



AMELAND

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED



110206 / 12-11-12

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1	5	RECREATIE EN TOERISME	20
A	UITGANGSPUNTEN	2	5.1	Verblijfsrecreatie	20
B	TOELICHTING	10	5.2	Overige verblijfsrecreatie	21
2	PLAN-SYSTEMATIEK	10	5.3	Recreatieve routes	22
2.1	Basisfuncties en andere functies	10	5.4	Strandgebruik	22
2.2	Transparante regelingen	10	6	WONEN	23
3	LANDSCHAP	11	6.1	Burgerwoningen	23
3.1	Landschap	11	6.2	Bedrijfswoningen	23
3.2	Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf	11	6.3	Wonen in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	23
3.3	Cultuurhistorie	11	6.4	Inwoning en zorgvoorzieningen	23
3.4	Natuur	13	7	OVERIGE BEDRIJVGHEID	24
3.5	Water	13	7.1	Bedrijven in het buitengebied	24
3.6	Waterkering	14	7.2	Delfstoffenwinning	24
4	LANDBOUW	15	7.3	Horeca	24
4.1	Regeling voor agrarische percelen	15	7.4	Detailhandel	25
4.2	Verbrede landbouw	15	8	OVERIGE THEMA'S	26
4.3	Gebruik vrijkomende agrarische bebouwing	16	8.1	Duurzame energie	26
4.4	Hobby- en deeltijdboeren	17	8.2	Planmer	26
4.5	Schutstallen	17	8.3	Vliegveld	27
4.6	Maneges, paardenhouderij en -fokkerij	17	8.4	Grondexploitatieplan	28

1 INLEIDING

Deze Nota van uitgangspunten is de basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Ameland. De geldende bestemmingsplannen zijn verouderd en aan actualisatie toe.

In deze Nota van uitgangspunten wordt voor een aantal belangrijke thema's en gebieden (nieuw) beleid op hoofdlijnen geformuleerd. Deze beleidslijnen en uitgangspunten worden door de gemeenteraad vastgesteld en daarna juridisch vertaald in het bestemmingsplan. In deel A zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Deel B geeft een toelichting op de verschillende uitgangspunten.

Het plangebied omvat het buitengebied van de gemeente Ameland, met uitzondering van de kernen en grote verblijfsrecreatieve terreinen. Figuur 1 geeft het plangebied weer. De volgende gebieden zijn buiten het plangebied gelaten: het waddegebied en de havens, alsmede de kernen Hollum, Ballum, Nes en Buren. Daarnaast zijn de grotere recreatieterreinen bij Hollum, Ballum, Nes en Buren in een apart bestemmingsplan geregeld. Het plangebied is in figuur 1 te zien.

A UITGANGSPUNTEN

Onderwerpen	Uitgangspunt
<u>Plansystematiek</u>	<ul style="list-style-type: none"> In het bestemmingsplan buitengebied wordt het landschap met de bijbehorende kernkwaliteiten als overkoepelende functie beschouwd. Als basisfuncties worden aangemerkt: water, natuur en landbouw. De andere functies zijn bijvoorbeeld: wonen, recreatie en infrastructuur. In het bestemmingsplan buitengebied wordt zo veel mogelijk gestreefd naar het opstellen van transparante, eenduidige regelingen
<u>Landschap, natuur en water</u>	
Landschap	<ul style="list-style-type: none"> De landschappelijke basis wordt beschermd binnen de gebiedsbestemmingen. Unieke landschapselementen en archeologische, ecologische en geologische waarden worden beschermd door middel van een aanduiding of een dubbelbestemming. Structuurbepalende landschapselementen worden beschermd door middel van een aanduiding.
Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf	<ul style="list-style-type: none"> In het bestemmingsplan wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen, waarin samengevat wordt op welke wijze het landschap en ruimtelijke kwaliteit geborgd worden. Dit zijn twee aspecten die in het bestemmingsplan een hoge prioriteit hebben.
Aardkunde	<ul style="list-style-type: none"> De duinen van Ameland zijn aardkundig zeer waardevol. De duinen worden al beschermd door de Natura 2000-regelgeving. Deze beschermingsregeling richt zich primair op de betekenis voor de natuur. Er zal een dubbelbestemming worden opgenomen om aanvullend op deze bescherming toe te zien op de specifieke bescherming van de aardkundige waarde van de duinen.
Archeologie	<ul style="list-style-type: none"> Een groot gedeelte van het eiland is relatief jong en kent geen archeologische verwachtingswaarde. De hoger gelegen gedeelten zijn waarschijnlijk langer bewoond. Daarom hebben deze gebieden volgens de archeologische verwachtingskaart van de provincie (de FAMKE) een hoge verwachtingswaarde. Voor deze ge-

