

# R e g e l s



# Inhoudsopgave

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	10

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Woongebied	13

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 5	Anti-dubbelregel	19
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 9	Overige regels	23

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 10	Overgangsrecht	27
Artikel 11	Slotregel	28



# H o o f d s t u k 1

## I n l e i d e n d e r e g e l s



# **Artikel 1**

## **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 **plan:**  
het bestemmingsplan Sterrenboschlaan (tussen 13 en 26) met identificatienummer NL.IMRO.0047.05BP00012014-0302 van de gemeente Veenendam;
- 1.2 **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 **aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 **aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 **aan huis verbonden beroep:**  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 1.6 **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.7 **bestaande:**
  - a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
  - b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een andere planologische toestemming;
- 1.8 **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;

- 1.9 bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.10 bijbouwwolume:  
een gebouw of onderdeel van een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdbouwwolume;
- 1.11 bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.12 bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak;
- 1.13 bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.14 bouwperceelgrens:  
de grens van een bouwperceel;
- 1.15 bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.16 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;
- 1.17 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.18 geluidszone:  
een op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);
- 1.19 geluidsgevoelige objecten:  
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;



1.20 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelgrens;

1.21 hoofdbouwvolume:

een gebouw of onderdeel van een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwvolume valt aan te merken;

1.22 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. tot een risicovolle inrichting een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.23 peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.24 risicovolle inrichting:

1. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden, bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
2. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;

1.25 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massage-salon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.26 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

1.27 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2**

### **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 1.1 de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 1.3 de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 1.4 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:  
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing en de oppervlaktebepaling van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,7 m bedraagt.

# H o o f d s t u k 2

## B e s t e m m i n g s r e g e l s

## **Artikel 3**

### **Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. openbare nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn voorzieningen in de vorm van speelplaatsen, wijkontmoetingsplekken, fiets- en voetpaden, sierbestrating en overige verhardingen begrepen.

#### **3.2 Bouwregels**

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m.

## **Artikel 4**

### **Woongebied**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. weg met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden.

Naast het uitgangspunt dat bij de inrichting van het plangebied wordt gestreefd naar optimalisering van duurzaamheidsprincipes, geldt als uitgangspunt dat bestaande groen- en waterstructuren worden versterkt.

In de bestemming zijn inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet begrepen.

Openbare nutsvoorzieningen dienen zodanig te worden gesitueerd en/of ingepland, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder.

#### **4.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van hoofdbouwwolume gelden de volgende regels:
  1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 8;
  2. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  3. de woningen dienen aaneen te worden gebouwd;
  4. de voorgevel van de woningen wordt in de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn gebouwd;
  5. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 m;
  6. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b.
- b. Voor het bouwen van bijbouwwolume bij woningen gelden de volgende regels:
  1. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte aan bijbouwwolume dat niet voldoet aan het bepaalde voor woningen, bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
  2. het bijbouwwolume dient ten minste 6 m achter de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn te worden gebouwd;
  3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 6 m;

4. de afstand van het bijbouvvolume tot de zijdelingse perceelsgrens aan de wegzijde bedraagt ten minste 1 m achter de denkbeeldig doorgetrokken zijgevel van het hoofdbouvvolume.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt op tuinen en erven niet meer dan 5 m;
  2. de oppervlakte aan overkappingen dient te worden meegerekend bij de gezamenlijke oppervlakte van bijbouvvolume zoals genoemd onder lid 4.2, sub b;
  3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van de woningen en bijbouvvolume;
- b. de situering van nutsvoorzieningen;
- c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m<sup>2</sup> en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m;
- d. de situering van uitritten;
- e. de diepte van de bouwstrook.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub b, onder 1:  
tot een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- b. lid 4.2, sub b, onder 2:  
voor het bouwen van bijbouwwolume tot op het verlengde van de voor-  
gevel van de woningen.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid;
- geen extra parkeervoorzieningen buiten het eigen bouwperceel noodzakelijk zijn;

middels een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van woningen voor aan huis gebonden beroepen tot een maximum van 30% van het gezamenlijk oppervlak van de woning en het bijbouwwolume tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.





# H o o f d s t u k 3

## A l g e m e n e r e g e l s



## **Artikel 5**

### **Anti-dubbelregel**

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.

## **Artikel 6**

### **Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken die zijn bestemd voor wonen ten behoeve van kamerverhuur of het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning.

## **Artikel 7**

### **Algemene aanduidingsregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden de volgende aanvullende regels:

#### **7.1 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de bestemming toelaatbaar geluidgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd, met uitzondering van geluidsgevoelige gebouwen wanneer de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, verkregen hogere grenswaarde of vastgestelde maximaal toegestane geluidbelasting.

#### **7.2 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' wordt begrepen het gebruik van gebouwen als geluidsgevoelig object.

#### **7.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

## **Artikel 8**

### **Algemene afwijkingsregels**

- 8.1 Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. het bepaalde in het plan en toestaan 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. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen, met dien verstande dat:
    - de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
    - bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
    - de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst;
  - e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van zendmasten voor radioamateurs tot een bouwhoogte van maximaal 15 m, met dien verstande dat het bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord.
- 8.2 De onder 8.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
  - de verkeersveiligheid;
  - het bebouwingsbeeld.

## **Artikel 9**

### **Overige regels**

#### **Uitsluiting seksinrichting**

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.





H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s



## **Artikel 10**

### **Overgangsrecht**

#### **A Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid bij een omgevingsvergunning afwijken 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 bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **B Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond 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.

## **Artikel 11**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Sterrenboschlaan (tussen 13 en 26)'.

# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Veendam

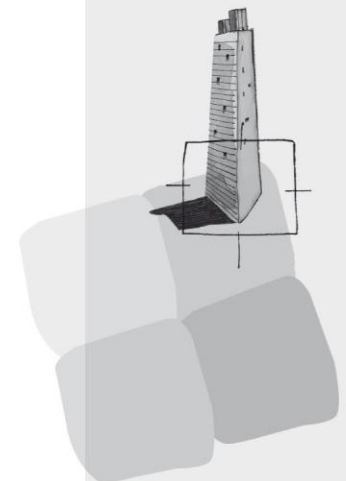
Contactpersoon  
De heer R. Oost

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Fotografie  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
De heer J. Van Brussel  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
253.00.03.37.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort