

BESTEMMINGSPLAN NES - DUINWEG 23

Vastgesteld
17 december 2012

Bestemmingsplan Nes - Duinweg 23

Code 120209 / 17-12-12

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	2
2. 4. Ruimtelijke/stedenbouwkundige onderbouwing	2
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Provinciaal beleid	4
3. 2. Gemeente	5
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Waterhuishouding	7
4. 2. Archeologie cq monumenten in en op grond	7
4. 3. Ecologie	7
4. 4. Afstandscriteria en milieuzonering	8
4. 5. Luchtkwaliteit	8
4. 6. Externe veiligheid	8
4. 7. Wegverkeerslawaaï	8
4. 8. Bodem	9
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	10
5. 1. Algemeen	10
5. 2. Juridisch systeem	10
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	10
5. 4. Toelichting op enkele aanduidingen	10
6. UITVOERBAARHEID	11
6. 1. (Voor-)overleg	11
6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid	12
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	12
7. CONCLUSIE	13

BIJLAGE

Bijlage I Wateradvies

1. INLEIDING

Op 4 november 2008 is een verzoek tot wijziging van het bestemmingplan "Strandweg" binnengekomen van dhr. A. Terpstra. Aanvrager verzoekt het wijzigen van een permanente woning in een recreatiewoning op het adres Duinweg 23 te Nes. Sederdien is het pand verkocht. Op 3 november 2009 is een brief van de nieuwe eigenaar binnengekomen. De heer F. Verma-ning vraagt namens eigenaar Duthler Beheer B.V. het ingediende verzoek verder af te handelen met de gewijzigde tenaamstelling. De gemeenteraad heeft op 21 mei 2012 besloten dat een nieuw bestemmingsplan moet worden voorbereid.

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 is gesitueerd aan de rand van Nes en valt binnen een natuurgebied. Op het perceel is thans een gehele woning gevestigd. De locatie is kadastraal bekend gemeente Nes, sectie A, nummer 2985. Geometrische plaatsbepaling: X-180453/Y-606737.

2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Strandweg", goedgekeurd door G.S. op 19 april 1997 en heeft de bestemming "Natuurgebied met recreatieobjecten" (artikel 4) met de aanduiding W (Wonen). De op de kaart voor "Natuurgebied met recreatieobjecten" aangewezen grond is bestemd voor onder andere woningen (op de kaart met een W aangeduid). De aanvraag voor een recreatiewoning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat een woning wordt gedefinieerd als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Op basis hiervan is recreatieve bewoning niet toegestaan. Er is geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen voor een wijziging van een woonbestemming naar recreatiewoning.

2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan

De initiatiefnemer verzoekt om een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van het wijzigen van de huidige bestemming permanente woondoeleinden naar een recreatieve verblijfsfunctie.

2. 4. Ruimtelijke/stedenbouwkundige onderbouwing

De noodzaak cq. motivering van het plan is om de woning die uniek is gelegen in het buitengebied om te vormen naar een recreatiewoning. Deze recreatiewoning voldoet aan de landschappelijke en natuurlijke kernkwaliteiten.

De woning blijft ongewijzigd, alleen de bestemming wijzigt in die mate dat de aanduiding W (woning) komt te vervallen en dat de natuurbestemming met de aanduiding recreatieobject blijft bestaan. Concluderend krijgt het perceel de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'recreatieobject'.

Qua ruimtelijke c.q. planologische invulling en bebouwingsmogelijkheid verandert er niets met de opgenomen mogelijkheden in het bestemmingsplan.

De belangen van het natuurgebied waarin de woning is gelegen zullen een belangrijke rol spelen, en de recreatieve bewoning speelt een daaraan ondergeschikte rol.

