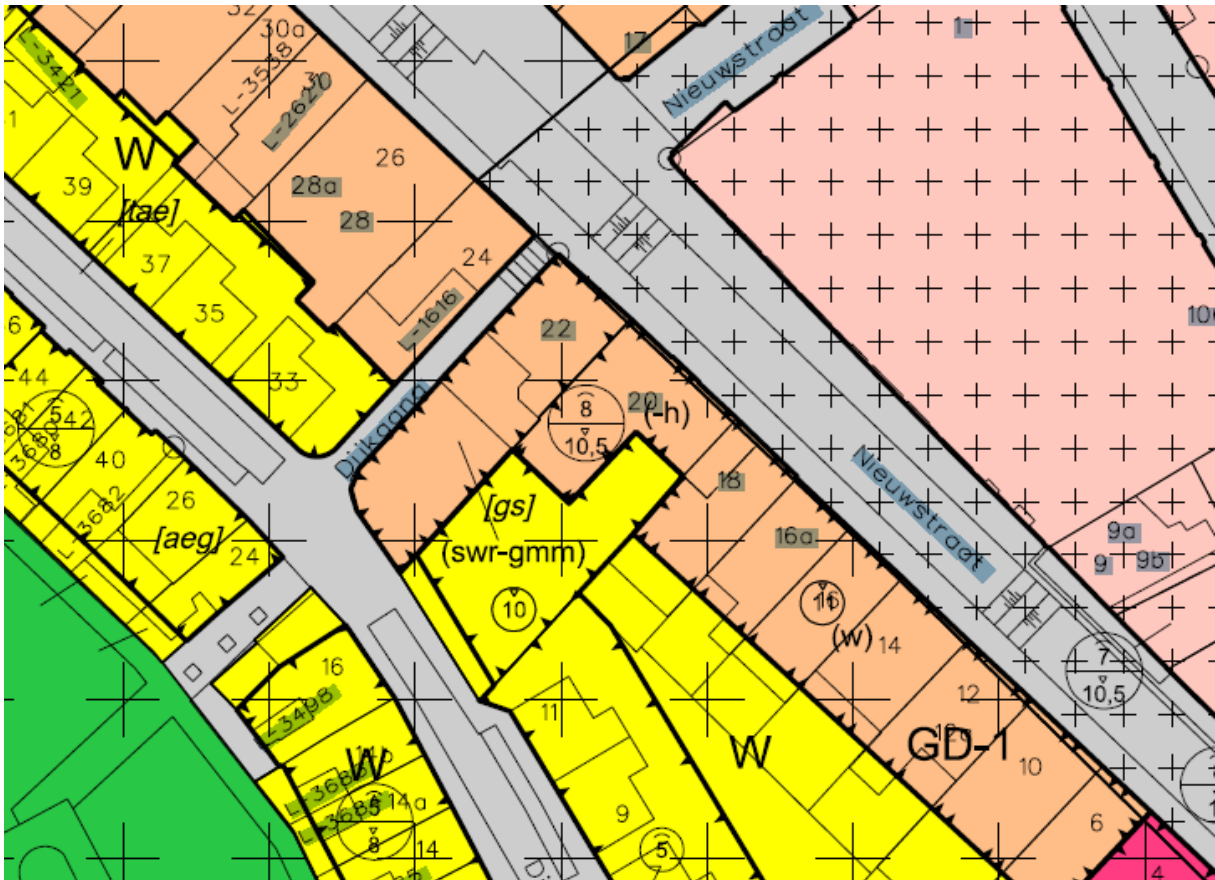


Bestemmingsplan Terneuzen Centrum



Artikel 10 Gemengd-1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Gemengd-1 (GD-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond:
 1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
 2. dienstverlening;
 3. kantoren;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. bedrijven voor zover die voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde Bevi-inrichtingen;
 6. horeca, voor zover die voorkomt in categorie 1 en 2 van de staat van Horeca-activiteiten op de begane grond;
 7. ter plaatse van de aanduiding (h=3): horeca voorzover die voorkomen in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;

met dien verstande dat de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de functies genoemd onder 1 tot en met 7 per vestiging 250 m² bedraagt;

