrijving en verantwoording van de opzet van het plan gegeven, hetgeen wordt gevolgd door de hoofdstukken 4 en 5, waarin respectievelijk de juridische opzet en de uitvoerbaarheid van het plan worden beschreven. De toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 6, waarin de resultaten van de inspraak en van het verplichte overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) zijn vermeld.

1.2. De ligging van het gebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Hazerswoude-Dorp aan de Provinciale weg N209 en wordt globaal begrensd door de Provinciale weg, het fietspad ten zuiden van de Zuiddijk en een denkbeeldige lijn evenwijdig aan de Provinciale weg op ca. 110 meter afstand van die weg en heeft een diepte naar het zuiden van circa 320 meter. (zie figuur 1 De ligging van het plangebied).

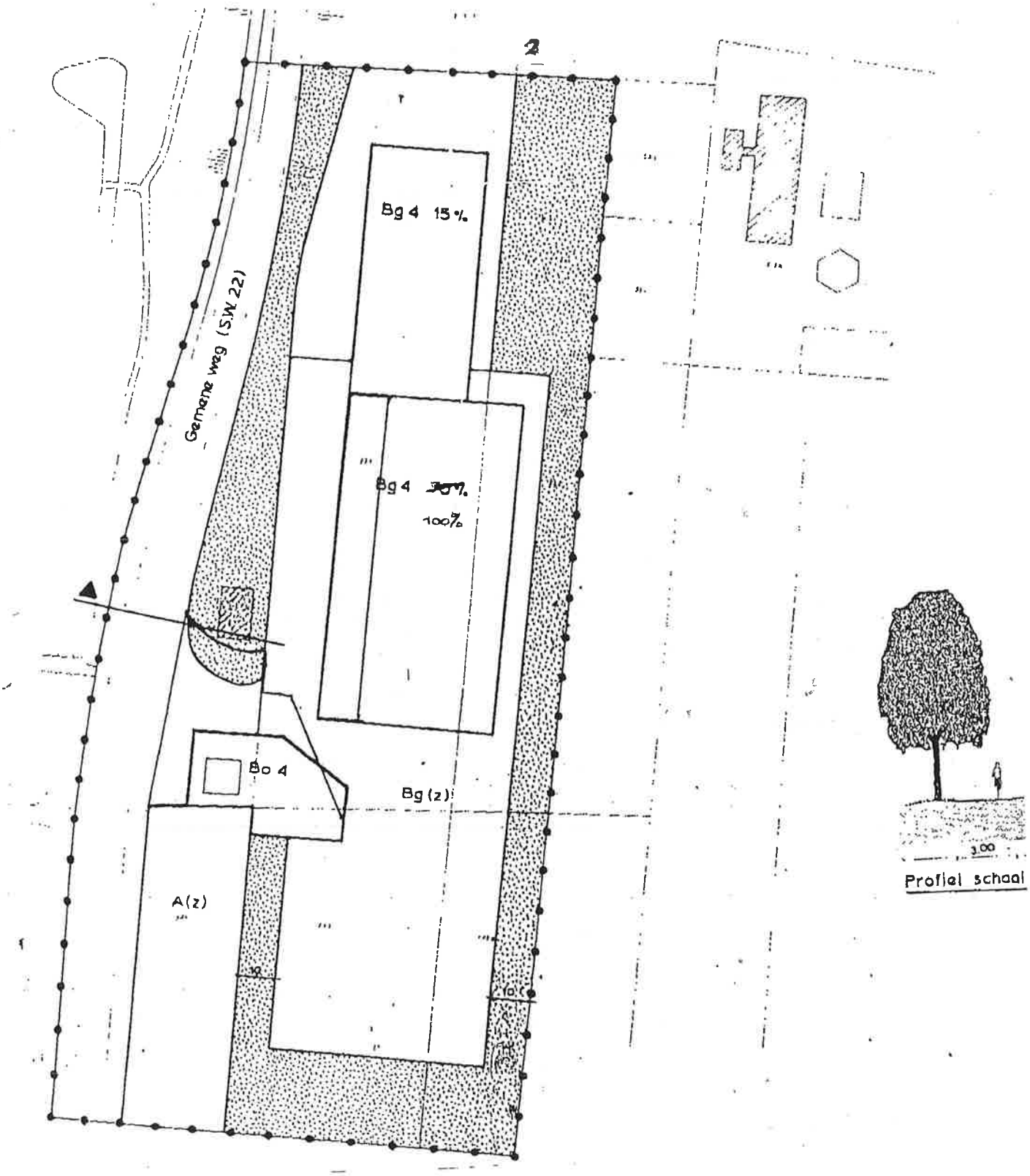
1.3. Het vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Zuid", dat door de gemeenteraad (van de voormalige gemeente Hazerswoude) is vastgesteld op 26 april 1979 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd op 23 april 1980.

