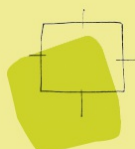


bestemmingsplan Lauwersoog
- Waddenkwartier

vastgesteld



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Lauwersoog - Waddenkwartier

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Horeca	19
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	21
Artikel 7	Water	23
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 13	Overige regels	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 14	Overgangsrecht	37
Artikel 15	Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lauwersoog - Waddenkwartier met identificatienummer NL.IMRO.1966.LO2013herz03-VS01 van de gemeente Het Hogeland De Marne;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1663.LO2013herz03-ON01 met de bijbehorende regels;

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 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een kantoor of een instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.7 beperkt kwetsbaar object:

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.8 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing (de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage) die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht, of een verleende vrijstelling, ontheffing of omgevingsvergunning;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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 van een standplaats;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 bouwperceelgrens:

een 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, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.18 demontabele constructie:

een constructie die erop gericht is dat het bouwwerk in onderdelen binnen een korte periode kan worden afgebroken en (weer) kan worden opgebouwd;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend bedrijf, alsmede schoonmaakbedrijven, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, videotheken, reisbureaus, apotheken, galerieën, fotoateliers en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;

1.21 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.22 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.25 horecabedrijf/-instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.26 horecabedrijf categorie 1:

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.27 horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

1.28 horecabedrijf categorie 3:

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;

1.29 horecabedrijf categorie 4:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;

1.30 horecabedrijf categorie 5:

een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en dranken;

1.31 horecavloeroppervlakte:

de oppervlakte van de ruimte binnen een bedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, inclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten, e.d.;

1.32 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.33 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.34 kap:

een dak met een zekere helling;

1.35 kwetsbaar object:

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.36 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.37 peil:

Normaal Amsterdams Peil (NAP);

1.38 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.39 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 stage klasse IV-norm:

aanduiding om de uitstoot van niet voor de weg bestemde mobiele machines als bedoeld in de Europese richtlijn 97/68/EG aan te geven; de indeling in STAGE klassen is opgebouwd uit de hoeveelheid kilowatt, bouwjaar en categorie; hoe schoner (hoe lager de kW en emissie) het materieel, hoe hoger de STAGE klasse;

1.41 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.42 zonnepark:

een ruimtelijk samenhangende, grondgebonden of drijvende installatie voor het opwekken van zonne-energie, groter dan 200 m².

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf peil (in dit bestemmingsplan is het peil gelijk aan NAP) tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 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;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf peil (in dit bestemmingsplan is het peil gelijk aan NAP) 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;

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. culturele voorzieningen;
 2. educatieve voorzieningen, voorzover geen geluidgevoelige objecten;
 3. vergader- en congresfaciliteiten centra;
 4. dienstverlening in de vorm van kantoren;
 5. opvang van dieren, met daaraan ondergeschikt een horecabedrijf van categorie 5;
 6. horecabedrijven van categorie 2, en 3 of 5, alsmede horeca ten dienste van en ondergeschikt aan de onder 1 tot en met 5 genoemde functies;
 7. detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan de onder 1 tot en met 6 genoemde functies
- b. water;

met daaraan ondergeschikt:

- c. horecabedrijven van categorie 1 en/of 3;
- d. detailhandel;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. logiesverstrekking;
- i. voorzieningen ten behoeve van de energieopwekking;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. erven en verhardingen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder traptreden in de damwand.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing" geen gebouwen mogen worden gebouwd;

de maatvoering zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Benaming bebouwingsdeel	Bebouwingshoogte	Bebouwingspercentage ten opzichte van het totaal te realiseren bouwvolume	
Kadewereid	tussen 4,5m ± NAP – 11,5m ± NAP	ter plaatse van : 'specifieke bouwaanduiding = footprint'	100%
		ter plaatse van: 'specifieke bouwaanduiding = overkraging bebouwing'	0%

Havenwereld	tussen 11,5m ± NAP = 19m ± NAP	ter plaatse van : 'specifieke bouwaanduiding = footprint'	100%
		ter plaatse van : 'specifieke bouwaanduiding = overkraging bebouwing'	50%
Kustwereld	tussen 19m ± NAP = 30m ± NAP	ter plaatse van : bouwvlak	30%

- b. de eerste bouwlaag mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - footprint";
- c. de overkraging van de bouwlagen, niet zijnde de eerste bouwlaag, mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkraging bebouwing";
- d. de totale vloeroppervlakte van alle verdiepingen gezamenlijk mag niet meer bedragen dan 8.000 m²;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 20 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen gebouwen en overkappingen van een demontabele constructie binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen van een demontabele constructie binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Water' zal ten hoogste 1.000 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 10 m ± NAP bedragen;
 3. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een demontabele constructie zal ten hoogste voor een periode van 10 jaar worden verleend.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing" mogen geen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 6 m ± NAP bedragen;
- c. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 10m ± NAP bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 15m ± NAP bedragen.