8. ter plaatse van de aanduiding (w): tevens wonen;
 9. ter plaatse van de aanduiding (-dh) is detailhandel uitgesloten;
 10. ter plaatse van de aanduiding (-h) is horeca uitgesloten;
- b. op de verdieplagslagen:

1. wonen;
2. ter plaatse van de functieaanduiding (sgd-gd+): tevens voor het op de verdiepingen uitoefenen van de op de begane grond toegestane functie;
3. ter plaatse van de aanduiding (gs): tevens gestapelde woningen;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding (cw): bescherming van de cultuurhistorische waarden van een rijksmonument;
- d. ter plaatse van de aanduiding (swr-gmm): bescherming van de cultuurhistorische waarden van een gemeentelijk monument;

met de daarbij behorende:

- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- f. erven, tuinen en terreinen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, dan wel op een afstand van ten hoogste 3 meter evenwijdig hieraan;
- c. het maximaal toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 100%, tenzij op de verbeelding anders is bepaald;
- d. ter plaatse van de aanduiding [-bg] zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding [ond] is tevens een onderdoorgang toegelaten;
- f. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 meter te bedragen;
- g. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen, tenzij anders is bepaald op de verbeelding;
- h. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maat bedragen en anders 4 meter hoger dan de toegestane goothoogte;
- i. ter plaatse van de functieaanduidingen (cw) en (swr-gmm) is het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de geldende bestemming op deze gronden niet toelaatbaar, tenzij burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [artikel 10 lid 3](#) afwijken van deze regel;
- j. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan, met uitzondering van de bouwpercelen met de aanduiding (gs) "gestapeld".

10.2.2 Bouwwerk geen gebouw zijnde

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter mag bedragen;

- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de functieaanduidingen (cw) en (swr-gmm) is het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de geldende bestemming op deze gronden niet toelaatbaar, tenzij burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [artikel 10 lid 3](#) afwijken van deze regel.

10.2.3 Maximale hoogtematen

Voor bouwwerken gelden voorts de volgende maximale hoogtematen:

	goothoogte	bouwhoogte
1. van hoofdgebouwen	zie verbeelding en anders 7,00 m	zie verbeelding en anders 4,00 m hoger dan goothoogte;
3. van erfafscheidingen achter de voorgevel	-	2,00 m;
4. van andere bouwwerken achter de voorgevel	-	3,00 m;
5. van bouwwerken vóór de voorgevel	-	1,00 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 2](#) en toestaan dat ter plaatse van de aanduidingen (cw) en (swr-gmm) bouwwerken worden opgericht. Met een omgevingsvergunning wordt van de regels afgeweken, indien de cultuurhistorische waarde door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de voorgenomen bouwactiviteit strekt tot behoud, herstel en beheer van de cultuurhistorische elementen, rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische kwaliteiten en de samenhang en herkenbaarheid hiervan wordt vergroot.

10.3.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 2.1 sub j](#) voor het realiseren van gestapelde woningen, mits vooraf schriftelijk stedenbouwkundig advies is ingewonnen en het initiatief binnen het geldend woningbouwbeleid past.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Functies op de verdieping

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 1](#) teneinde de onder a.1. t/m 6. genoemde functies, met uitzondering van horeca zover die voorkomt in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, tevens op de verdieping(en) toe te laten, indien binnen de bestaande bebouwingscontour op de begane grond geen mogelijkheden voor uitbreiding van het

verkoopvloeroppervlak aanwezig zijn. Bij het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid wordt de procedure genoemd in [artikel 32](#) doorlopen.

10.4.2 Vestiging van horeca inrichtingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 1 sub a onder 6](#) voor de vestiging van horeca-inrichtingen die niet genoemd zijn in de Staat van Horeca-activiteiten, dan wel horeca-inrichtingen die voorkomen in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten, die gelet op de aard en invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met horeca-inrichtingen die ingevolge [artikel 10 lid 1 sub a onder 6](#) zijn toegelaten. Bij het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid wordt de procedure genoemd in [artikel 32](#) doorlopen.