

**BESTEMMINGSPLAN NES AMELAND
OSTREA-APPARTEMENTENCOMPLEX
EN GEBOUW 3 RESIDENTIE
NOORDSEE**

Ontwerp
Maart 2012

**Bestemmingsplan Nes Ameland Ostream-
appartementencomplex en gebouw 3 resi-
dentie Noordsee**

Code 090206 / 16-03-12

GEMEENTE AMELAND 090206 / 16-03-12
BESTEMMINGSPLAN NES AMELAND OSTREA-APPARTEMENTEN-
COMPLEX EN GEBOUW 3 RESIDENTIE NOORDSEE

TOELICHTING

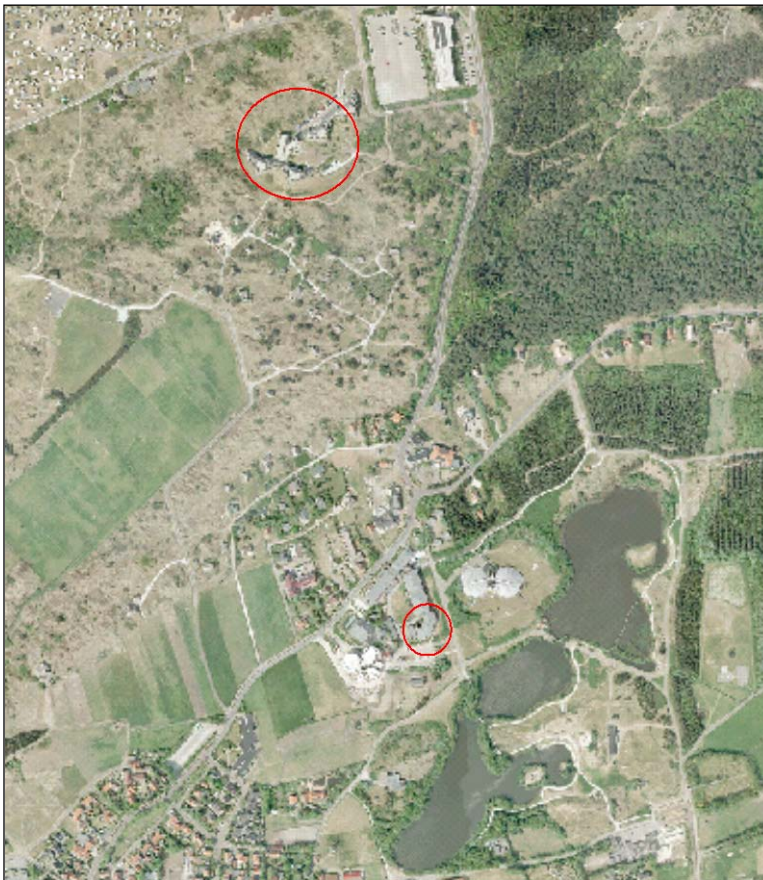
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	2
2. 1. Ruimtelijke omschrijving	2
2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming	2
2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan	3
2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijk	5
3. 2. Provincie	6
3. 3. Gemeente	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Waterhuishouding	8
4. 2. Archeologie c.q. monumenten in en op grond	8
4. 3. Natuurtoets	8
4. 4. Milieu	11
4. 5. Belemmeringsaspecten	12
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Juridisch systeem	13
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	13
5. 4. Toelichting op enkele aanduidingen	14
6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. (Voor-)overleg	15
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	16
7. CONCLUSIE	17

Bijlage 1 Wateradvies Wetterskip Fryslân
Bijlage 2 Overlegreacties

1. INLEIDING

Voor de bouw van de appartementencomplexen Ostrea- aan de Excelsiorstraat 1-80 en het Gebouw 3 Residentie Noordsee aan de Strandweg 42, beiden te Nes Ameland, zijn vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevoerd. Tijdens de behandeling van de vrijstellingsprocedures in 1992 en 1995 en het verlenen van (en handhaven op) de bouwvergunningen is er van uitgegaan dat de appartementen zowel permanent bewoond als recreatief gebruikt mogen worden. Dit uitgangspunt is niet vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Strandweg Nes e.o. 1995", welke is vastgesteld door de raad op 9 september 1996.

