

21 JAN. 2010		14184	
i	SY	P	Ruosa
O		K	WB, RL

provinsje fryslân
provincie fryslân

provinsje fryslân

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ameland
Postbus 22
9160 AA HOLLUM

Leeuwarden, 19 januari 2010
Verzonden, **20 JAN. 2010**

Ons kenmerk : 00867462
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : T. de Jong / (058) 292 52 42 of t.dejong@fryslan.nl
Uw kenmerk : SY/WB d.d. 3 december 2009
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan Nes Ameland Ostrea-
appartementencomplex, Kievitsweg 11 en gebouw 3 Residentie
Noordsee, Strandweg 42

Geacht college,

Op 4 december 2009 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Streekplan Fryslân 2007

Onderhavig plan heeft betrekking op de omzetting van recreatieve bewoning naar permanente bewoning van het gehele Ostra-complex en een gedeelte van Residentie Noordsee.

In de Toelichting van het plan wordt (op pagina 5) door u ten onrechte gesteld dat "voor dit voorkomende geval geen beleid is verwoord in het Streekplan Fryslân 2007". Voor de goede orde wijzen wij u op het gestelde op pagina's 100 en 101 van ons Streekplan Fryslân 2007: *"Wij vinden bestemmingswijziging van bestaande recreatiewoningen in permanente woningen in algemene zin ongewenst. Als uitzondering, hierbij het rijksbeleid volgend, werken wij onder de volgende voorwaarden mee aan de omzetting naar een permanente woonbestemming:*

** het gaat om recreatiewoningen die in of aansluitend aan een bestaande woonkern liggen; en*

** het gaat om recreatiewoningen buiten de EHS; en*

** het gaat om woningen die voldoen aan de reguliere woningbouwvoorschriften, zoals het bouwbesluit en milieuwetgeving; en*

** de bestemmingswijziging moet qua aard en schaal passen bij de kern en mag er niet toe leiden dat er een grote inbreuk op de geplande woningbouwprogrammering plaatsvindt; en*

** het gaat om recreatiewoningen waarvan vaststaat dat deze al voor 1 november 2003 permanent werden bewoond; en*

** in het geval van een huisjesterrein, het gaat om een complex dat voor minimaal 50% permanent bewoond wordt en niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd”.*

Ostrea-complex en Residentie Noordsee (cat. 1)

Wij merken op dat zowel het Ostrea-complex als ook de Residentie Noordsee niet zijn gelegen in of aansluitend aan de kom van Nes. Er wordt dus niet voldaan aan één van de in ons Streekplan Fryslân 2007 opgenomen voorwaarden, daarom kunnen wij in planologische zin niet meewerken aan het plan.

Blijkens de Toelichting wordt er op dit moment in zowel het Ostrea-complex als in Residentie Noordsee al permanent gewoond. Het plan maakt niet inzichtelijk om hoeveel gevallen het in de onderscheiden appartementen-complexen gaat en per wanneer dit het geval is. Uit hoeveel appartementen het Ostrea-complex bestaat blijft eveneens ongewis.

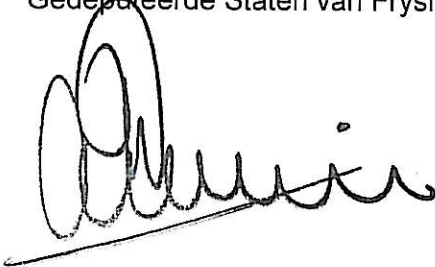
Wij geven u ernstig in overweging om voor die appartementen die al vóór november 2003 permanent bewoond worden een uitzonderingspositie te treffen middels een persoonsgebonden gedoogbeschikking die vervalt zodra de huidige bewoner verhuist of komt te overlijden. Ook de binnenkort in werking tredende Wet ontheffing onrechtmatige bewoning recreatiewoningen zou soelaas kunnen bieden.

Het plan geeft overigens geen aanleiding tot opmerkingen.

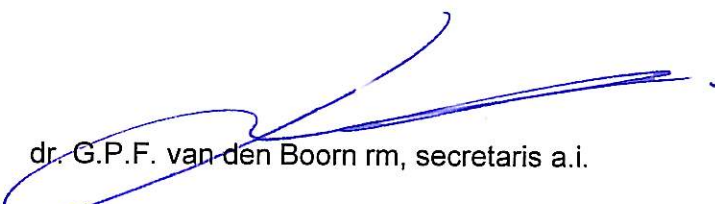
Wanneer het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, achten wij toezending van het plan noodzakelijk.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter

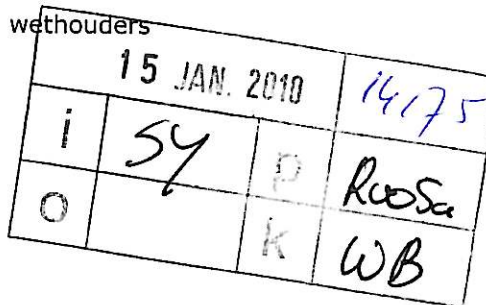


dr. G.P.F. van den Boorn rm, secretaris a.i.