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. Wat betreft het rijksbeleid stuit het plan gezien de grootte ervan niet op belemmeringen en zijn de ontwikkelingen niet tegenstrijdig.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

Met betrekking tot het provinciaal beleid wordt verwezen naar de 'Structuurvisie Fryslân 2007' (het voormalige 'Streekplan Fryslân 2007'). Bij verblijfsrecreatie legt Fryslân het accent op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod.

De Waddeneilanden hebben bij uitstek een zeer belangrijke toeristisch-recreatieve functie. Nieuwe grootschalige verblijfsvoorzieningen zijn minder in beeld dan het gericht inspelen op de hogere kwaliteitseisen van de recreant met bijbehorende voorzieningen. Dit kan binnen de landschappelijke en natuurlijke kernkwaliteiten worden ingepast. Er hoeft in dit verband geen tegenstelling tussen recreatie en natuur te bestaan. Op Ameland is ontwikkelingsruimte voor nieuwe toeristische capaciteit gekoppeld aan verbetering van landschappelijke/natuurlijke kwaliteiten. Wat dat betreft past het plan goed binnen het provinciaal beleid.

De belangstelling voor wonen op de Waddeneilanden zorgt ervoor dat mensen die sociaal-economisch aan de eilanden zijn verbonden (vooral starters en minder draagkrachtigen) met moeite aan een geschikte en betaalbare woning kunnen komen. Dit probleem wordt groter wanneer woningen die bedoeld zijn voor permanente woning, recreatief of als tweede woning worden gebruikt. In dit geval kan er ingestemd worden met het plan omdat de woning op een dusdanige unieke locatie ligt in het natuurgebied, dat het probleem daarmee niet versterkt wordt.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de Verordening is de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied opgenomen. In het stedelijk gebied wordt vrijwel onbeperkt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies, zoals woningen. In het landelijk gebied wordt verstedelijking tegengegaan. Onderhavige locatie is niet als stedelijk gebied aangemerkt. Het gaat hier om het omzetten van een reeds bestaande woning voor permanente bewoning naar een recreatiewoning. Er is derhalve geen sprake van extra verstedelijking. Het bestemmingsplan voor de recreatiewoning aan de Duinweg 23 te Nes Ameland voldoet aan de Verordening Romte Fryslân, omdat de aanvraag niet betrekking heeft op de ontheffingsmogelijkheden in regel 6.5 'woonbestemming voor permanente bewoning'.

3. 2. Gemeente

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Strandweg". Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid. Zo streeft de gemeente eveneens naar het behoud van de kwaliteit van de (verblijfs-)recreatieve voorzieningen. Hierbij spelen de Welstandsnota Gemeente Ameland en het Beeldambitieplan Ameland een belangrijke rol.

Ameland Structuurvisie Wonen

De Ameland Structuurvisie Wonen is gericht op concentreren van wonen in de dorpskernen. Een woning in het natuurgebied omzetten naar een recreatiewoning past binnen het beleid.

Verblijfsrecreatie

In de Nota verblijfsrecreatie 2000-2005 zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie nader uitgewerkt. In deze nota wordt in het algemeen ingezet op kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. Ook de meerwaarde en inpasbaarheid (landschappelijk, stedenbouwkundig, verkeerskundig) zijn belangrijke criteria aan de hand waarvan initiatieven worden beoordeeld. Met 'meerwaarde' wordt bedoeld dat een concreet initiatief iets moet toevoegen aan het recreatief product. Voorkomen moet worden, dat er steeds meer van hetzelfde komt.

Voor wat verspreid liggende recreatiewoningen betreft, wordt voor bestaande recreatiewoningen een beleid gevoerd, dat gericht is op kwaliteitsverbetering. Dus: vervangen oud door nieuw met de mogelijkheid tot een uitbreiding om aan de kwaliteitseisen te voldoen. Realisering van nieuwe recreatiewoningen in landschappelijke gebieden / natuurgebieden dient te worden voorkomen. In dergelijke gebieden weegt het behoud van het landschappelijke karakter zwaarder dan de realisering van extra recreatiewoningen. Ook in geval er ruimte lijkt te zijn voor extra recreatiewoningen dient een dergelijke ontwikkeling te worden ontraden.