Op 19 december 2005 heeft de raad van de gemeente Ameland besloten het college op te dragen een wijziging van het bestemmingsplan 'Strandweg Nes e.o. 1995' voor te bereiden. Ter uitvoering van het raadsbesluit en met het oog op de rechtszekerheid is in 2008 ambtshalve het initiatief genomen een nieuwe bestemmingsplanprocedure te starten. Het nieuwe bestemmingsplan betreft een wijziging in de bestaande bestemmingen zodat niet alleen recreatieve bewoning, maar ook permanente bewoning zal worden toegestaan.



Figuur 1. Situatie Excelsiorstraat 1-80 en Strandweg 42

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke omschrijving van het plangebied gegeven. Tevens worden de huidige bestemmingsplanbepalingen weergegeven.

2. 1. Ruimtelijke omschrijving

Het plan betreft twee locaties, beide ten noorden van het dorp Nes op Ameland gesitueerd.

De percelen van het Ostrea-appartementencomplex (totaal 78 appartementen) liggen ten noorden van Nes aan de Excelsiorstraat 1-80. Het complex ligt zo'n 400 m van het Noordzeestrand. De locatie is kadastraal bekend gemeente Nes, sectie A, nummers 4290, 4291, 4745 (deels), 4293 (deels) en 4292 (deels). De geometrische plaatsbepaling is: X-180662/Y-607862 (4290), X-180709/Y-607826 (4291), X-180720/Y-607767 (4745), X-180766/Y-607830 (4293) en X-180753/Y-607911 (4292).

De percelen van het Gebouw 3 Residentie Noordsee (totaal 15 appartementen) liggen ook ten noorden van Nes aan de Strandweg 42 en ongeveer een kilometer vanaf het Noordzeestrand. Gebouw 3 betreft het meest oostelijke gebouw van de Residentie Noordsee. De locatie is kadastraal bekend gemeente Nes, sectie A, nummers 2657 (deels), 3696 (deels) en 3246 (deels). De geometrische plaatsbepaling is: X-180871/Y-607193 (2657), X-180850/Y-607180 (3696), X-180829/Y-607173 (3246).

2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming

De locaties zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Strandweg Nes e.o.", goedgekeurd door GS op 29 april 1997.

Ostrea-appartementencomplex

De percelen hebben de bestemming "Natuurgebied met recreatieobjecten" met de aanduiding "appartementen" (artikel 4). Een appartementengebouw is een gebouw waarin zich meerdere afzonderlijke woongelegenheden bevinden, niet bestemd voor permanente bewoning. Permanente bewoning van het Ostrea-appartementencomplex is daarmee in strijd met de bestemmingsomschrijving.

Gebouw 3 Residentie Noordsee

De percelen hebben de bestemming "Recreatie – concentratiegebied" met de aanduiding "appartementen" in het bestemmingsvlak (artikel 5). Een appartementengebouw is een gebouw waarin zich meerdere afzonderlijke woongelegenheden bevinden, niet bestemd voor permanente bewoning. Permanente bewoning van het appartementencomplex Gebouw 3 Residentie Noordsee is daarmee in strijd met de bestemmingsomschrijving.

2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt toepassing gegeven aan het raadsbesluit van 19 december 2005. Op deze datum heeft de Raad van de gemeente Ameland het volgende besloten:

- te verklaren dat het zijn intentie is, dat in appartementencomplex Ostrea (totaal 78 appartementen) en in de 15 appartementen achter Hotel Noordsee (gebouw 3) zowel permanente bewoning als recreatief verblijf zijn toegestaan;
- het college op te dragen de formele regeling hiervan voor te bereiden via een wijziging van het bestemmingsplan Strandweg Nes e.o. 195.

Er wordt daadwerkelijk permanent gewoond in beide complexen. In appartementencomplex Ostrea staan in februari 2012 op 23 van de 78 appartementen in totaal 26 mensen ingeschreven. Voor 6 appartementen zijn mensen in de periode 1999-2002 in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) ingeschreven. Voor 6 appartementen is dit in de periode 2004-2006 gebeurd. Op de overige 11 appartementen zijn na 2006 bewoners in de GBA ingeschreven. In Residentie Noordsee staan op 3 van de 15 appartementen in totaal 4 mensen in de GBA ingeschreven. Voor 2 appartementen sinds 1999 en voor 1 appartement sinds 2009. Met het oog op de rechtszekerheid dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden voor het alsnog toestaan van permanente bewoning in de recreatieve bestemming.

2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie

De noodzaak cq. motivering van het plan is om de permanente bewoning voor onder andere mensen die sociaal-economisch aan het eiland gebonden zijn mogelijk te maken. Tevens zal deze ontwikkeling diversiteit meebrengen voor de recreatieve bewoning die gecombineerd wordt met permanente bewoning.