Onderwerpen	Uitgangspunt
	<p>bieden wordt een beschermende regeling opgenomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan het eind van de Badweg, ten westen van Hollum, komt een archeologische vindplaats voor. Hiervoor wordt een passende regeling opgenomen.
Cultuurlandschap en cultuurhistorie	<ul style="list-style-type: none"> • Het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van Ameland staan centraal in het bestemmingsplan. • In het bestemmingsplan worden bestaande waardevolle elementen beschermd. Waar mogelijk worden vroegere dobbes en veedijken hersteld.
Bouwhistorie	<ul style="list-style-type: none"> • In het bestemmingsplan wordt geen beschermende regeling voor Rijks- en provinciale monumenten opgenomen. Deze worden via de Monumentenwet en de provinciale monumentverordening voldoende beschermd. • Verschillende panden die opgenomen zijn in de MIP-lijst alsmede op een gemeentelijke lijst, krijgen een beschermende regeling. • Een beschermende status voor de kop-hals-romp boerderijen is wenselijk. Hiertoe wordt een regeling opgenomen (aanduiding).
Natuur	<ul style="list-style-type: none"> • Gebieden die aangewezen zijn als Natura 2000-gebied worden bestemd als Natuur. • Gebieden die aangewezen zijn als EHS en die hoofdzakelijk een ecologische hoofdfunctie kennen (zoals de slenk), worden als natuur bestemd. • Voor gebieden die behoren tot de EHS, maar die bijvoorbeeld agrarisch in beheer zijn, wordt binnen de agrarische bestemming een passende beschermende regeling opgenomen. (Dubbelbestemming 'waarde-ecologie'.) De dubbelbestemming is gericht op het beschermen van ecologische waarden.
Water	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande hoofdwatgangen worden bestemd als water. • Ook de slenken, die landschappelijk en/of ecologisch van belang zijn, worden onder de bestemming 'water' gebracht. • Voor het dempen, graven verdiepen en verbreden van sloten en slenken moet, ter afweging van de landschappelijke en natuurlijke waarden, een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Onderwerpen	Uitgangspunt
	<ul style="list-style-type: none"> • Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal afstemming worden gezocht met het op handen zijnde watergebiedsplan. • Voor het vergroten van het agrarisch bouwperceel via een wijzigingsbevoegdheid wordt onder meer de voorwaarde opgenomen dat de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm. • In het bestemmingsplan buitengebied zal nader worden ingegaan op het –uit het watergebiedsplan voortvloeiende –waterfonds.
Waterkering	<ul style="list-style-type: none"> • De legger Primaire Waterkeringen krijgt in het bestemmingsplan zijn planologische vertaling. De waterkering aan de noordzijde van het eiland wordt als dusdanig bestemd. Ook de reserveringszone die geldt voor de waterkering, wordt in het bestemmingsplan opgenomen. • De duinen zijn eveneens deel van de waterkering, maar maken eveneens deel uit van het Natura 2000-gebied. De duinen zijn al beschermd door de Natura 2000-regelgeving. Aanvullend hierop wordt een dubbelbestemming opgenomen die toeziet op de functie als (primaire) waterkering).
<u>Landbouw</u>	
Oppervlakte (agrarische) bouwvlakken	<ul style="list-style-type: none"> • Het bestemmingsplan is in principe conserverend van aard. De bestaande rechten van agrarische bedrijven worden overgenomen. Dit houdt in dat de agrarische bedrijven een bouwperceel krijgen van 1 tot 1,5 hectare krijgen. • Uitbreidingsruimte wordt alleen daar geboden, waar geen beleidsmatige of milieutechnische belemmeringen zijn. • Concrete en reële uitbreidingsplannen worden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Hierover zijn voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan individuele gesprekken met de agrariërs gevoerd. Hier is sprake van maatwerk. Aan de hand van de gesprekken wordt het nieuwe bouwperceel bepaald, welke vervolgens in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Dit nieuwe bouwperceel kan in voorkomende gevallen groter zijn dan 1,5 ha. • Bedrijven die een bouwperceel van 1 tot 1,5 ha hebben gekregen kunnen uitbreiden tot maximaal 1,5 hectare, na toepassing van wijzigingsbevoegdheid.
Intensieve veehouderij	<ul style="list-style-type: none"> • Op Ameland komen geen intensieve veehouderijen voor.

Onderwerpen	Uitgangspunt
	<ul style="list-style-type: none"> Voor vestigingen van nieuwe intensieve veehouderijen en intensieve neventakken is op Ameland geen ruimte.
Verbreding	<ul style="list-style-type: none"> Voor het toestaan van tweede takken geldt een nader afwegingsmoment in de vorm van een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van verkeersoverlast, buitenopslag, aantasting van het straatbeeld, et cetera. Tweede takken worden alleen toegestaan als deze ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit. De activiteit wordt alleen toegestaan, als dit plaats vindt binnen de bestaande bebouwing. De ondergeschikte tweede tak mag geen afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen. Een aantal activiteiten (bijvoorbeeld de verkoop van streekproducten) wordt rechtstreeks toegestaan.
Gebruik vrijkomende agrarische bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> Er worden mogelijkheden opgenomen voor hergebruik van agrarische bebouwing na bedrijfsbeëindiging. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk een agrarische functie om te zetten naar een recreatieve functie, kleinschalige bedrijfsfunctie of een woonfunctie. Bij omzetten van een agrarisch perceel, is het niet altijd wenselijk het hele (bouw)perceel om te zetten. Er wordt daarom de mogelijkheid opgenomen om een deel van het bouwperceel te wijzigen naar een agrarische bestemming zonder bebouwing. Dit voorkomt te grote percelen. Er wordt een saneringsregeling opgenomen, waarmee agrarische bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats nieuwe bebouwing mag worden gebouwd ten behoeve van verblijfsrecreatie.
Hobby- en deeltijdboeren	<ul style="list-style-type: none"> Voor hobby- en deeltijdboeren wordt een zonering in het bestemmingsplan opgenomen. Hobbyboeren krijgen in het bestemmingsplan ontwikkelingsruimte rond de dorpen en op marginale gronden. Deeltijdboeren ontwikkelen zich rond de dorpen en in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.
Schutstallen	<ul style="list-style-type: none"> Schutstallen zijn na afwijking mogelijk. Aan de vergunning wordt wel een aantal voorwaarden gekoppeld,