De gronden binnen het plangebied zijn thans grotendeels bestemd voor garagebedrijven.

In bijgaande figuur 2 "Het vigerende bestemmingsplan" is een kaartfragment van het eerstgenoemde bestemmingsplan weergegeven.

Hierbij moet aangetekend worden dat op de onderhavige locatie een bedrijventerrein is geprojecteerd, speciaal bedoeld ter verplaatsing van een garagebedrijf uit de bebouwde kom van Hazerswoude-Dorp. De gemeente heeft een bouwvergunning afgegeven voor een groot garagecomplex en twee bedrijfswoningen. Besloten is in plaats van het garagecomplex en de bedrijfswoningen een alternatieve ontwikkeling in de vorm van woningbouw na te streven. Er is voor deze locatie een contingent van zestien woningen toegewezen.
De meest zuidelijke strook van het plangebied valt in de huidige situatie binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied".



Figuur 2

Het vigerende bestemmingsplan

Artikel 3

Algemene bouwbepalingen

1. Niet van toepassing is het verbod tot bouwen met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, zoals bedoeld in artikel 4 lid B onder 1 sub b en artikel 5 lid B onder 2 sub a, met betrekking tot:

   a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van een weg niet overschrijden;

   b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van een weg niet wordt overschreden;

   c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens met niet meer dan 0.50 m overschrijden;

   d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bebouwingsgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;

   e. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van bebouwingsgrenzen met ten hoogste 1.50 m, indien het betreft:

   a. toegangen van bouwwerken die de grens van een weg niet overschrijden;

   b. kelderingangen en kelderkoekoeken;

   c. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
      1. de hoogte van een weg, voor zover de werken in een weg zijn gelegen;
      2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voor zover de werken niet in een weg zijn gelegen.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 14 van deze voorschriften (Procedureregels).

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4

Woondoeleinden -W-

Lid A. Bestemming

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende bijgebouwen (waaronder garages) andere bouwwerken, tuinen en erven.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A onder 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

   a. als gebouwen uitsluitend vrijstaande woningen dan wel maximaal twee aaneen gebouwde woningen met bijbehorende bijgebouwen mogen worden gebouwd;

   b. de woningen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, waarbij geldt dat niet meer woningen mogen worden gebouwd dan op de kaart is aangegeven met de aanduiding "Maximumaantal woningen";

   c. - de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen danwel de bestemmingsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen;
      - de afstand van aaneen gebouwde woningen tot één zijdelingse perceelsgrens danwel de bestemmingsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen;

   d. de goot- of boeiboordhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan 6 m en de hoogte van woningen niet meer mag bedragen dan 10 m;

   e. het grondoppervlak van iedere woning niet meer mag bedragen dan 150 m^2, en de inhoud van iedere woning niet meer mag bedragen dan 750 m^3;

   f. de goot- of boeiboordhoogte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m en de hoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;

   h. het gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen bij iedere woning niet meer mag bedragen dan 70 m^2;

i. de hoogte van de erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
   1. indien gelegen vóór (het verlengde van) de voorgevel: 1m;
   2. indien gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel: 2m;

j. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m, zulks met uitzondering van pergola's, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2.25 m;

k. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Tuinmuur" mag uitsluitend een tuinmuur opgericht worden, waarbij geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,25 m;

l. indien ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan afwijkende maatvoeringen aanwezig waren, gelden de bestaande maten als uitgangspunt, waarbij geldt dat deze afmetingen niet mogen worden vergroot.

Artikel 5

Verkeersdoeleinden -V-
Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-
Verkeersdoeleinden, werkterrein -V(wt)-

lid A Bestemming

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden -V-": wegen met een overwegende stroomfunctie, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken;
   b. binnen de bestemming "Verblijfsdoeleinden, auto's toegestaan -Vb(a)-": wegen met een beperkte stroomfunctie, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken;
   c. binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden, werkterrein -V(wt)-": terreinen ten dienste van het onderhoud en beheer van wegen, met de bijbehorende gebouwen en andere bouwwerken.