Beide appartementengebouwen blijven ongewijzigd, alleen de daarvoor bedoelde bestemming wijzigt met betrekking tot het toestaan van permanente bewoning. Qua ruimtelijke c.q. planologische invulling en bebouwingmogelijkheid verandert er niets met de opgenomen mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Van beide complexen was van meet af aan binnen de gehele Amelandse maatschappij (o.a. gemeente, bedrijfsleven, bewoners en toeristen) duidelijk dat er ook permanent gewoond mocht worden in beide complexen. Dit heeft geleid tot de situatie (februari 2012) dat in appartementencomplex Ostrea op 23 van de 78 appartementen (29%) mensen bij de gemeente staan ingeschreven, zodat het appartement hun hoofdverblijf is. In Residentie Noordsee gaat het om 3 van de in totaal 15 appartementen (20%). Door het juridisch toestaan van het permanent gebruik van de recreatieve appartementen, vindt geen toename van het recreatieve aanbod plaats. Genoemde huidige en de te verwachten verhoudingen tussen permanente en recreatieve appartementen leiden niet tot een ontwrichting van het recreatieve aanbod.

Er worden als gevolg van het juridisch toestaan van het permanent gebruik van de recreatieve appartementen geen nieuwe aanvragen voor recreatieverblijven verwacht, gezien de huidige en de te verwachten beperkte omvang van de ermee gepaard gaande beddencapaciteit.

De belangen van het natuurgebied waarin het Ostrea-appartementencomplex is gelegen zullen een belangrijke rol spelen, en de bewoning speelt een daaraan ondergeschikte rol. De grens van de zeekering is op de plankaart opgenomen.

3. BELEIDSKADER

Onderstaand wordt het vigerend beleid van het Rijk, Provincie Fryslân en Gemeente Ameland omschreven. Het betreft alleen het relevante beleid voor de aanvraag.

3. 1. Rijk

Het rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is vastgelegd in de 'Nota Ruimte (2006)'. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Sinds de vaststelling door de Eerste Kamer op 17 januari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak in Nederland.

Meer specifiek richt het kabinet zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Verder gaat de Nota Ruimte ervan uit dat in of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, zoals de Waddenzee en de nabij het plangebied gelegen Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden, het 'nee, tenzij'-regime geldt. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het plangebied van de Ostrea-appartementen grenst direct aan een Vogelrichtlijn- en een Habitatrichtlijngebied. Het plangebied van het Gebouw 3 Residentie Noordsee grenst niet direct aan het gebied aangewezen als Vogelrichtlijngebied c.q. aangemeld Habitatrichtlijngebied en in het verlengde daarvan Natura 2000-gebied. Uit het verrichte ecologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van significante gevolgen, zodat een passende beoordeling achterwege kan blijven.

Het overgrote deel van Ameland en daarmee ook de twee plangebieden vallen buiten het PKB-gebied zoals dat is vastgelegd in de 'Derde Nota Waddenzee' (deel 3, PKB, november 2001). In de nota wordt echter gesteld dat ook rekening moet worden gehouden met de externe werking van activiteiten op het beschermingsgebied. Het plangebied van het Ostrea-appartementencomplex ligt voor een klein deel binnen de primaire waterkering. De ontwikkelingen van het voorliggende plan hebben alleen betrekking op de soort bewoning er zijn daarmee van een dermate geringe schaal dat hiervan geen negatieve effecten op de Noordzee zullen uitgaan.

De hoofddoelstelling van de 'Vierde Nota Waterhuishouding' luidt: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

In het rapport 'Waterbeleid in de 21e eeuw (december 2000)' is een overkoepelende visie op de aanpak van veiligheid en wateroverlast weergegeven. Waar mogelijk wil het kabinet de uitvoering hiervan combineren met de aanpak van andere problemen in het waterbeheer (zoals diffuse vervuilingbronnen, verdroging en watertekorten). Daarnaast dient een combinatie gezocht te worden met andere beleidsvelden, zoals natuur en recreatie. De consequenties die deze aanpak tot gevolg zal hebben, zijn opgenomen in de 'Nota Ruimte (2002)'. Daarin wordt water als ordenend principe geoperationaliseerd door de watertoets te hanteren bij de ruimtelijke planontwikkeling en afweging.

Bij voorliggend plan is de (versnelde) watertoets bij het Wetterskip Fryslân uitgevoerd.