Onderwerpen	Uitgangspunt
	zoals landschappelijke inpassing en maximale afmetingen.
Maneges, paardenhouderij en -fokkerij	<ul style="list-style-type: none"> • Een paardenfokkerij waar paarden uit het eigen fokprogramma worden opgeleid en verhandeld, wordt aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf en krijgt dus een agrarische bestemming. • Het trainen, stallen en verhandelen van paarden van derden in een paardenhouderij of paardenstalling wordt aangemerkt als een agrarisch aanverwant bedrijf. Alleen bedrijfsmatige paardenhouderijen worden bestemd als paardenhouderij. • De bestaande maneges worden als zodanig bestemd.
Paardenbakken	<ul style="list-style-type: none"> • Paardenbakken worden met een afwijking toegestaan. De paardenbak moet zoveel mogelijk landschappelijk ingepast worden. • Aan het toestaan van een paardenbak wordt een aantal voorwaarden gekoppeld, zoals de maximale oppervlakte, het gebruik van verlichting en de locatie op het perceel.
Mestvergisting	<ul style="list-style-type: none"> • In het bestemmingsplan worden op twee erven mestmonovergisters mogelijk gemaakt, waarbij het biogas wordt afgevoerd via een gasleiding en het groen gas op een andere locatie wordt opgewerkt tot aardgas-kwaliteit.
Opgaande teelten	<ul style="list-style-type: none"> • Opgaande teelten worden in principe niet mogelijk gemaakt. Wel wordt het in planologische zin mogelijk gemaakt dat er in de randen van de dorpen fruitteelt kan plaatsvinden. In de polders wordt fruitteelt uitgesloten.
<u>Recreatie en toerisme</u>	
Grootschalige verblijfsrecreatie	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de grootschalige recreatieterreinen bij Hollum, Nes en Buren worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. De planologische mogelijkheden voor een eventuele uitbreiding van de recreatieterreinen worden geregeld in de aparte bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen. De begrenzing van het bestemmingsplan buitengebied wordt hier zo nodig op aangepast. • De natuurcamping de Middelpôle heeft plannen om uit te breiden met 20 nieuwe vaste standplaatsen. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek (passende beoordeling) zal in het bestemmingsplan buitengebied een passende regeling voor de uitbreiding van de natuurcamping worden opgenomen.

Onderwerpen	Uitgangspunt
Overige verblijfsrecreatie	<ul style="list-style-type: none"> • De overige verblijfsrecreatieve functies in het buitengebied, worden als zodanig bestemd. Het betreffen onder andere meerdere groepsaccommodaties, een hotel, enkele zomerhuizen en het hostel bij Hollum. • Voor de uitgangspunten voor nieuwvestiging en uitbreiding van deze recreatieve voorzieningen, wordt aangesloten bij het gemeentelijke beleid. Van belang voor het plangebied zijn met name groepsaccommodaties, recreatiewoningen en agrotourisme (kamperen bij de boer).
Recreatieve netwerken	<ul style="list-style-type: none"> • De bestaande <u>verharde</u> paden worden over het gehele plangebied als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft voornamelijk fietspaden. Voor de polders wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe verharde paden mogelijk te maken. Nieuwe, verharde paden in het overige deel van het buitengebied worden, gezien de invloed op de natuur- en landschapswaarden van Ameland, niet mogelijk gemaakt. • Bestaande, <u>onverharde</u> paden worden niet specifiek geregeld. Deze vallen binnen de gebiedsbestemmingen. Nieuwe onverharde paden worden gekoppeld aan een aanlegvergunning.
<u>Wonen</u>	
Burgerwoningen	<ul style="list-style-type: none"> • De woonfunctie is op Ameland zeer sterk in de kernen geconcentreerd. In het buitengebied komen slechts enkele woonhuizen voor. Deze worden als zodanig bestemd.
Bedrijfswoningen	<ul style="list-style-type: none"> • Bij ieder volwaardig agrarisch bedrijf wordt één bedrijfswoning toegestaan. • Bij agrarische bedrijven waar al twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze als zodanig bestemd.
Wonen in vrijkomende agrarische bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> • Met een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk een agrarisch bouwperceel te wijzigen naar een woonfunctie.

Onderwerpen	Uitgangspunt
Inwoning en zorgvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> In het nieuwe bestemmingsplan wordt een regeling voor mantelzorg opgenomen. Dit houdt in dat ten hoogste 80 m² aan (vrijstaande) bijgebouwen voor mantelzorg gebruikt kan worden. Het verlenen van een afwijking om mantelzorg mogelijk te maken, kan alleen na een indicatie van de gemeente. Binnen 3 maanden na aflopen van de mantelzorg, moet de voor mantelzorg geschikt gemaakte ruimte ongedaan worden gemaakt. Inwoning, bijvoorbeeld in de vorm van een kangeroewoning, is onder voorwaarden na afwijking toegestaan.

<u>Overige bedrijvigheid</u>	
Bedrijven in het buitengebied	<ul style="list-style-type: none"> Bestaande zelfstandige activiteiten, zoals de rioolwaterzuivering en de bedrijvigheid in de Balummerbocht, worden positief bestemd. Nieuwe zelfstandige activiteiten worden uitsluitend toegestaan in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen/boerderijen. Voor het toestaan van deze zelfstandige activiteiten geldt een nader afwegingsmoment in de vorm van een wijzigingsprocedure, gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van verkeersoverlast, buitenopslag, aantasting van het straatbeeld, et cetera.
Delfstoffenwinning	<ul style="list-style-type: none"> Op Ameland komen drie gaswinlocaties voor. Deze worden als zodanig vastgelegd. Alleen Ameland-Oost (na bij het Oerd) is in bedrijf.
Horeca	<ul style="list-style-type: none"> Zelfstandige horeca komt, afgezien van de strandpaviljoens en enkele hotels, in het buitengebied niet voor. Bij een aantal functies komt horeca in de vorm van een bar en/of restaurant voor. Deze blijven mogelijk. Nieuwvestiging van cafés, bars en restaurants alsmede van grootschalige horeca (discotheken) is in het buitengebied niet mogelijk. (met uitzondering van horeca bij het vliegveld en de golfbaan) De bestaande strandpaviljoens en hotels worden bestemd. Nieuwvestiging van permanente strandpaviljoens wordt niet met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Detailhandel	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwvestiging van detailhandel is niet mogelijk, met uitzondering van productiegebonden detailhandel tot een omvang van 30 m².
Duurzame energie	<ul style="list-style-type: none"> Het realiseren van zonnepanelen op daken is in veel gevallen vergunningsvrij. Omdat er voldoende gebouwd oppervlakte aanwezig is wordt het realiseren van een zgn 'zonneweide' in planologische zin niet mogelijk gemaakt. Uitzondering hierop vormt het plan om bij het vliegveld Ballum een zonneweide van 10 ha. te realiseren. Hiertoe is inmiddels een subsidieaanvraag bij het Waddenfonds ingediend. Wanneer de subsidie wordt toegekend, zal er in het bestemmingsplan buitengebied een regeling worden opgenomen om de zonneweide in planologische zin mogelijk te maken. Er worden geen mogelijkheden voor de realisatie van grote windturbines opgenomen.
<u>Overige thema's</u>	
Planmer	<ul style="list-style-type: none"> ten behoeve van het bestemmingsplan buitengebied zal een planmer en een passende beoordeling worden opgesteld.
Grondexploitatie	<ul style="list-style-type: none"> Er wordt voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld. Voor concrete initiatieven die in het bestemmingsplan opgenomen worden, worden met initiatiefnemer(s) overeenkomsten afgesloten.
Vliegveld	<ul style="list-style-type: none"> Het vliegveld bij Ballum biedt mogelijkheden voor rondvluchten, zweefvliegen en parachutespringen. Voor het vliegveld is in een nood-landingsbaan voorzien middels een afzonderlijke planologische procedure. De regeling m.b.t. de noodlandingsbaan zal worden overgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. In het kader van het opwaarderen van het vliegveld zijn diverse plannen gepresenteerd. In de planmer worden deze nader onderzocht. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zal bekeken worden of, en zo ja op welke manier de plannen voor het opwaarderen van het vliegveld in het bestemmingsplan worden geregeld.
Strandgebruik	<ul style="list-style-type: none"> Zonering van het strandgebruik is wenselijk. Voor zo ver ruimtelijk relevant wordt hiervoor een regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Aangesloten wordt op de (in voorbereiding zijnde) gemeentelijke strandnotitie en de daaruit voortvloeiende zonering.
Golfbaan	<ul style="list-style-type: none"> De eventuele uitbreiding van de (9-holes) golfbaan wordt niet meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan buitengebied. Hiervoor zal t.z.t. een afzonderlijk planologisch traject moeten worden doorlopen.

B TOELICHTING

2 PLAN-SYSTEMATIEK

2.1 Basisfuncties en andere functies

In het bestemmingsplan wordt het landschap met de bijbehorende kernkwaliteiten als overkoepelende functie beschouwd. Als basisfuncties worden aangemerkt: water, natuur en landbouw. De andere functies zijn bijvoorbeeld: wonen, verblijfsrecreatie, dienstverlening, infrastructuur.

De basisfuncties komen, als gevolg van de ontstaansgeschiedenis én door toedoen van de mens, overal in het buitengebied naast elkaar voor. Afhankelijk van de plaats in het buitengebied varieert de betekenis die aan de basisfuncties wordt toegekend. De basisfuncties zijn gebiedsdekkend. De andere functies die verspreid over het buitengebied voorkomen zijn niet gebiedsdekkend en veelal niet afhankelijk van een specifieke locatie in het buitengebied.

Omdat de basisfuncties voor hun functioneren afhankelijk zijn van het buitengebied, zal bij de ontwikkeling van (nieuwe) andere functies altijd rekening worden gehouden met de belangen van de basisfuncties. De ontwikkeling van de andere functies zal niet teveel ten koste mogen gaan van de basisfuncties.

De indeling in basisfuncties en andere functies heeft uitsluitend betrekking op de ruimtelijke afweging en is niet bepalend voor het belang van de betreffende functie voor de gemeente.

2.2 Transparante regelingen

In het bestemmingsplan buitengebied wordt zo veel mogelijk gestreefd naar het opstellen van transparante, eenduidige regelingen. Zo zal het systeem van aanlegvergunningen worden 'doorgelicht'. Werkzaamheden die de gemeente in het algemeen niet wenselijk acht zullen onder het strijdig gebruik worden gebracht. Werkzaamheden die over het algemeen juist wenselijk zijn zullen bij recht worden toegestaan. De overige werkzaamheden waar de gemeente in wil meedenken en voorwaarden aan wil kunnen stellen zullen geregeld worden via het vergunningenstelsel.

3 LANDSCHAP

Ameland kent een grote en sterke variëteit aan landschapstypen. Het geheel van duinen, kwelders, bos, polders en het overgangsgedebied bepaalt het beeld van het eiland. De combinatie van landschapstypen met bijbehoren gebruik bepaalt daarmee niet alleen het landschappelijk beeld, maar ook de ruimtelijk-functionele structuur van Ameland.

3.1 Landschap

De landschappelijke verscheidenheid vormt de grondslag voor het bestemmingsplan. De aanwezige waarden worden op basis van het onderstaand schema beschermd.

	Typologie	Planologische regeling	Strekking regeling
1	Bescherming landschappelijke basiswaarden	Onderdeel uitmakend van gebiedsbestemming	Functies bij recht bestemmen en functies uitsluiten die bestaande waarden aantasten.
2	Bescherming unieke landschapselementen en ecologische, archeologische en geologische waarden	Dubbelbestemming of aanduiding	Beschermen waarden
3	Structuurbepalende landschapselementen	Bestemmen met aanduiding Afwijking mogelijk bij een evenredige	Compensatie regeling Behoud structuurbepalende landschapselementen

		afweging	
4	Overige landschappelijke elementen	Bestemd conform 1 met aanvraag voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden	Bescherming van de landschappelijke basiswaarden

3.2 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

Volgens het Streekplan 'Om de kwaliteit van de Romte' wordt in de plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een landelijk gebied, een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen. In artikel 3.1.1, lid 1 van de 'Provinciale verordening Romte' is dit procesvereiste opgenomen. De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf geeft een verantwoording over de wijze waarop het plan rekening houdt met respectievelijk invulling geeft aan de genoemde aspecten van ruimtelijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf kan goed gebruikt worden als brede onderbouwing van het plan. Daarin kunnen meerdere zaken worden opgenomen, zoals de omgang met landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, ecologische aspecten, water en bodem.

