

# R e g e l s



# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	12

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Detailhandel	15
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Natuur	18
Artikel 6	Tuin	21
Artikel 7	Verkeer	22
Artikel 8	Water	23
Artikel 9	Woongebied	24
Artikel 10	Waarde - Archeologie 3	28

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11	Anti-dubbeltelbepaling	33
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 15	Overige regels	37

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16	Overgangsrecht	41
Artikel 17	Slotregel	42

## Bijlagen



# 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:

- a. **plan:**  
het bestemmingsplan Veendam Noord, Egypteneinde-oostzijde van de gemeente Veendam;
- b. **bestemmingsplan:**  
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0047.06PH00012010-0302 met de bijbehorende regels;
- c. **aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeuid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- d. **aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. **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;
- f. **aan huis verbonden bedrijf:**  
het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft. Onder aan huis verbonden bedrijven worden tevens kapsalons en schoonheidssalons begrepen;
- g. **archeologisch onderzoek:**  
onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- h. **archeologisch deskundige:**  
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

- i. **archeologisch waardevol gebied:**  
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- j. **archeologisch onderzoeksgebied:**  
een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
- k. **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. **bedrijfswoning:**  
woning die gezien ligging en functie is bedoeld voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of een terrein noodzakelijk is;
- m. **beperkt kwetsbaar object:**  
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- n. **bestaande bebouwing:**  
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van bebouwing die is gebouwd zonder omgevingsvergunning voor het bouwen en in strijd is met het op dat tijdstip geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan;
- o. **bestaand gebruik:**  
gebruik van grond en bebouwing dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestond, met uitzondering van gebruik dat op dat tijdstip in strijd was met het geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan;
- p. **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- q. **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



- r. **bijbouwwolume:**  
een gebouw of onderdeel van een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdbouwwolume;
- s. **bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- t. **bouwgrens:**  
een grens van een bouwvlak;
- u. **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- v. **bouwperceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel;
- w. **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- x. **bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- y. **detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden en uitstallen van goederen met het oog op de verkoop van die goederen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- z. **gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- aa. **geluidzone:**  
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);

- bb. **geluidgevoelige objecten:**  
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
- cc. **hobbymatige paardenhouderij:**  
een niet bedrijfsmatige paardenhouderij waar niet meer dan vijf paarden voor de hobby worden gehouden;
- dd. **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;
- ee. **kunstwerk:**  
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en /of leidingen, niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;
- ff. **landschappelijke waarden:**  
essentiële elementen en kenmerken van landschappen, fysiek van aard;
- gg. **natuurlijke waarden:**  
biotische en abiotische waarden van een gebied;
- hh. **paardenbak:**  
een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, dat is ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden en/of pony's;
- ii. **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;
- jj. **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;

- kk. 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:

- a. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boei-  
bord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. 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;
- d. 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 schoor-  
stenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonder-  
delen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidings-  
muren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het af-  
gewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouw-  
perceel:  
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdeling-  
se) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing en de opper-  
vlaktebepaling van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten,  
pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel-  
en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten be-  
schouwing 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

### Detailhandel

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', met de daarbij behorende detailhandel, met dien verstande dat deze beperkt is tot de verkoop van (tuin)planten, bomen, struiken, sierheesters en producten met betrekking tot tuinaanleg, -inrichting en -onderhoud en tevens - ondergeschikt - de productie en verkoop van tuinmeubilair;
- b. bedrijfswoningen;
- c. verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

In de bestemming Tuincentrum is tevens een hoveniersbedrijf begrepen met bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  2. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen, bedragen niet meer dan de bij de ter plaatse aangeduide bouwklasse behorende goot- en bouwhoogten, zoals in navolgend bouwschema is weergegeven, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw, indien deze meer bedragen;

Bouwklasse	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)
a	3,50	9,00
b	6,00	10,00
c		6,00
d		10,00
e		15,00

3. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één per bedrijf. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen. De oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 300 m<sup>2</sup> inclusief de oppervlakte aan bijbouwwolume. De gezamenlijke grondoppervlakte van het bijbouwwolume bedraagt maximaal de oppervlakte van het hoofdgebouw;

4. de winkelvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup>.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

### **3.3 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 plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen;
- c. de plaats van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 3.2, sub a, onder 1:  
voor een eenmalige vergroting van maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing.