Het perceel Excelsiorstraat 1-80 ligt buiten het dijkringgebied dat op basis van de Wet op de Waterkeringen door het Ministerie van V&W vastgesteld en onherroepelijk is. Dit houdt in dat de locatie geen wettelijke bescherming tegen overstroming geniet, waardoor de veiligheid niet wordt gegarandeerd. Het Ministerie is het bevoegd gezag en dus ook verantwoordelijk voor de informatieverstrekking hierover naar derden. Bij vergunningverlening moet een gemeente een aanvrager erop wijzen dat er buitendijks wordt gebouwd en dat er dan geen wettelijke veiligheidsbescherming geldt. Hier wordt alleen de bestemming gewijzigd en niet gebouwd.

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de Nota Ruimte.

3. 2. Provincie

Met betrekking tot het provinciaal beleid wordt verwezen naar de 'Structuurvisie Fryslân 2007' (het voormalige 'Streekplan Fryslân 2007').

Wonen

De belangstelling voor wonen op de Waddeneilanden zorgt ervoor dat mensen die sociaaleconomisch aan de eilanden gebonden zijn -vooral starters en minder draagkrachtigen- met moeite aan een geschikte en betaalbare woning kunnen komen. Dit probleem wordt nog groter wanneer woningen die bedoeld zijn voor permanente bewoning, recreatief of als tweede woning worden gebruikt.

Geconcentreerd in de dorpen is ruimte voor wonen en werken, afgestemd op de eilander situatie. De woningbouw wordt zo gericht mogelijk ingezet voor bewoners die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn.

Recreatie

Bij verblijfsrecreatie legt provincie Fryslân het accent op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Kwaliteitsverbetering van de recreatie is nodig om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen. Nieuwe grootschalige verblijfsvoorzieningen zijn minder in beeld; gericht inspelen op hogere kwaliteitseisen van de recreant met bijbehorende voorzieningen (ook bij slecht weer) des te meer. Dit kan binnen de landschappelijke en natuurlijke kernkwaliteiten worden ingepast.

Er hoeft in dit verband geen tegenstelling tussen recreatie en natuur te bestaan. Natuurontwikkeling is eveneens een investering in de recreatieve kwaliteit. Een belangrijk aandachtspunt is wel de recreatieve draagkracht van natuurgebieden: de ontwikkelingsmogelijkheden zijn mede afgestemd op een aanvaardbare recreatiedruk op kwetsbare natuurwaarden. Naast plaatselijke recreatiedruk gaat het daarbij ook om de totale recreatiedruk per eiland.

Op pagina's 100 en 101 van het Streekplan Fryslân 2007 is provinciaal beleid verwoord over het omzetten van recreatie naar permanente bewoning. Het voorliggende plan betreft het zowel toestaan van permanente bewoning als recreatief verblijf in recreatieve appartementen. Er is derhalve, sec gezien, geen sprake van omzetting van recreatie naar permanente bewoning. Voor dit voorkomende geval is geen specifiek beleid verwoord in het Streekplan Fryslân 2007. In dit bijzondere geval is er sprake van een dubbele bestemming. Beleidsmatig gezien is er geen sprake van een volledige omzetting naar permanente bewoning.

Op basis van opgewekte verwachtingen en het rechtszekerheidsbeginsel voelt de raad zich genoodzaakt deze dubbele bestemming op te nemen in het bestemmingsplan.

3. 3. Gemeente

In 1992 en 1995 is toepassing gegeven aan vrijstellingsprocedures ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor de bouw van respectievelijk de appartementencomplexen Ostrea en Noordsee. Er is tijdens de behandeling van deze procedures van uitgegaan dat de appartementen zowel permanent bewoond als recreatief gebruikt mogen worden. Bij de (gewijzigde) bouwvergunning voor Ostrea is door de raad ingestemd met het permanent gebruiken van appartementen. Bij de vrijstellingsprocedure van Residentie Noordsee was de raad van meet af aan van plan om permanente bewoning in 15 recreatieve appartementen (gebouw 3) toe te staan. Deze uitgangspunten zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan "Strandweg Nes e.o.", vastgesteld door de raad d.d. 9 september 1996 en goedgekeurd door GS van Fryslân d.d. 29 april 1997.

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt eveneens verwezen naar het besluit van 19 december 2005 van de Raad van de gemeente Ameland. Met betrekking tot het onderwerp 'Permanente bewoning in Ostrea en (deel) Noordsee' is het volgende besloten:

- te verklaren dat het zijn intentie is, dat in appartementencomplex Ostrea en in de 15 appartementen achter Hotel Noordsee (gebouw 3) zowel permanente bewoning als recreatief verblijf zijn toegestaan;
- het college op te dragen de formele regeling hiervan voor te bereiden via een wijziging van het bestemmingsplan Strandweg Nes e.o. 1995.