In het op te stellen bestemmingsplan heeft het landschap en de ruimtelijke kwaliteit een hoge prioriteit. Er wordt in de toelichting aangegeven hoe in het bestemmingsplan omgegaan wordt met deze twee aspecten.

3.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorie vallen sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikke-

ling. Binnen de cultuurhistorie worden vier deel terreinen onderscheiden: aardkunde, archeologie, cultuurlandschap en bouwhistorie.

3.3.1 Aardkunde

De duinen op Ameland zijn van grote aardkundige waarde. De duinen maken deel uit van het Natura 2000-gebied "Duinen Ameland". De duinen worden al beschermd door de Natura 2000-regelgeving. Deze beschermingsregeling richt zich primair op de betekenis voor de natuur. Er zal een dubbelbestemming worden opgenomen om aanvullend op deze bescherming toe te zien op de specifieke bescherming van de aardkundige waarde van de duinen.

3.3.2 Archeologie

Ameland kent twee omvangrijke gebieden waar zich archeologische resten kunnen bevinden. Dit zijn de hoger gelegen gebieden, die al vroeg geschikt zijn geweest voor bewoning. Op grond daarvan beveelt de provincie Friesland aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek te verrichten.

Op het strand bij Hollum ligt een terrein waarop de resten van het verdwenen dorp Sier zijn aangetroffen. Sier was een laatmiddeleeuws, welvarend dorp dat in de 17e eeuw door overstuiving onbewoonbaar werd. Vaak komen sporen van dit dorp vrij door de erosie van de zee. Voor het gebied dat nog op land ligt, wordt in het bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen.

3.3.3 Cultuurlandschap

Kenmerkend voor het landschap van Ameland zijn de cultuurhistorische waarden. Het behoud en de versterking van deze waarden staan centraal in het bestemmingsplan. Door de ruilverkavelingen in de polder (Ameland was een van de eerste plekken in Nederland

waar dit plaatsvond) zijn veel oude wegen, dijken en andere kenmerkende elementen verdwenen. Bestaande waardevolle elementen worden in het bestemmingsplan beschermd. Waar mogelijk worden waardevolle elementen, zoals vroegere dobbes en veedijken, hersteld.

3.3.4 Bouwhistorie

In het plangebied komen verschillende karakteristieke panden voor. Voor een deel zijn die aangewezen als MIP-pand¹⁾ of weergegeven of gemeentelijke inventarisatie-lijsten. Naast de kenmerkende boerderijen zijn er binnen de gemeente een aantal andere beeldbepalende panden aangewezen. In het bestemmingsplan wordt een beschermende regeling opgenomen om deze panden te beschermen. Er wordt een omgevingsvergunningstelsel (voorheen aanlegvergunning) voor het slopen opgenomen.

Kop-hals-romp boerderijen

De kop-hals-romp boerderijen staan niet aangewezen als MIP panden maar zijn wel op de inventarisatielijst geplaatst om aangemerkt te worden als gemeentelijk monument c.q. beeldbepalende pand. Hus en Hiem heeft de opdracht om alle panden incl. de boerderijen te inventariseren en te beoordelen of ze in aanmerking kunnen komen als gemeentelijk monument of als beeldbepalend pand of ob-

¹⁾ MIP staat voor Monumenten Inventarisatie Project. Het MIP is een landelijk project dat tussen 1986 en 1995 is uitgevoerd. Doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere projecten in beeld te brengen.

ject. De beschermende regeling in het bestemmingsplan zal hier op worden afgestemd.

3.4 Natuur

Ameland kent een grote ecologische waarde. In het plangebied komen drie verschillende Natura 2000-gebieden voor. Dit zijn "Duinen Ameland", "Noordzeekustzone" en "Waddenzee". Deze gebieden worden als Natuur bestemd. Voor verschillende werken en werkzaamheden wordt een vergunningenstelsel opgenomen, om de ecologische waarden te beschermen.

Daarnaast is het grootste gedeelte van Ameland aangewezen als EHS-gebied. Alleen de kernen, de recreatierreinen, het vliegveld en de agrarische bouwpercelen, zijn niet aangewezen als onderdeel van de EHS.

De gebieden die behoren tot de EHS, en waar de ecologische functie de belangrijkste functie is, worden als Natuur bestemd. Dit is bijvoorbeeld de Slenk. Voor gebieden die behoren tot de EHS, maar bijvoorbeeld in agrarisch gebruik zijn, wordt een passende regeling opgenomen. Dit is bijvoorbeeld de polder, die grotendeels in agrarisch gebruik is. Gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur worden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. De dubbelbestemming is gericht op het beschermen van ecologische waarden. Voor de Waddenzee wordt een aparte regeling opgesteld. Deze valt dus buiten de reikwijdte van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

3.5 Water

De sloten met een belangrijke waterfunctie worden met een bestemming Water bestemd. Ook de slenken worden onder deze be-

stemming gebracht. Kleinere sloten worden algemeen mogelijk gemaakt binnen de agrarische bestemming. Het dempen en/of verleggen van sloten en slenken is niet zonder meer mogelijk. Voor het aanleggen, verleggen, verbreden en/of verdiepen van sloten moet een vergunning worden aangevraagd. Hierdoor is de bestaande situatie in principe vastgelegd, kan de gemeente sturen op het watersysteem en kunnen de landschappelijke kwaliteiten voldoende gewaarborgd worden.