3.2.3 Voorwaardelijke bepalingen

- a. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van het in lid 3.2.1 sub a tot en met e genoemde gebouw moet een parkeerplan worden aangeleverd waarin wordt aangetoond dat er 267 parkeerplaatsen ten behoeve van het werelderfgoedcentrum worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- b. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen moet worden aangetoond dat bij de bouw gebruik wordt gemaakt van geluidsarme hei-technieken. Deze voorwaarde is niet van toepassing als de hei-werkzaamheden in de maanden oktober of november plaatsvinden. Tevens zal dit als voorwaarde bij de omgevingsvergunning worden opgenomen.
- c. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een lichtplan worden aangeleverd waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot het aspect lichthinder, zoals genoemd in de voortoets Ecologie die is opgenomen in Bijlage 7 Voortoets Ecologie bij de toelichting:
 1. nieuwe gebouwen mogen niet leiden tot nieuwe lichtuitstraling hoger dan 13 m;
 2. tijdens de aanlegfase dient de verlichting zo te worden uitgevoerd dat er minimale uitstraling is naar de omgeving.
- d. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van het in lid 3.2.1 sub a tot en met e genoemde gebouw moet zijn aangetoond dat bij de verwezenlijking van de bestemming gebruik wordt gemaakt van materieel dat minimaal voldoet aan de Fase IV-norm voor emissie-eisen;

- e. Sub d is niet van toepassing voor zover daarover anders is besloten in een van kracht zijnde onherroepelijke vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.
- f. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van het in lid 3.2.1 sub a tot en met e genoemde gebouw moet worden aangetoond dat:
 - 1. het slopen, rooien, bouwrijp maken van het gebied en de daadwerkelijke bouw van gebouwen worden begeleid door een ecologisch deskundige om onnodige aantasting of verstoring van beschermde (vogel)soorten te voorkomen en zo nodig ter plaatse maatregelen te treffen.
 - 2. de werkzaamheden plaats vinden buiten het broedseizoen van vogels (15 maart - 15 juli) tenzij door onderzoek door een ecologisch deskundige is vastgesteld dat zich op het terrein geen broedende vogels bevinden;
 - 3. als het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, schadebeperkende maatregelen worden toegepast begeleid door een ecologisch deskundige. Dit kan enkel in situaties waar broedvogels worden verwacht waarvan de nesten of broedplaatsen niet jaarrond bescherming genieten.
- g. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van het in lid 3.2.1 sub a tot en met e genoemde gebouw moet worden aangetoond dat door een ecologisch deskundige is bevestigd dat de bouw en het gebruik van het gebouw niet leidt tot verstoring van migrerende vleermuizen als omschreven in het vervolgonderzoek Soorten Wet Natuurbescherming deelrapport 2 vleermuizen opgenomen in Bijlage 11 bij de toelichting.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca zodanig dat de gezamenlijke horecavloeroppervlakte meer dan 200 m² bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlaktebeperking niet geldt voor horecabedrijven van categorie 2 en/of 5, alsmede voor horeca ten dienste van en ondergeschikt aan de in lid 3.1 sub a onder 1 tot en met 6 genoemde functies;
 - 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca van categorie 5 ondergeschikt aan de opvang van dieren, voor meer dan 40 personen tegelijkertijd;
 - 3. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel zodanig dat de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte meer dan 200 m² bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlaktebeperking niet geldt voor detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan de in lid 3.1 sub a onder 1 tot en met 6 genoemde functies;
 - 4. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen;
 - 5. het slopen van het havenkantoor als:
 - geen vergunning als bedoeld in lid 2.7, lid 2 Wet natuurbescherming is verleend voor het verloren gaan van de locatie van de broedkolonie visdieven tenzij is aangetoond dat deze vergunning niet nodig is;
 - de vervangende nestelplaats, zoals aangewezen en onder de voorwaarden zoals genoemd in de vergunning is gerealiseerd;
 - 6. het gebruiken van de gronden en bouwwerken voor de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies als het lichtplan genoemd in lid 3.2.3 sub 3 niet wordt uitgevoerd;
 - 7. het gebruik van gronden voor de aanleg van een zonnepark.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waaronder bomen en beplanting;
- b. (onderhouds-)paden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 6 m + NAP bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 8 m + NAP bedragen.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. horecabedrijven van categorie 1, 2 en 3 en/of 5;
 2. detailhandel die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de onder 1 genoemde horecabedrijven;
 3. bed and breakfast voorzieningen, horecabedrijf van categorie 5, met ten hoogste zes kamers, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'.

met daaraan ondergeschikt:

- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. terrassen;
- h. erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 10 m + NAP bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast" zal ten hoogste 14 m + NAP bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 6 m + NAP bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 8 m + NAP bedragen.