Voorliggend bestemmingsplan geeft uitvoering aan het raadsbesluit van 19 december 2005.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten en de onderzoeksresultaten van de omgevingsaspecten weergegeven.

4. 1. Waterhuishouding

Voor de onderhavige bestemmingswijziging is op 23 april 2009 een versnelde watertoets verstuurd aan Wetterskip Fryslân (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). Aangezien er qua bebouwingsmogelijkheden niets wijzigt, hoeven er geen watercompenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

4. 2. Archeologie c.q. monumenten in en op grond

De Friese Archeologische en Monumentenkaart Extra (Famke) is richtinggevend voor het bepalen van de te verwachte archeologische verwachtingen van het projectgebied. Famke geeft aan dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het plangebied Ostrea-appartementencomplex (ex artikel 3.1.6.2.a. Bro).

Het plangebied Gebouw 3 Residentie Noordsee ligt in een gebied met de aanduiding 'karterend onderzoek 3'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Het project betreft een ingreep van 0 m² waardoor geen historisch en karterend onderzoek vereist is.

4. 3. Natuurtoets

Voor wat betreft de natuurtoets (ex artikel 3.1.6.2.b. Bro) is het plangebied bekeken op de eventuele beletselen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. De resultaten worden in de subparagrafen weergegeven.

Ostrea-appartementencomplex

Ostrea grenst direct aan het gebied dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied c.q. aangemeld Habitatrichtlijngebied en in het verlengde daarvan Natura 2000-gebied. Qua indirecte belasting zijn er geen beletselen. Er is dan ook geen sprake van significante gevolgen, zodat een passende beoordeling achterwege kan blijven. De Natuurbeschermingswet 1998 komt dan ook niet onder druk te staan. Er is geen sprake van verslechtering of verstoring. Het aangrenzende gebied behoort tot het duinlandschap met duindoorn- en buntgrasvegetatie en kent een zekere natuurwaarde. Het gaat verder om een droog duingebied met matige begroeiing door korstmossen en goede begroeiing door vaatplanten.

Gebleken is dat de vegetaties in het plangebied bestaan uit droge, grazige duinvegetaties en duinstruweel. Er kunnen enkele vegetatietypen worden onderscheiden. De bouwlocatie bestaat uit een vegetatie die kan worden gekarakteriseerd als het zandzegge-type en het kruipwilg-helm-type. Het eerst genoemde type bestaat uit het abundant voorkomen van zandzegge met daarnaast gewoon struisgras, gewone witbol, duinriet, gewone veldbies, gewone hoornbloem, groot laddermos, kruipwilg, helm. Boskruiskruid, schapegras en eikvaren. Korstmossen komen niet voor. Het kruipwilg-helm-type is soortenarmer en bestaat uit het abundant voorkomen van kruipwilg en helm en verder uit soorten als duinriet, gewone witbol, groot ladderbos en boskruiskruid. In het aangrenzend duingebied komen bovengenoemde vegetatietypen voor naast rozenbottelstruweel. Dit betreft een soortenarme vegetatie met naast rozenbottel enkele ruigtekruiden: wilgenroosje en duinriet en in lage bedekkingsoorten van het zand-zegge-type. Verder komt er nog een struweel voor met vogelkers, hondsroos, eenstijlige meidoorn, braam en rankende helm-bloem. De vegetatietypen zijn kenmerkend voor droge en zwak zure en matig voedselarme standplaatsen. Kenmerkende soorten van kalkrijke duinen komen nauwelijks meer voor.