De gronden rondom de slenken worden in bestemd als ' agrarisch' af als ' natuur', al naar gelang de hoofdfunctie van het gebied. hiervoor is maatwerk nodig. ook de eigendomssituatie (agrarisch dan wel natuurbeherende organisatie) is bepalend voor de toe te kennen bestemming.

Wetterskip Fryslân stelt watergebiedsplannen op. Hierin komt te staan hoe het waterschap het waterbeheer de komende tien jaar wil uitvoeren en hoe (toekomstige) knelpunten in het waterbeheer voor agrarische gronden, natuurterreinen en bebouwing in het buitengebied worden opgelost. Hierbij houdt het waterschap rekening met de waterkwaliteit en het tegengaan van wateroverlast. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal afstemming worden gezocht met het op handen zijnde watergebiedsplan.

In het watergebiedsplan wordt het principe van het waterfonds aangedragen: een toename van verhard oppervlak door woningbouw in de dorpskernen moet gecompenseerd worden toename van oppervlaktewater in het buitengebied. In het bestemmingsplan buitengebied zal nader worden ingegaan op het waterfonds.

3.5.1 Waterkwantiteit

Uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is om de bestaande afvoer en berging van afval- en regenwater te handhaven.

Het plan beoogt immers geen directe wijzigingen in het watersysteem. Indien een wijzigingsplan of planherziening een toename van het verharde oppervlak (bijvoorbeeld door erfvergroting) mogelijk maakt, moet waterberging worden gecreëerd, bijvoorbeeld door het verbreden van de waterlopen. Voor het vergroten van het agrarisch bouwperceel via een wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook onder meer de voorwaarde opgenomen dat de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt tevens directe mogelijkheden voor erfvergroting. Het is mogelijk dat bij een dergelijke erfvergroting (waarbij onverhard oppervlak wordt gewijzigd in verhard oppervlak) de geldende afvoernorm wordt overschreden. Dit heeft dan mogelijk (negatieve) gevolgen voor het watersysteem. Hier staat tegenover dat door het verdwijnen van agrarische bedrijven in het buitengebied per saldo het verhard oppervlakte eerder zal afnemen dan zal toenemen.

3.6 Waterkering

Op het eiland komen verschillende waterkeringen voor. Deels zijn deze van natuurlijk aard (namelijk de duinen) en deels zijn deze aangelegd. De waterkering aan de noordzijde van het eiland wordt als dusdanig bestemd. Voor eventuele toekomstige verhogingen of aanpassingen geldt er een reserveringszone rond deze kering. Deze wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

De duinen maken ook deel uit van de waterkering en maken eveneens deel uit van het Natura 2000-gebied. De duinen zijn al beschermd door de Natura 2000-regelgeving. Aanvullend hierop wordt een dubbelbestemming opgenomen die toeziet op de functie als (primaire) waterkering.

Voor wat betreft de regelingen in het bestemmingsplan buitengebied ten aanzien van de waterkering wordt aangesloten bij de Legger Primaire Waterkeringen. Een legger van een primaire waterkering is bedoeld voor de vastlegging van de eisen waaraan de waterkering volgens de wettelijke veiligheidsnorm moet voldoen naar richting, vorm, afmeting en constructie. In de legger van de primaire waterkering moet ook de juridische begrenzingen worden opgenomen. Dit zijn de kernzone, de beschermingszone, de buitenbeschermingszone en de ruimtelijke reserveringszone. Over het algemeen is het zo dat naarmate men dichterbij de kernzone komt, de bepalingen strenger worden.

De ruimtelijke reserveringszone is nieuw in de legger. Er wordt ruimte gereserveerd om dijkversterking de komende 200 jaar mogelijk te maken tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. Dit betekent dat hier, net als in de andere zones, beperkingen gelden.

De provincie heeft het wetterskip gevraagd om de ruimtelijke reserveringszones te (laten) berekenen. Op basis van een aantal factoren, zoals stabiliteit en piping is dit onderzoek uitgevoerd. De berekende reserveringszones worden door de kustgemeenten opgenomen in de bestemmingsplannen. In het Steekplan van de provincie is aangegeven welke beperkingen er gelden in de reserveringszones. Deze beperkingen worden ook in het bestemmingsplan opgenomen.

Als er bouwplannen zijn in de reserveringszones, dan gaat de betreffende gemeente toetsen of dit, volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Als dit het geval is, dan kan het waterschap aanvullende waterkeringstechnische eisen stellen aan het te bouwen object.

4 LANDBOUW

Het buitengebied is ook op Ameland aan verandering onderhevig. Binnen de agrarische sector vindt een driedeling plaats. Een aantal agrariërs richt zich volledig op de oorspronkelijke productietak, waarbij intensivering, schaalvergroting en specialisatie sleutelbegrippen zijn. Een andere groep richt zich naast hun agrarische productietak op andere bijverdiensten, ook wel aangeduid als verbrede landbouw. Te denken valt aan het bieden van recreatieve mogelijkheden op het bouwperceel in de vorm van een kampeerboerderij of Bed & Breakfast. Tot slot is er een groep agrariërs die, om uiteenlopende redenen, hun bedrijf beëindigen, waarbij de vrijkomende agrarische bebouwing (ook door andere gebruikers) wordt benut. Op Ameland is daarbij een trend te zien dat er een grote groep hobby- en deeltijdboeren ontstaat.

Deze trends, in combinatie met de wens om de kwaliteiten van het landelijk gebied te behouden, vragen om heldere beleidslijnen.

4.1 Regeling voor agrarische percelen

Aangezien de landbouw een belangrijke functie heeft, ook als beheerders van het landschap en de natuurlijke waarden van de polders, is het bieden van voldoende uitbreidingsruimte van groot belang. Bedrijven moeten ook in de toekomst voldoende ruimte hebben om door te groeien, zodat agrarische bedrijven ook in de toekomst gezond kunnen blijven.