> Retouradres Postbus 30020 9700 RM Groningen

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ameland
Postbus 22
9160 AA Hollum



VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Noord

Cascadeplein 10
Postbus 30020
9700 RM Groningen
www.vrom.nl

Contactpersoon
Hans Nleken

T 050 - 599 26 86
F 050 - 599 26 99
vin-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Datum **14 JAN. 2010**
Betreft Advies artikel 3.1.1 Bro: Voorontwerpbestemmingsplan Nes Ameland
Ostrea-appartementencomplex, Kievitsweg 11 en Gebouw 3 Residentie
Noordsee, Strandweg 42

Kenmerk
2010.002994HNI-N

Geacht college,

Op 3 december 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Nes Ameland Ostrea-appartementencomplex, Kievitsweg 11 en Gebouw 3 Residentie Noordsee, Strandweg 42".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 21: Toeristisch-recreatieve voorzieningen

Permanente bewoning recreatiewoningen

In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan geeft u aan dat u de bestemming van beide complexen wijzigt omdat in het vigerende bestemmingsplan "Strandweg Nes e.o. 1995" ten onrechte permanente bewoning van de recreatieappartementen niet is toegestaan. U geeft aan dat voor de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan voor beide complexen vrijstellingsprocedures ex artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn gevoerd waarbij er al vanuit werd gegaan dat er zowel recreatief als permanent gewoond mocht worden.

Op basis van door u aangeleverde achterliggende informatie ben ik echter van mening dat de in de jaren 90 afgegeven verklaringen van geen bezwaar en de op basis daarvan door u verleende vrijstellingen en bouwvergunningen geen permanente bewoning van alle appartementen mogelijk maakte, zoals u nu voorstelt. Daarnaast is het in 2000 onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Strandweg Nes e.o. 1995" het bindend juridisch kader. Hierin is in beide complexen permanente bewoning geheel uitgesloten en dat is dan ook het uitgangspunt voor mijn advisering over uw voorontwerpbestemmingsplan.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

Kenmerk
2010.002994HNI-N

In haar brief van 11 november 2003 aan de Tweede Kamer heeft voormalig minister Dekker aangegeven onder welke voorwaarden het acceptabel is dat een recreatieve bestemming van een complex wordt omgezet/uitgebreid naar een woonbestemming. Uit de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk of in dit geval aan de volgende voorwaarden uit die brief wordt voldaan:

- De complexen moeten op 31 oktober 2003 (of eerder) in grote mate onrechtmatig worden bewoond.
- De complexen mogen niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.
- De appartementen zullen moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bestaande woningen.
- De appartementen zullen moeten voldoen aan de milieuwetgeving.

Ik verzoek u aan te tonen of aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Daarnaast wil ik u wijzen op het ontwerp Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel genoemd de AmvB Ruimte). Via dit besluit wordt nog een extra voorwaarde gesteld aan het herbestemmen van bestaande recreatiewoningen, namelijk dat het in overeenstemming moet zijn met regels in de provinciale verordening. De provincie Fryslân beschikt weliswaar op dit moment nog niet over een provinciale verordening, maar heeft al wel aangegeven dat haar beleid ten aanzien van het herbestemmen van recreatiewoningen, zoals dat is verwoord in het Streekplan Fryslân 2007, overgenomen zal worden in de provinciale verordening. Ik verzoek u hiermee rekening mee te houden.

Aanbod recreatieverblijven

Uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt mij niet duidelijk hoeveel recreatieappartementen in beide gebouwen totaal aanwezig zijn en hoeveel daarvan nu permanent bewoond worden. Ik verzoek u dan ook de toelichting hierop aan te passen.

Op basis van informatie op internet kom ik echter tot de conclusie dat op dit moment in het Ostrea-appartementencomplex en Gebouw 3 van Residentie Noordsee waarschijnlijk iets minder dan de helft van alle appartementen nog voor verhuur worden aangeboden. Door het toestaan van permanente bewoning van alle recreatieappartementen is de kans groot dat op termijn ook deze appartementen aan het verhuuraanbod worden onttrokken. Uit de toelichting blijkt echter niet wat het effect daarvan is op het totale aanbod aan recreatieverblijven op Ameland en of dit zal leiden tot een extra vraag/behoefte naar nieuwe recreatieverblijven. Ik verzoek u dit inzichtelijk te maken.

Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

Geluid

In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan besteed u geen aandacht aan eventuele belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder. Weliswaar is een recreatiewoning/-appartement geen geluidsgevoelig object, maar gebouwen die voor bewoning gebruikt worden zijn dat wel. Door het toestaan van permanente bewoning van de recreatieappartementen moeten deze dan ook wel als geluidsgevoelig object worden beschouwd. Ik verzoek u dan ook hier nader onderzoek naar te doen en de toelichting hierop aan te passen.

Kenmerk
2010.002994HNI-N

Nationaal belang 10: Hoofdwatersysteem

Dijkkringgebied

In de Wet op de Waterkering is vastgelegd op welke wijze het kustbeheer in Nederland is vormgegeven. Deze wet gaat uit van dijkkringgebieden, gebieden waar veiligheid tegen overstroming door het buitenwater wordt geboden. Voor bebouwing buiten het dijkkringgebied wordt geen veiligheid gegarandeerd. Middels dit bestemmingsplan wordt permanente bewoning mogelijk gemaakt van onder andere de appartementen gelegen op het perceel aan de Kievitsweg 11. Dit perceel is gelegen buiten het dijkkringgebied. Dit houdt in dat deze locatie geen wettelijke bescherming tegen overstroming geniet, waardoor de veiligheid niet wordt gegarandeerd. De gemeente wordt verzocht de betrokkenen hiervan op de hoogte te stellen.

Primaire waterkering

De locatie is deels gelegen in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering, ik verzoek de gemeente deze reserveringszone op de plankaart op te nemen. Voor de exacte ligging wil ik de gemeente verwijzen naar de legger van de duinwaterkering Ameland. Indien men op deze locatie wil gaan (ver-)bouwen is een waterwetvergunning noodzakelijk.

Contactpersonen: dhr. H. Venema (0511- 548484) of dhr. M. de Vries (0511- 548411) van het waterdistrict Waddenzee van Rijkswaterstaat Noord-Nederland (Ministerie van V&W).

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersonen die in de tekst zijn vermeld, of met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Noord,

Mr. ir. N.K. Tilstra