Gebouw 3 Residentie Noordsee

De locatie gebouw 3 Residentie Noordsee grenst niet direct aan het gebied dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied c.q. aangemeld Habitatrictlijngebied en in het verlengde daarvan Natura 2000-gebied. Qua indirecte belasting zijn er geen beletselen. Er is dan ook geen sprake van significante gevolgen, zodat een passende beoordeling achterwege kan blijven. De Natuurbeschermingswet 1998 komt dan ook niet onder druk te staan. Er is geen sprake van verslechtering of verstoring. Het aangrenzend gebied heeft een beplanting die bestaat uit grazige vegetaties. Die bestaan uit soorten als gewoon struisgras, rood zwenkgras, biggekruid, vertakte leeuwentand, smalle weegbree, gewoon duizendblad, witte klaver, jacobskruiskruid, gewone reigersbek, haakmos en op schralere plekken hertshoornweegbree, gewone rolklaver, hazenpootje en muurpeper. De vegetatie kan worden gerekend tot de kamgrasweiden met op de schrale plekken een overgang naar de klasse der droge graslanden op zandgrond. De vegetatie is kenmerkend voor matig voedselrijke tot voedselarme droge en vrij zure standplaatsen. Het lokale struweel bestaat uit rozenbottel, zilverpopulier, gewone esdoorn en gewone vlier. Het struweel heeft nauwelijks ondergroei. Nabij de manege is duingrasland en een kruipwilgstruweel aanwezig. Het duingrasland bestaat uit veel gewoon struisgras, hazenpootje, jacobskruiskruid en haakmos en daarnaast soorten als zandzegge, vertakte leeuwentand, biggekruid, gewoon duizendblad, gewone ooievaarsbek en smalle weegbree. Het kruipwilgstruweel bevat naast veel kruipwilg, roodzwenkgras en grasmuur, geel walstra en zandzegge. De soortensamenstelling wijst op nog vrij kalkrijke en voedselarme omstandigheden. De graslandpercelen zijn duidelijk voedselrijker hetgeen blijkt uit de hoge bedekking met engels raaigras, kweek, veldbeemdgras en straatgras. Plaatselijk is storing aanwezig waardoor soorten voorkomen als brandnetel, klein kaasjeskruid, varkensgras en kweek. In de sloot komen voor: fio-ringras, kruipende boterbloem, zilverschoon, perzikkruid, moeraswalstro, gewone witbol, vogelwikke en heermoes.

Dit duidt op voedselrijke en vochtige omstandigheden. Waterplanten zijn afwezig. In het lokale gebied komen vrijwel zeker geen beschermde plantensoorten voor. Dit geldt ook voor mossen en korstmossen. Op basis van veldbezoek komen in het grasland in de omgeving voor de ekster, koolmees, zwarte roodstaart, tortelduif, witte kwikstaarten en merel, naast enkele schol-eksters. Nabij de recreatieplas komen in een bosje voor: winterkoning, koolmees, merel, roodborstje, fitis, kneu, zware kraai, braamsluiper en tortelduif. In de rietvegetatie langs de recreatieplas komen verder voor kleine karekiet, meerkoet, wilde eend, fuut en waterhoen. De genoemde soorten zijn algemeen voorkomende soorten. Hoewel het geen zeldzame of bedreigde soorten betreft, vallen ze net als de meeste vogels onder de Flora- en faunawet. De betreffende soorten zijn niet beschermd. Ze vallen niet onder de Flora- en faunawet of de Habitatrictlijn. Ook zijn ze niet vermeld op de Rode Lijst.

Conclusie

Voor beide locaties geldt dat het geen belangrijke waarde als rust- en foerageergebied voor vogels heeft. Het is niet geheel uitgesloten dat de Laatvlieger en de Ruige vleermuis zich in deze omgeving ophouden. Reptielen komen op Ameland niet voor. De rugstreeppad komt wel in deze omgeving voor. Amfibieën zijn niet aangetroffen in de directe omgeving van het perceel, maar zijn mogelijk wel bij de waterpartijen verderop. Het lokale gebied heeft geen belangrijke functie voor de (beschermde) eventueel incidenteel voorkomende rouwmantels. Gezien de waargenomen vegetatiesamenstelling, de daaruit af te leiden standplaatscondities en het beheer, is het verantwoord te stellen dat er vrijwel zeker geen beschermde plantensoorten in het plangebied voorkomen. Dit geldt ook voor mossen en korstmossen. Het vogelrichtlijngebied Duinen Ameland omvat onder andere het Nesserbos en de Nesserduinen. Het Vogelrichtlijngebied Duinen Ameland kwalificeert zich vanwege de bruine kiekendief, blauwe kiekendief, velduil en grauwe klauwier vanwege het feit dat het gebied behoort tot één van de vijf belangrijkste broedgebieden voor de genoemde soorten. In het totaal gebied komen voor: ree, konijn, haas, meeuwen, schol-ekster, veldleeuwerik en graspieper en fazant. Op plaatsen met struikenbosjes kunnen o.a. paapje, grauwe klauwier (onlangs uitgestorven), roodborsttapuit, merel, grasmus, houtduif, fitis, braamsluiper en winterkoning voorkomen. Daarnaast is het gebied als broedgebied van betekenis voor het porseleinhoen, roerdomp en blauwborst. Het duingebied is verder van belang als broedgebied voor eidereend, tapuit en rietzanger (trekvoegels opgenomen in de nationale lijst van met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende soorten). Het gebiedsdeel waar de beoogde medefunctie mogelijk zal worden gemaakt heeft een zeer beperkte waarde voor wat de flora en fauna aangaat gelet op de bestaande structurele invulling en het daaraan te relateren

Flora- en faunawet.