2. Bij het samenvallen van deze bestemming met de bestemming Leidingen is op deze gronden tevens artikel 9 van toepassing.

lid B Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A onder 1 sub a bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid A genoemde doeleinden, zoals straatmeubilair, bruggen en viaducten worden opgericht;

2. Ten aanzien van de in lid A onder 1 sub b bedoelde gronden geldt dat:
   a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,25 meter mag bedragen;
   b. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduidingen "Toegangspoort" uitsluitend een pilaar met aanpalende muren ten behoeve van een toegangspoort mag worden opgericht waarbij geldt dat de hoogte van de pilaar maximaal 3,00 meter en de hoogte van de aanpalende muren maximaal 1, 00 meter mag bedragen;
   c. voor het overige uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid A genoemde doeleinden, zoals straatmeubilair, en bruggen mogen worden opgericht;

3. Ten aanzien van de in lid A onder 1 sub c bedoelde gronden geldt dat:
   a. gebouwen alleen binnen de bebouwingsgrenzen opgericht dienen te worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het binnen de bouwgrenzen gelegen gebied bebouwd mag worden;
   b. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
   c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m;
   d. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 6

Water

Lid A. Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of waterafvoer), met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen worden gebouwd steigers en oeververbindingen ten dienste van de kruisende verkeersbestemming en oeververbindingen ten dienste van de verbinding van de bestemming "Woondoeleinden" met de bestemming "Agrarische doeleinden, onbebouwd".
Ten aanzien van deze bouwwerken geldt dat:

a. de hoogte van deze bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m;
b. de oeververbindingen niet ten dienste van de kruisende verkeersbestemming mogen een breedte hebben van maximaal 2 m;
c. de oeververbindingen op een onderlinge afstand van tenminste 65 meter dienen te worden gerealiseerd.

Artikel 7

Groenvoorzieningen -G-
Houtwal -G(h)-

Lid A. Bestemming

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. ten aanzien van de bestemming "Groenvoorzieningen -G-": groenvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, paden en waterpartijen;
   b. ten aanzien van de bestemming "Houtwal -G(h)-": een houtwal.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

1. op de in lid A onder 1 sub a bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de aangrenzende verkeersbestemmingen worden opgericht, waarbij het bepaalde in lid B van artikel 5 van overeenkomstige toepassing is;
2. op de in lid A onder 1 sub b bedoelde gronden mogen géén bouwwerken worden opgericht.

Artikel 8

Agrarisch gebied, onbebouwd -Ao-

Lid A. Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering, met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1 m worden gebouwd.

Artikel 9

Leidingen

Lid A. Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor leidingen, te weten:
- binnen een afstand van 5.00 meter van de aanduiding "watertransportleiding" een watertransportleiding.

Lid B. Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen ten behoeve van de in lid A bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

2. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voorzover de belangen van de leiding hierdoor niet worden geschaad.

3. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een bouwvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemming te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of de voorgenomen bouwactiviteit de belangen van de leiding niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Lid B. Aanlegbepalingen

1. Het is verboden op of in de in lid A bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:
    a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
    b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophopen;
    c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
    d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
    e. diepploegen;
    f. het aanleggen van kabels en leidingen anders dan bedoeld in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
    g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

2. Het verbod als bedoeld in sub 1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub. 1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voorzover het leidingbelang hierdoor niet wordt benadeeld.

4. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

4. PARAGRAAF III BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

Artikel 10

Beschrijving in Hoofdlijnen

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de bouw van maximaal zestien, vrijstaande dan wel (maximaal) twee aaneengebouwde woningen. Tevens is in dit bestemmingsplan voorzien in de landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen.

Realiseren van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient te leiden tot een inrichting waarvan het principe op de bij dit bestemmingsplan behorende inrichtingsschets zijn opgenomen.

Aan de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen worden derhalve de volgende randvoorwaarden gesteld:

1. Ten aanzien van de strook langs het water die op de kaart is aangegeven met de aanduiding "Natuurlijke oever" is het beleid gericht op het realiseren en/of handhaven van een drassige strook met rietbeplanting. Deze strook heeft tot doel de overgang van het landelijk gebied naar de bebouwde kom minder scherp te maken.
2. Ten aanzien van de bestemming "-Vb(a)-" is het beleid gericht op het realiseren en handhaven van een transparante boombeplanting.
3. Ten aanzien van de bestemming "-G(h)-" is het beleid gericht op het realiseren en handhaven van een hakhoutsingel met een lange hakcyclus.
4. Ten aanzien van de in de bestemming "-Vb(a)-" opgenomen mogelijkheid tot het oprichten van een tweetal pilaren met aanpalende muren ten behoeve van een toegangspoort is het beleid gericht op het realiseren van een viertal bouwwerken welke de entrees van het gebied markeren. Hierbij is het niet toegestaan een toegangspoort te realiseren welke leidt of kan leiden tot een afsluiting van de weg.

