

Regels bestemmingsplan 'Tonnenkade 2019'

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

1.1 Maaiveld:

De bovenkant van de grond van het terrein. Ook wel het peil.

1.2 Peil:

1. Voor gebouwen grenzend aan een weg, de kruin van de weg ter plaatse van het gebouw;
2. Voor dijkwoningen de bestaande gemiddelde hoogte van het maaiveld op het punt waar deze grenst aan de gevel die is gericht naar de weg;
3. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
4. Indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil ter plaatse.

1.3 Tweede maaiveld:

De bovenkant van het terrein dat een gebouw en/of een bouwwerk omgeeft.

Artikel 2 Wijze van meten

De afmetingen die in dit plan genoemd worden, worden op de volgende wijze gemeten:

2.1 Bouwhoogte van een bouwwerk op het maaiveld

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk op het tweede maaiveld

Vanaf het tweede maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengde doeleinden 1

3.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor gemengde doeleinden 1 zijn bestemd voor:

a. Bestemmingen vanaf de begane grond tot aan het niveau van het tweede maaiveld;

- Bedrijven;

- Kantoren;
- Horeca;
- Verkeer;
- Groen;
- Waterkering.

b. Bestemmingen vanaf het niveau van het tweede maaiveld:

- Wonen.

3.2. Bouwregels

- De in artikel 3.1 a bedoelde bestemming 'bedrijven' hebben een maximale bouwhoogte van 6 meter, tot de hoogte van het tweede maaiveld;
- De in artikel 3.1 a bedoelde bestemming 'kantoren' hebben een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 30 meter (tot het tweede maaiveld);
- De in artikel 3.1 b bedoelde bestemming 'wonen' hebben een minimale bouwhoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte tot 30 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- De in artikel 3.1. a bedoelde bestemming 'bedrijven' mogen uitsluitend visserij- en visteeltbedrijven worden gevestigd;
- De in artikel 3.1 a bedoelde bestemming 'horeca' mogen uitsluitend horecagelegenheden uit de lichtste categorie worden gevestigd. Deze horeca behoeven alleen overdag en 'avonds geopend te zijn';
- De in artikel 3.1 b bedoelde bestemming 'wonen' wordt gebouwd op de in artikel 3.1 a bedoelde bestemming 'bedrijven';
- De in artikel 3.1 a benoemde bestemming 'verkeer' zal worden bedoeld fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en openbare ruimte ten behoeve van langzaam verkeer. Deze bestemming zal op sommige stukken van het plangebied vanaf het eerste maaiveld tot het tweede maaiveld lopen;
- De in artikel 3.1 a benoemde bestemming 'waterkering' bevat onder andere een stuw die bij hoogwater als waterkering zal dienen.

Artikel 4 Gemengde doeleinden 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor gemengde doeleinden 1 zijn bestemd voor:

a. Vanaf de begane grond tot aan het niveau van het tweede maaiveld:

- Bedrijven

b. Bestemmingen vanaf het niveau van het tweede maaiveld:

- Groen;
- Verkeer;
- Speelvoorzieningen;
- Straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

- De in artikel 4.1 a bedoelde bestemming 'bedrijven' hebben een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- De in artikel 4.1 b bedoelde bestemming 'groen' heeft een minimale bouwhoogte van 6 meter (vanaf het tweede maaiveld).

4.3. Specifieke gebruiksregels

- De in artikel 4.1 a bedoelde bestemming 'bedrijven' mogen uitsluitend visserij- en visteeltbedrijven worden bestemd;
- De in artikel 4.1 b bedoelde bestemming 'groen' zal als tweede maaiveld fungeren;
- De in artikel 4.1 b bedoelde bestemming 'verkeer' worden fiets- en voetpaden bedoeld die door de bestemming 'groen' heen lopen;
- De in artikel 4.1 b bedoelde bestemmingen 'speelvoorziening' en 'straatmeubilair' bedoelde bestemmingen zullen op het tweede maaiveld worden bestemd en door de bestemmingen 'verkeer' en 'groen' heen lopen.