4.1.1 Oppervlakte (agrarische) bouwvlakken

Het nieuwe bestemmingsplan is in principe conserverend van aard. Bestaande rechten worden overgenomen. Dit houdt in dat agrariërs het bouwperceel krijgen dat zij nu ook al hebben. Wel is aan alle

agrariërs in de gemeente gevraagd of zij uitbreidingsplannen hebben. Intensieve veehouderijen

Op Ameland komen geen intensieve veehouderijen voor. Voor wat betreft een omschrijving van intensieve veehouderij wordt aangesloten op het Landbouwbeleidsplan voor de gemeente Ameland (januari 2010), waarin wordt aangegeven dat binnen de landbouw op Ameland intensieve veehouderij (kippen- en varkensindustrie) geen rol van betekenis speelt. Gezien het natuurlijke karakter van het eiland, is het vestigen van intensieve veehouderijen niet aan de orde. Er worden hiervoor dan ook geen mogelijkheden voor opgenomen in het bestemmingsplan.

4.2 Verbrede landbouw

De term 'verbrede landbouw' duidt op het verwerven van extra inkomsten voor agrariërs naast de agrarische hoofdfunctie. Verbrede landbouw strekt zich dikwijls uit tot het terrein van recreatie, zorg, natuur en landschapsbeleving, educatie, kleinschalige horeca en het bieden van logies of een combinatie hiervan. Het gaat om functies die naast de oorspronkelijke agrarische bedrijfstak worden uitgeoefend en in de regel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

In de praktijk blijkt dat er zich telkens nieuwe functies ontwikkelen. Daarbij kunnen nevenactiviteiten niet ongelimiteerd worden toegestaan. De activiteiten moeten passen in het landelijk gebied, landschappelijke en cultuurhistorische waarden respecteren en geen grote verstoring opleveren voor de omgeving.

Hierbij speelt onder meer verkeeroverlast en aantasting van het straatbeeld door onder andere buitenopslag. Belangrijk uitgangspunt is dat de nevenactiviteit ondergeschikt is aan het agrarische bedrijf.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor verbreding van de agrarische bedrijven met nevenactiviteiten, bijvoorbeeld in de vorm van:

- recreatieve activiteiten, zoals logiesverstrekking;
- productiegebonden detailhandel²⁾;
- welzijnszorg en kinderopvang;
- agrarische aanverwante bedrijvigheid, zoals paardenhouderijen, loonbedrijven, en het be- en verwerken van agrarische producten;
- maatschappelijke diensten (de zorg voor natuur en landschap, water en cultuurhistorische elementen);
- productie van duurzame energie (mestvergisting, zonne-energie, biotransportbrandstoffen, overige duurzame energie met uitzondering van windmolens).

De genoemde activiteiten zijn niet uitputtend. Overkoepelende randvoorwaarde voor activiteiten binnen het agrarische gebied is het behoud van de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De activiteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.

Voor het toestaan van nevenactiviteiten geldt een nader afwegingsmoment in de vorm van een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van verkeersoverlast, buitenopslag, aantasting van het straatbeeld, et cetera.

²⁾ Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Wat betreft de toegestane bedrijfstakken wordt een lijst in het bestemmingsplan opgenomen. Omdat vanuit de markt telkens nieuwe initiatieven kunnen komen, zijn ook de naar aard en invloed vergelijkbare bedrijfstakken toegestaan. Voor activiteiten geldt dat er door de nieuwe functie geen belemmeringen mogen ontstaan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen.

4.3 Gebruik vrijkomende agrarische bebouwing

Functieverandering van boerderijen komt door de afname van het aantal bedrijven voor. Het type bedrijvigheid dat wordt uitgeoefend varieert. Naast handel en reparatie van consumentenartikelen zijn er agrarisch gerelateerde activiteiten. Maar ook recreatieve of dienstverlenende activiteiten vallen te ontdekken, zoals; snuisterijwinkels, antiekhandel, en fietsenverhuur. Het gaat vaak om een combinatie van wonen en werken.

Voor de kwaliteit van de leefomgeving is het van belang dat er functies terugkomen die passen in het landelijk gebied. Enerzijds zijn er kansen voor een mogelijke kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld wanneer onaantrekkelijke gebouwen worden gesaneerd. Anderzijds biedt het kansen voor nieuwe functies die het buitengebied een nieuwe impuls kunnen geven. Kleinschalige bedrijvigheid of het bewoond blijven van de woning kan ten goede komen aan de leefbaarheid. Tevens kan verrommeling van het landschap worden tegengegaan en verpaupering worden voorkomen. Hiertegenover staat dat een toename van andere functies in het landelijk gebied kan leiden tot een toename van mobiliteit, parkeer- en milieuproblemen en bijvoorbeeld hinder voor omringende agrarische bedrijven.

Om dergelijke effecten te beheersen of voorkomen, is beleidsvorming nodig. Er wordt daarom gekozen om vrijkomende agrarische bedrijven te wijzigen in een woonfunctie of een (lichte) bedrijfsfunctie. Ook kampeerboerderijen zijn hierbij een optie. Bij het wijzigen is de omvang van het perceel van belang. Het wijzigen van complete percelen is niet in alle gevallen gewenst. Dit kan zeer grote percelen opleveren. Om dit te voorkomen kan een deel van het bouwperceel bestemd blijven c.q. worden als agrarisch (onbebouwd). In het geval van wijziging naar een bedrijfsfunctie is van belang dat er sprake is van een functie die passend is binnen het agrarisch gebied. Er mag geen sprake zijn van een te grote verkeersaantrekkende werking. De functie moet binnen bestaande bebouwing plaatsvinden. Tot slot mag er geen sprake zijn van buitenopslag.

Er wordt een saneringsregeling opgenomen, waarmee agrarische bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats nieuwe bebouwing mag worden gebouwd ten behoeve van verblijfsrecreatie.