In dit geval is er geen sprake van het toekennen van nieuwe ruimte voor de recreatiewoning aangezien het gaat om een bestaande woning. Er is geen verslechtering van het landschappelijk gebied en daarom is het plan niet in strijd met het gemeentelijk beleid in de Nota Verblijfsrecreatie 2000-2005.

Ruimte voor diversiteit, verblijfsrecreatie op Ameland (beleidsnota voor de periode 2009-2014)

Op 31 augustus 2009 heeft de gemeenteraad een nieuw verblijfsrecreatief beleidsplan, getiteld 'Ruimte voor diversiteit', vastgesteld. Recreatiewoningen komen op Ameland zowel voor als onderdeel van een complex als individueel. De laatste jaren laat een trend zien naar grotere en meer luxe woningen. In het kader van kwaliteitsverbetering is dit een goede ontwikkeling. Het aantal recreatiewoningen laat nog steeds een stijgende lijn zien.

Het beleid voor nieuwe recreatiewoningen, niet behorende tot een complex recreatiewoningen in landschappelijke gebieden/ natuurgebieden en dorpen is in beginsel niet toegestaan. Dit geldt niet daar waar planologisch nog ruimte is. Dat is hier het geval. Er is hier sprake van het wijzigen van een bestaande permanente woning naar een recreatiewoning in een natuurgebied. Het plan is ruimtelijk inpasbaar en heeft slechts een marginale tot geen impact op de omgeving. Ook is er geen sprake van verlies aan natuurwaarden, omdat de locatie reeds bebouwd is. Deze beleidsregel vormt hier dan ook geen probleem voor de wijziging tot recreatiewoning.

Concluderend zijn er vanuit het oogpunt van het gemeentelijk beleid geen bezwaren tegen de wijziging van de woning in een recreatieve woning.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Waterhuishouding

Voor het onderhavige bouwplan is op 9 februari 2009 een versnelde watertoets uitgevoerd (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro), gezien de strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er is geen toename van de verharding, omdat de woning (bebouwingsoppervlak) gelijk blijft.

4. 2. Archeologie cq 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 (ex artikel 3.1.6.2.a. Bro).

4. 3. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Op dit aspect is een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet 1998* en soortenbescherming middels de *Flora- en faunawet* (ex artikel 3.1.6.2.b. Bro).

Gebiedsbescherming - Natuurbeschermingswet 1998

De betreffende locatie bevindt zich in het karakteristieke duingebied van het dorp Nes. Op het perceel is reeds een gebouw aanwezig met een permanente woonbestemming. Met betrekking tot het natuuraspect is te melden dat de locatie zich bevindt binnen de gronden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn c.q. Natura 2000-gebieden als zodanig zijn aangewezen. Het pand is ingevolge het geldende bestemmingsplan bestemd voor permanente woondoeleinden. Dit zal nu worden gewijzigd in een recreatieve verblijfsfunctie. Dit gewijzigd gebruik zal nauwelijks een negatieve weerslag in dit gebied bewerkstelligen.

Gelet op het karakter van een dergelijke gewijzigd gebruik zal er geen sprake zijn van significante gevolgen voor dit HVR-gebied/Natura 2000-gebied. De wijziging zal geen verslechtering of verstoring als gevolg hebben.

Gebiedsbescherming - EHS

“Het perceel is weliswaar gelegen in het gebied dat onder de EHS valt maar het ligt niet in de gebiedsdelen beheersgebied c.q. reservaatgebied als bedoeld in het Gebiedsplan De Friese Waddeneilanden.

Doordat er slechts sprake is van een verandering in de gebruiksfunctie (van permanent naar recreatief gebruik) is er geen sprake van significante gevolgen voor de wel als zodanig aangewezen gebieden. Er is geen sprake van een nettoverlies van EHS.