Het beoogde brengt geen significante gevolgen met zich mee m.b.t. verstoren en beschadigen van beschermde soorten of tot aantasting van hun groei, broed en verblijfplaatsen in de context van het geheel voor wat betreft de in het kader van de Flora- en faunawet te beschermen planten en dieren, als bedoeld in het betreffend aanwijzingsbesluit, gelet op het karakter van de locatie en de relatie met de al dan niet directe omgeving. Het beoogde brengt geen negatieve effecten m.b.t. verstoren en beschadigen van beschermde soorten of tot aantasting van hun groei, broed en verblijfplaatsen in de context van het geheel met zich mee voor wat betreft de in het kader van de Flora- en faunawet te beschermen planten en dieren, als bedoeld in het betreffend aanwijzingsbesluit, gelet op het karakter van de locatie en de relatie met de al dan niet directe omgeving.

4. 4. Milieu

De milieuaspecten met betrekking tot de appartementencomplexen worden beschreven op grond van Bedrijven en milieuzonering.

Ostrea-appartementencomplex

Aan de milieucriteria uit de Richtlijn bedrijven en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG), van toepassing tussen bedrijven en permanente bewoning kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn om permanente bewoning tegen te houden. Omliggende bedrijvigheid ligt op een dusdanige afstand dat het geen gevolgen heeft voor het complex. Ook bestaat het complex zelf alleen uit appartementen en zijn geen andere milieucriteria van toepassing. Permanente bewoning kan daarom worden toegestaan.

Gebouw 3 Residentie Noordsee

Residentie Noordsee ligt dichtbij het Natuurmuseum en bij Discotheek de Swinging Mill. Op basis van de richtlijn bedrijven en milieuzonering wordt voor hotels met keukens een afstand aangehouden van 10 meter. Deze afstand tussen de permanent bewoonde appartementen en de keukens wordt gehaald. Voor wat betreft de afstand tot de discotheek kunnen we ook stellen dat de afstand van 30 meter wordt gehaald. Voor wat betreft de afstand tot het Natuurmuseum kunnen we stellen uitgaande van de afstand voor musea dat de afstand van 10 meter tussen de permanent bewoonde appartementen en het museum wordt gehaald.

Weggeluid Ostrea-appartementencomplex en Residentie Noordsee

Van de wegen rondom Ostrea en Residentie Noordsee zijn bij de gemeente Ameland geen vervoersbewegingen bekend. Echter het gaat in beide gevallen niet om doorgaande wegen. De afstand tot de wegen, het aantal vervoersbewegingen en de snelheid die hier op wordt gereden is dusdanig laag dat vanuit het oogpunt van geluidsoverlast voor vervoer geen problemen worden verwacht voor beide locaties. De voorkeurgrenswaarde voor wat betreft vervoer wordt op basis van de bij ons bekende gegevens niet overschreden. Op het gebied van weggeluid worden er voor deze permanent bewoonde appartementen geen problemen verwacht.

4. 5. Belemmeringsaspecten

De volgende belemmeringaspecten zijn niet van toepassing: kabels en leidingen, wegen en sloten, privaatrecht, aanlegvergunning, kapvergunning c.q. boomsituatie.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Algemeen

Bij de juridische planopzet wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en op de verbeelding. Bovendien wordt het plan in het kader van de nieuwe wet- en regelgeving technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is daarnaast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

5. 2. Juridisch systeem

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn hierin de bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen de bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Recreatie

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie, waaronder appartementengebouwen.

De bouwregels zijn afgestemd op de huidige situatie door de gothoogte, de (bouw)hoogte en de situering vast te leggen. Door middel van ontheffing is het mogelijk hier in beperkte mate van af te wijken.

Waterstaat Waterkering

De locatie Excelsiorstraat 1-80 valt samen met de 'buiten beschermingszone landzijde' van de waterkering. Ten behoeve van de bescherming en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering is een (dubbel-)bestemming in het bestemmingsplan opgenomen.

5. 4. Toelichting op enkele aanduidingen

Vrijwaringszone - Molenbiotoop

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- Molenbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor het beschermen en het functioneren van een molen.

Specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning toegestaan

Op de gronden binnen de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' is zowel recreatief als permanent bewonen toegestaan.

6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde van het plan voor het toestaan van permanente bewoning in het Ostrea-appartementencomplex aan de Excelsiorstraat 1-80 en in het Gebouw 3 Residentie Noordsee aan de Strandweg 42 beiden te Nes op Ameland. Het (voor-) overleg met betrokken (overheids-) diensten en het waterschap wordt eveneens geschetst.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke betrokkenheid bij voorliggende aanvraag wordt in de volgende subparagrafen omschreven. Eventuele overlegreacties en zienswijzen worden meegenomen bij het vervolg van de procedure. Hieruit volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en hiermee is mede voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6.1.e. Bro.

Kennisgeving

Conform artikel 1.3.1. Bro is de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan gedaan op 9 september 2009 op de Info van de gemeente Ameland en (elektronisch) gepubliceerd op de gemeentelijke website. Aangegeven is dat omtrent dit plan advies wordt gevraagd aan de overlegpartners die de gemeente normaliter raadpleegt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan. Er liggen geen stukken ter inzage en er kunnen (nog) geen zienswijzen naar voren gebracht worden.

(Voor-)overleg

In paragraaf 6.2 zijn de uitkomsten opgenomen van het vooroverleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6. 2. (Voor-)overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient de gemeente overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Overeenkomstig artikel 3.1.6.1.c Bro zijn de uitkomsten van het vooroverleg als volgt:

Betrokken gemeenten

Onderhavig project heeft geen betrokkenheid met omliggende en/of andere gemeenten. Om deze reden is afgezien van vooroverleg met de besturen ervan.

Wetterskip Fryslân

Op 23 april 2009 is een versnelde watertoets uitgevoerd. Wetterskip Fryslân is hiermee op de hoogte van het plan. Er is geen aanvullende reactie van Wetterskip Fryslân ontvangen. Zie tevens paragraaf 4.2. en bijlage 1.

Artikel 3.1.6.1.b Bro bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving is neergelegd van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt niet binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Door de bestemmingswijziging verandert er verder niets voor de waterhuishouding. Door de versnelde watertoets is het Wetterskip Fryslân op de hoogte. Het plan is daarom niet meer in het kader van het vooroverleg aan het Wetterskip Fryslân gestuurd.

Provincie

In de brief van de provincie Fryslân van 30 juni 2008 'Inwerkingtreding nieuwe Wro' zijn de hoofdlijnen voor de provinciale werkwijze onder de nieuwe Wro uitgewerkt. In bijlage B onder A.2 'toezending ten behoeve van vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro van plannen en projecten in de bebouwde kom' is aangegeven dat het toezenden van plannen en projecten met ontwikkeling niet nodig is als deze vermeld zijn in de limitatieve lijst met aangewezen vrijstellingen in de bebouwde kom in het kader van artikel 19 lid 2 WRO (oud) (besluit GS van Fryslân d.d. 18 oktober 2005). Beide locaties liggen niet binnen de bebouwde kom en vallen niet onder deze lijst. Het voorontwerp bestemmingsplan is daarom in het kader van het vooroverleg op 3 december 2009 aan de provincie gemaild (ex artikel 3.1.1.2 Bro). De op 21 januari 2010 (zie bijlage 2) van de Provincie ontvangen reactie is in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt en wordt daarmee meegenomen bij het vervolg van de procedure.

VROM

In het kader van het vooroverleg met VROM (ex artikel 3.1.1.1) is het concept bestemmingsplan op 3 december 2009 aan de VROM-Inspectie gemaild.

Het voorontwerp bestemmingsplan gaf volgens de op 15 januari 2010 (zie bijlage 2) ontvangen reactie van de VROM-inspectie aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen over de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid (RNRB). De opmerkingen van de VROM-inspectie hebben geresulteerd in een complettering van de ruimtelijke onderbouwing, welke wordt meegenomen bij het vervolg van de procedure.

Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten

Een deel van het dorp Nes is op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De plangebieden liggen niet binnen dit aangewezen gebied. Er zal daarom geen vooroverleg nodig zijn met de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige project betreft een gemeentelijk initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld.

7. CONCLUSIE

De algehele conclusie luidt dat de plannen op de locaties aan de Excelsiorstraat 1-80 en aan de Strandweg 42 te Nes vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Het project kan op basis van een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro worden gerealiseerd.

===