5.2.3 Voorwaardelijke bepaling

- a. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moet zijn aangetoond dat bij de verwezenlijking van de bestemming gebruik wordt gemaakt van materieel dat minimaal voldoet aan de Fase IV-norm voor emissie-eisen;
- b. Sub a is niet van toepassing voor zover daarover anders is besloten in een van kracht zijnde onherroepelijke vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.
- c. Als nieuwe lichtuitstraling op een hoogte van meer dan 13m +NAP niet op voorhand uit kan worden gesloten dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen een lichtplan te worden aangeleverd waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden met betrekking

tot het aspect lichthinder, zoals genoemd in de voortoets Ecologie die is opgenomen in Bijlage 7 Voortoets Ecologie bij de toelichting:

1. nieuwe gebouwen mogen niet leiden tot nieuwe lichtuitstraling hoger dan 13 m;
2. tijdens de aanlegfase dient de verlichting zo te worden uitgevoerd dat er minimale uitstraling is naar de omgeving.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;

met de daarbij behorende:

- i. erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Parkeergarage

Voor het bouwen van een parkeergarage gelden de volgende regels:

- a. een parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. de bouwhoogte van een parkeergarage zal maximaal 14m ± NAP bedragen

6.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. met uitzondering van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 6 m ± NAP bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 15 m ± NAP bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. oevers en kaden;
- c. ligplaatsen voor schepen, ter plaatse van de aanduiding "ligplaats";

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen
- e. gebouwen en overkappingen van een demontabele constructie, **alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde**, ten behoeve van functies zoals beschreven in 3.1 Bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd';

met de daarbij behorende:

- f. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterstaatswerken;
- g. **bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, waaronder steigers, voetgangersbruggen en traptreden in de damwand.**

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen van een demontabele constructie worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing" geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen van een demontabele constructie binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Water' zal ten hoogste 1.000 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 10 m \mp NAP bedragen;
- d. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een demontabele constructie zal ten hoogste voor een periode van 10 jaar worden verleend.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing" mogen geen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "ligplaats" zal de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten hoogste 15 m \mp NAP bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 6 m \mp NAP bedragen;
- d. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten en reclamemasten zal ten hoogste 10 m \mp NAP bedragen;
- f. traptreden aan de damwand mogen uitsluitend aan de oostzijde van het plangebied aan de binnenkant van de bestaande steigers worden gebouwd;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 15 m \mp NAP bedragen.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de primaire waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 14 m \mp NAP bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie;
- b. vooraf schriftelijke instemming van de beheerder van de waterkering is verkregen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het planten van bomen en struiken;
- c. het dempen en graven van waterlopen;
- d. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de wegen en paden.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning **als bedoeld in lid 8.4.1** kan slechts worden verleend, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verlichting zonder afscherming van lichtuitstraling naar boven en over het wateroppervlak van de Waddenzee en het Lauwersmeer.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 geluidzone - industrie

11.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden aangewezen als de geluidzone van het gezoneerd terrein.

11.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevel van dit geluidsgevoelige object niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

11.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

11.2 vrijwaringszone - dijk 1

11.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen primaire waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de aanduiding, met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 15 m \pm NAP bedragen.

11.2.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.2 in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - afwijkingsgebied 1" de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat de bestaande of toekomstige waterkering niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - afwijkingsgebied 2" de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat de stabiliteit van de van de nabijgelegen waterkering niet nadelig wordt beïnvloed.

11.3 Vrijwaringszone - dijk 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 2' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen niet-primaire waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de maten opgenomen in lid 3.2.1 sub c tot en met e;
- b. het bepaalde in het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan in die zin dat bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes (abri's), telefooncellen en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van gronden en wegen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15m ± NAP bedraagt, met uitzondering van antenne- en reclamemasten, welke ten hoogste 10m ± NAP mogen bedragen;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting niet meer dan 20 m² per plaatselijke verhoging bedraagt;
 2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van 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.
- d. Sublid a. 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Lauwersoog - Waddenkwartier', van de gemeente Het Hogeland (voormalige gemeente De Marne) De Marne.

Behorend bij het besluit van2018.