Artikel 5 Gemengde doeleinden 3

5.1 Bestemming omschrijving

a. Bestemmingen vanaf de begane grond tot aan het niveau van het tweede maaiveld:

- Parkeren;
- Wonen;
- Horeca;
- Groen;
- Verkeer;
- Cultuur en ontspanning;

b. Bestemmingen vanaf het niveau van het tweede maaiveld:

- Speelvoorzieningen;
- Straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

- De in artikel 5.1 onder a bedoelde bestemming 'parkeren' wordt gebouwd parkeren bedoeld en zal bestemd worden op het eerste maaiveld;
- De in artikel 5.1 onder a bedoelde bestemming 'parkeren' heeft een maximale bouwhoogte van 6 meter, tot het tweede maaiveld;
- De in artikel 5.1 onder a bedoelde bestemmingen 'wonen', 'horeca' en 'cultuur en ontspanning' hebben een minimale bouwhoogte van 6 meter (boven het parkeren) en een maximale bouwhoogte van 30 meter;
- De in artikel 5.1 a bedoelde bestemming 'verkeer' heeft een maximale bouwhoogte van 6 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- De in artikel 5.1 onder a bedoelde bestemming 'horeca' mogen uitsluitend horecagelegenheden uit de lichtste en middelzware categorie worden gevestigd. Deze horeca behoeven overdag, s 'avonds en het eerste deel van de nacht geopend te zijn;
- De in artikel 5.1 onder a bedoelde bestemming 'parkeren' wordt onder de bestemming 'wonen', 'horeca', 'groen', 'verkeer' en 'culturele ontspanning' bestemd;
- De in artikel 5.1 onder a benoemde bestemming 'verkeer' wordt bedoeld fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en openbare ruimte ten behoeve van langzaam verkeer;
- De in artikel 5.1 b bedoelde bestemmingen 'speelvoorzieningen' en 'straatmeubilair' zal verspreid over het gebied plaatsvinden en zal worden gesitueerd op de bestemming 'groen' en de bestemming 'verkeer', genoemd in artikel 5.1 a.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor 'verkeer' zijn bestemd voor:

1. Voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken;
2. Fietspaden;
3. Voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
4. Kunstobjecten;
5. Groenvoorzieningen;
6. Terras of paviljoen.

6.2 Bouwregels

- Op de bestemmingen genoemd in het eerste lid van artikel 6 mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- De maximale hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijde (zoals verkeersgeleiders) die nodig wordt geacht voor een bestemming genoemd in het eerste lid, bedraagt 3 meter;
- Op de in het eerste lid onder e bedoelde bestemming 'groenvoorziening' zal verspreid door het gebied kunnen plaatsvinden;
- Op de in het eerste lid onder f bedoelde bestemming 'terras of paviljoen' wordt bedoeld dat er een terras of paviljoen in de openbare ruimte van de bestemming 'verkeer' kan plaatsvinden. De maximale bouwhoogte van een flexibel terras is 3 meter en moet verplaatsbaar kunnen zijn.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor 'water' zijn bestemd voor:

1. Water ten behoeve van de waterhuishouding en waterverkeer;

2. Ligplaatsen met de daarbij behorende voorzieningen;
3. Ter plaatse van de aanduiding 'stuw' tevens een stuw als waterkering (benoemd in artikel 3.1 a).

Artikel 8 Waterkering (Dubbelbestemming)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor 'waterkering' zijn bestemd voor:

1. De bestemming 'gemengde doeleinden 1', artikel 3;
2. De bestemming 'stuw' bedoeld als artikel 3.1 a.

8.2 Bouwregels

- De gebouwen in lid 1 onder a bedoelde bestemmingen (bedrijven, kantoren) worden door middel van een canvas als een waterkering gemaakt. De ramen en deuren moeten afsluitbaar zijn en de gevels zijn waterdicht;
- De bestemming 'waterkering' zal in de bestemming 'gemengde doeleinden 1' worden verwerkt. De waterkering zal een maximale hoogte van 6 meter vanaf het eerste maaiveld hebben;
- De bestemming 'waterkering' wordt verwerkt in de bestemming 'stuw' in artikel 3 lid 1 onder c

Deze stuw zal door middel van een balgstuw als waterkering functioneren en zal op de bodem van de bestemming 'water' liggen.

Hoofdstuk 3 Slotregel

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Tonnenkade 2019'