## **Artikel 4**

### **Groen**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderhoudstrook hoofdwatgang;
- b. groenvoorzieningen, met uitzondering van boom- en struikbeplanting.

#### **4.2 Bouwregels**

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

## **Artikel 5**

### **Natuur**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. waterberging;
- c. ecologisch beheerde paardenweide;
- d. zichtwal met wandelpad en waterpartij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zichtwal';
- e. recreatief medegebruik van de zichtwal;
- f. groenvoorzieningen.

#### **5.2 Bouwregels**

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

#### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de natuurlijke en landschappelijke waarden;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2, onder b:  
voor het plaatsen van lichtmasten bij een paardenbak, waarbij de hoogte niet meer bedraagt dan 5 m;

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden voor nieuwe bosaanleg en voor houtteelt.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 5.1, onder c:

voor het realiseren van een paardenbak op de gronden die zijn bestemd voor paardenweide; mits:

- de paardenbak in het verlengde van het bouwperceel wordt gerealiseerd;
- de afstand tot het bouwvlak niet meer dan 30 m bedraagt;
- de oppervlakte van de paardenbak niet meer dan 800 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat ten behoeve van de dressuursport een paardenbak met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- een open omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
- de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
- de lichtmasten direct bij de paardenbak worden geplaatst en de lichtbron wordt afgeschermd, om lichthinder zoveel mogelijk te voorkómen;
- een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

## 5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het bemalen of draineren van de grond, alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van grond- en oppervlaktewater, dan wel het anderszins aanbrengen van voorzieningen die een structurele wijziging in de waterhuishouding tot gevolg (kunnen) hebben;
- het graven, vergraven en dempen van sloten en andere watergangen;
- het aanleggen, verhogen en afgraven van kaden, dijken of oeverbeschoeiingen;
- het ontgronden, egaliseren en ophogen van gronden;
- het diepploegen van gronden, scheuren en frezen van grasland en dijkhellingen;
- het aanbrengen van boom- of struikbeplanting;
- het vellen, rooien of snoeien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een grotere plaatselijke oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.

- b. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
  
- c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  - het normale onderhoud betreffen.

## **Artikel 6**

### **Tuin**

#### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
- b. water.

De in de bestemming begrepen gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

#### **6.2 Bouwregels**

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Hieronder zijn niet begrepen erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

## **Artikel 7**

### **Verkeer**

#### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

Onder groenvoorzieningen is een inrichting als water begrepen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijbanen niet meer dan het bestaande aantal.

#### **7.2 Bouwregels**

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

#### **7.3 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 de plaats van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

## **Artikel 8**

### **Water**

#### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. berging van water.

In de bestemming zijn tevens kunstwerken, oeverstroken en groenvoorzieningen begrepen.

#### **8.2 Bouwregels**

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is, anders dan het bouwen van kunstwerken, niet toegestaan.

## **Artikel 9**

### **Woongebied**

#### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume en met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- c. verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

Het hobbymatig houden van paarden is toegestaan.

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is uitsluitend toelaatbaar voorzover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven met dien verstande dat een aan huis verbonden beroep niet in een vrijstaand bijbouwwolume mag worden uitgeoefend;
- b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
- c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- d. degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Dit betekent dat:

- a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- b. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. reclame-uitingen niet zijn toegestaan met uitzondering van de op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen.



## 9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdbouwwolume ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
1. het hoofdbouwwolume dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het aantal dat ter plaatse van het bouwvlak is aangeduid met 'maximum aantal wooneenheden'; er mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
  3. de voorgevel van het hoofdbouwwolume dient te worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
  4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdbouwwolume tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
  5. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdbouw- en bijbouwwolume mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
  6. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen niet meer dan de bij de ter plaatse aangeduide bouwklasse behorende goot- en bouwhoogten, zoals in navolgend bouwschema is weergegeven, dan wel niet meer dan de bouw- en goothoogte van het bestaande hoofdbouwwolume indien deze meer bedragen;