PARAGRAAF IV AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 11

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

   a. het veranderen van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, met dien verstande, dat van de in de verschillende artikelen van paragraaf II voorgeschreven maten met niet meer dan 10% mag worden afgeweken;

   b. het in geringe mate veranderen van het plan, om enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens te veranderen uitsluitend, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijkerwijs gewenst of noodzakelijk is, waarbij geldt dat de grenzen met niet meer dan 2 m worden verschoven;

2. indien burgemeester en wethouders toepassing willen geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure gevolgt te worden als omschreven in lid 1 van artikel 16 van deze voorschriften (Procedureregels).

Artikel 12

Algemene wijzigingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

   a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen en bebouwingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak, met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;

   b. het wijzigen van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen met niet meer dan 15%, indien hiertegen geen ruimtelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren bestaan;

   c. een enigszins ander beloop van wegen en waterlopen, mits de hoofdstructuur gehandhaafd blijft;

   d. het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van niet meer dan 75 m^3 en een hoogte van niet meer dan 4 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing willen geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 16 van deze voorschriften (Procedureregels).

Artikel 13

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen.

2. De in lid 1 genoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologische, stedenbouwkundige en verkeersbelangen, het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst is, mede ter voorkoming van een onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14

Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke in aanmerking moet worden genomen bij een bouwvergunning mag, behoudens verval of intrekking van die bouwvergunning, niet nog eens bij de verlening van een bouwvergunning op een nieuwe aanvraag in aanmerking worden genomen.

Artikel 15

Gebruiksbepalingen

Lid I. Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover en zolang zij onbebouwd blijven, anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.

2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:

   a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
   b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
   c. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
   d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

3. Het bepaalde onder 1 en 2 is niet van toepassing voor zover het betreft:

   a. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
   b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
   c. het opslaan of storten van tuinafval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen en andere open terreinen en watergangen.

Lid II. Gebruik van opstallen

1. Het is verboden gebouwen anders te gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan de bijbehorende grond gegeven bestemming.

2. Onverminderd het bepaalde onder 1 van dit lid is het in ieder geval verboden:
   a. de bouwwerken als bedoeld in artikel 4 te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden en/of als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
   b. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend.

3. Het bepaalde onder 2 sub a is niet van toepassing op het medegebruik van woningen als bedoeld in lid B van artikel 4 ten behoeve van beroepsmatige activiteiten, mits:
   a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de woning met een maximum van 50 m²;
   b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
   c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
   d. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
   e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

Lid III. Vrijstellingen omtrent het gebruik

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:
   1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de woning met een maximum van 50 m²;
   2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
   3. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
   4. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
   5. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer plaatsvinden;
   6. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid I onder 1 en 2 en lid II onder 1 en 2, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

   Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepalingen, is de procedure als omschreven in lid 1 van artikel 15 van deze voorschriften van toepassing (Procedureregels).

Artikel 16

Procedureregels

1. Voor zover in de voorschriften naar dit lid wordt verwezen gelden de navolgende procedureregels:

   a. Het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.

   b. De burgemeester geeft van de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.

   c. De kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de sub a genoemde termijn.

   d. Indien op het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.

   e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingebracht de beslissing daaromtrent mede.

2. a. Het voornemen waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.

   b. De burgemeester geeft van de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis.

   c. De kennisgeving houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de sub a genoemde termijn.

   d. Indien tegen het voornemen bedenkingen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.

   e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bedenkingen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

   f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overgelegd.

g. Burgemeester en wethouders doen voor zover zulks niet reeds door Gedeputeerde Staten is geschied mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bedenkingen hebben ingediend.

h. Het bepaalde onder e, f en g vindt geen toepassing, indien en voor zover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat voor de wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring is vereist en tegen deze wijziging geen bezwaren zijn ingediend.

PARAGRAAF V STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 17

Strafbepalingen

Overtreding van het bepaalde in
artikel 15 lid I onder 1 en 2,
artikel 15 lid II onder 1 en 2,
is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18

Overgangsbepalingen

Lid I. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd (kunnen) worden met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:

   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking naar de aard en afmetingen niet wordt vergroot;

   b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, mits:
      1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot;
      2. binnen drie jaar na het tenietgaan de bouwvergunning zal zijn aangevraagd dan wel de melding is gedaan.

2. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de in lid I onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goothoogte en hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

Lid II. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van dit plan, mag:
   - worden voortgezet. of
   - worden gewijzigd,

   zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot.

2. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 19

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

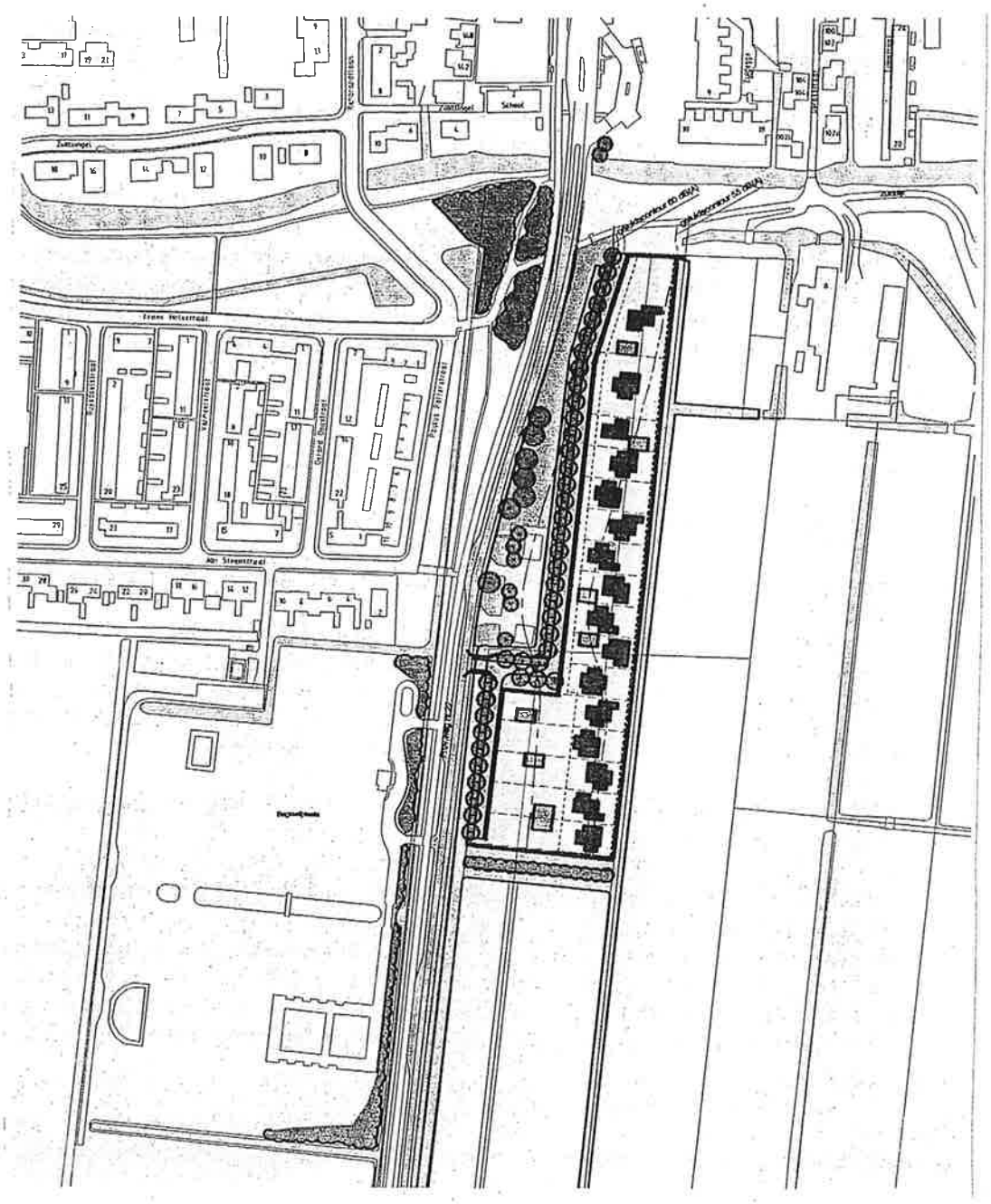
"Zuidhof"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Rijnwoude, gehouden op 27 maart 2003.

De griffier, De voorzitter,

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 26 JUNI 2003
nr. DRM/ARB/ 03/5824

BIJLAGE



Inrichtingsschets