Soortenbescherming Flora- en faunawet

Het beoogde gebruik brengt dan ook geen negatieve effecten m.b.t. het verstoren en beschadigen van beschermde soorten of 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. Afstandscriteria en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Als gevolg van dit plan ontstaan geen milieuknelpunten.

4. 5. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Er zijn er geen belemmeringen voor het project vanuit de luchtkwaliteit.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het projectgebied is de risicokaart Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet binnen de invloedssfeer van transportroutes van gevaarlijke stoffen of binnen het inventarisatiegebied van buisleidingen bevindt. Ook zijn in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit plan.

4. 7. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De woning ligt aan een eigen toegangsweg. De verkeersintensiteiten zijn niet dusdanig dat hiervoor extra maatregelen getroffen moeten worden.

4. 8. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Voor zover bekend zijn er in de omgeving van het plangebied geen saneringsgevallen geweest of verontreinigingen waarvoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

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 op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Natuur

Het plangebied ligt in het karakteristieke duingebied van het dorp Nes, waardoor de bestemming 'Natuur' op het plangebied ligt.

5. 4. Toelichting op enkele aanduidingen

Het plangebied heeft de functieaanduiding 'recreatiewoning', hierdoor is een recreatiewoning toegestaan. De bouwregels blijven gelijk aan de bestaande bouwregels.

6. UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan voor de nieuwe woningbouwlocatie aan de orde. Het eventuele (voor-)overleg met betrokken (overheids-)diensten en het Wetterskip wordt geschetst.

6. 1. (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

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. Aangezien er geen veranderingen plaats vinden aan de woning zijn er daardoor geen veranderingen voor de waterhuishouding.

Er is op 9 februari 2009 een versnelde watertoets uitgevoerd. Wetterskip Fryslân is hiermee op de hoogte van het plan. Zie tevens paragraaf 4.2.

Provincie

De provinciale belangen waarover vooroverleg met Provincie Fryslân gevoerd moet worden, zijn door Provincie Fryslân aangegeven in bijlage B bij de provinciale brief van 31 januari 2012 met als onderwerp 'Nieuwe afspraken en werkwijze Wro per 1 februari 2012'. Op basis van deze brief wordt geconcludeerd dat er geen provinciaal belang is gemoeid met de functie-wijziging van permanent naar recreatief van de woning aan de Duinweg 23 te Nes Ameland. De woning ligt weliswaar in EHS-gebied, maar het betreft hier 'slechts' planologische EHS zonder enige natuurwaarden. Vooroverleg met Provincie Fryslân is dan ook niet nodig.

Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

Per 1 januari 2012 is de vroegere VROM-inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Zij valt onder het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De veranderingen op het terrein van rijksadvisering over ruimtelijke plannen van andere overheden is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu nader toegelicht.

Per brief (ontvangen op 23 december 2011) betreffende 'Overleg over gemeentelijke plannen tussen gemeenten en het Rijk in het kader van de Wet

ruimtelijke ordening' is aangegeven dat de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) stopt met haar adviserende coördinerende rol.

Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten

Een deel van het dorp Nes is op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het plangebied ligt niet binnen dit aangewezen gebied.

6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid

De recreatiewoning zal mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Hiervoor wordt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Conform artikel 1.3.1. Bro is de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan gedaan op 20 juni 2012 op de Info van de gemeente Ameland en (elektronisch) gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan vindt overleg met diensten van de provincie, het waterschap en met betrokken maatschappelijke organisaties plaats. De resultaten hiervan worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De resultaten uit de bestemmingsplanprocedure zullen de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aantonen.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. Een verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 3.1.6.f. bro kan daarom achterwege blijven.

7. CONCLUSIE

De algehele conclusie luidt dat het plan op deze locatie aan de Duinweg 23 in Nes op Ameland vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Het project kan op basis van een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro worden gerealiseerd.

===