Bouwklasse	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)
a	3,50	9,00
b	6,00	10,00

7. de dakhelling bedraagt niet minder dan 45° en niet meer 60°;
  8. de nokrichting van het hoofdbouwwolume is haaks op de naar de weg gekeerde bouwgrens, danwel de bestaande nokrichting.
- b. Voor het bouwen van een bijbouwwolume en overkappingen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
1. er dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  2. het bijbouwwolume wordt achter het hoofdbouwwolume gebouwd;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van het bijbouwwolume mag niet meer bedragen dan de totale oppervlakte van het hoofdbouwwolume (met inachtneming van het bepaalde in lid a, onder 5);
  4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
  5. de nokrichting van het bijbouwwolume is haaks op de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de bestaande nokrichting.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
  2. ten aanzien van het bouwen van overkappingen ten behoeve van wonen is het bepaalde onder b van toepassing;
  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.

### **9.3 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 plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2, sub a, onder 6:  
voor een tot bouwklasse b behorende goot- en bouwhoogte;
- b. lid 9.2, sub a, onder 7:  
voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm.

### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van een vrijstaand bijbouwwolume ten behoeve van woonfuncties.

## 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf voor kleinschalige activiteiten, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
1. de woonfunctie moet in overwegende mate worden gehandhaafd, dit betekent dat:
    - a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
    - b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
    - c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
    - d. degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn;
  2. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
    - a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omliggende woonomgeving;
    - b. geen omgevingsvergunning wordt verleend aan bedrijven die vergunningplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
    - c. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in het bij deze regels behorende overzicht of daarmee zijn gelijk te stellen;
    - d. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
    - e. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
    - f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan met uitzondering van de op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen.

## **Artikel 10**

### **Waarde - Archeologie 3**

#### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waarde - archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

#### **10.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2, mits:
  1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
  2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
  3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

#### **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
  - het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm;
  - het graven of dempen van watergangen;
  - het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
  - het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld in lid 10.4, sub a wordt slechts verleend indien:
- op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
  - op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
  - één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- d. Het verbod als bedoeld in lid 10.4, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  - het normale onderhoud betreffen;

- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **10.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (gebied van archeologisch belang) te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

# 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 11**

### **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.

## **Artikel 12**

### **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 13**

### **Algemene aanduidingsregels**

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

#### **13.1 Bouwregels**

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

#### **13.2 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt begrepen het gebruik van gebouwen als geluidgevoelig object.

#### **13.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2, 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 14**

### **Algemene afwijkingsregels**

14.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan en worden toegestaan 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 worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en worden toegestaan 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;
  - het 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.

14.2. De in lid 14.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het bebouwingsbeeld.

## **Artikel 15**

### **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 16**

### **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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Er kan eenmalig bij omgevingsvergunning worden afgeweken 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 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 overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 17**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Veendam-Noord, Egypteneinde-oostzijde.

# B i j l a g e n



### **Overzicht toegestane bedrijven aan huis:**

- Kapsalons
- Schoonheidssalons
- Zonnestudio's
- Kantoren
- Tekenbureaus
- Adviesbureaus
- Installatiebedrijven
- Kinderopvang
- Fietsreparatie
- Bruin- en witgoedreparatie
- Computerreparatie
- Cateringbedrijven
- Autorijscholen
- Het geven van cursussen
- Internetbedrijven
- Bed and breakfast



## Colofon

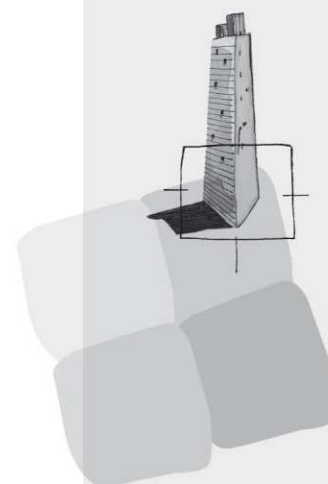
Opdrachtgever  
Gemeente Veendam

Contactpersoon  
De heer P.A. Keemink

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
Mevrouw mr. P.C.M. Smit  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
253.00.02.77.00



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