4.4 Hobby- en deeltijdboeren

In het landelijk gebied neemt het hobbymatig houden van dieren steeds meer toe. Om het hobbymatig houden van dieren te sturen, is in het Landbouwbeleidsplan richting gegeven aan het beleid ten aanzien van hobbyboeren. Er worden twee gebieden onderscheiden:

- Ontwikkelingsgebieden voor professionele landbouw;
- Zoekgebieden voor hobby- en deeltijdboeren.

Voor het hobbymatig houden van dieren wordt ingezet op concentratie rond de dorpen en op marginale gronden. Dit zijn gebieden waar de professionele bedrijven beperkte of geen ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Door deze gebieden toch op een (semi)agrarische wijze te beheren, blijft het waardevolle landschap gehandhaafd.

4.5 Schutstallen

Schutstallen voor vee zijn een veel voorkomend fenomeen op Ameland. Daarom is er recentelijk een beleidsregel vastgesteld, welke doorvertaald wordt naar de nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

Het toestaan van schutstallen kan de ruimtelijke kwaliteit verstoren. Het bij recht toestaan kan leiden tot een wildgroei van schutstallen. Dit is een onwenselijke situatie. Conform de beleidsnotitie 'Schuilgelegenheden voor dieren van hobbyboeren en het plaatsen van opstallen bij groentetuintjes' kunnen hobbyboeren onder voorwaarden schuttingen, schutstallen en opstallen bij groentetuinen plaatsen. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt bij de beleidsregel aangesloten. Schutstallen worden daarbij met een afwijkingbevoegdheid toegestaan. Voorwaarden zijn onder andere landschappelijke inpassing en een maximale oppervlakte van 30 m².

4.6 Maneges, paardenhouderij en -fokkerij

4.6.1 Paardenhouderijen, -fokkerijen en maneges

De paardenhouderij kent een grote diversiteit aan verschijningsvormen, met als belangrijkste onderscheid productiegerichte paardenhouderijen enerzijds en gebruikgerichte paardenhouderijen anderzijds³⁾. Met het onderscheiden in agrarische en niet-agrarische activiteiten wordt aan de paardenhouderij een zelfstandige plaats

³⁾ Handreiking paardenhouderij en ruimtelijke ordening, VNG 2006.

geboden in het landelijk gebied. Dit doet geen afbreuk aan de zuiver agrarische paardenhouderij. Ook voor bedrijven die in het verleden onder de agrarische bestemming zijn gestart, levert het opnemen van een maatbestemming geen beletsel op.

In het bestemmingsplan wordt voor paardenhouderijen een driedeling gemaakt, namelijk:

- productiegerichte paardenhouderijen;
- gebruiksgerichte paardenhouderijen;
- maneges.

De eerste categorie betreft bedrijven waar uitsluitend paarden worden gefokt, opgefokt, die als hengstenhouderij in gebruik zijn of waar paarden voor de melkproductie worden gehouden. Dit zijn productiegerichte paardenhouderijen. Deze bedrijven worden aangemerkt als normale agrarische bedrijven.

De tweede categorie betreft de gebruiksgerichte paardenhouderijen. Hier worden alleen paarden gestald. Alleen de grote, bedrijfsmatige paardenhouderijen worden als dusdanig bestemd. Daarnaast zijn er de paardenhouderijen die slechts een beperkt aantal paarden stallen. Deze komen bijvoorbeeld voor als ondergeschikte functie bij wonen of binnen voormalig agrarische bedrijven. Het betreft hier voornamelijk het hobbymatig houden van paarden. De ruimtelijke impact van deze paardenhouderijen is dermate klein, dat deze in het bestemmingsplan niet bestemd worden als paardenhouderij.

De derde categorie betreft de maneges. Bij maneges is er veelal sprake van het oprichten van één of meerdere rijhallen. Omdat de ruimtelijke impact van maneges een stuk groter is dan die van bedrijven waar alleen paarden gestald worden, wordt er in het bestemmingsplan hier een onderscheid in gemaakt. Ook mengvormen, zoals een manege met groepsaccommodatie, worden gezien als

manege. Daarbij wordt gekeken naar de hoofdfunctie. Bestaande maneges worden als zodanig bestemd.

4.6.2 Paardenbakken

In het buitengebied worden steeds meer (hobbymatig) paarden gehouden. Het gebruik van gronden voor deze activiteit sluit min of meer aan bij het traditionele gebruik van het buitengebied. De gevolgen voor de omgeving kunnen echter ingrijpend zijn. Paardenbakken zijn in het buitengebied op of naast alle functies met bebouwing toegestaan via een afwijking. Hieraan is wel een aantal voorwaarden gekoppeld, waaronder maximale oppervlakte, inpasbaarheid in het landschap, verlichting, de afstand tot omliggende woningen en de verkeersveiligheid.

Voor wat betreft het aspect lichthinder zijn lichtmasten bij paardenbakken voor de gemeente een aandachtspunt, evenals lichtmasten bij sportvelden en open stallen. De Milieudienst Fryslân is van plan een regionaal lichthinderbeleid op te zetten. Waarschijnlijk zal de gemeente Ameland besluiten hier aan mee te doen.

4.6.3 Mestvergisting

In het bestemmingsplan worden op twee erven mestmonovergisters mogelijk gemaakt, waarbij het biogas wordt afgevoerd via een gasleiding en het groen gas op een andere locatie wordt opgewerkt tot aardgaskwaliteit. In het MER wordt kwalitatief aandacht besteed aan de effecten van deze nieuwe mestvergisters.

4.6.4 Boomteelt, houtteelt en opgaande meerjarige beplanting

Boomteelt, houtteelt en andere opgaande meerjarige beplanting is een vorm van agrarische productie die, met name in een open landschap, nogal wat ruimtelijke gevolgen heeft.

Gezien het karakter van het landschap op Ameland voert de gemeente een terughoudend beleid ten aanzien van boomteelt, houtteelt en andere opgaande beplanting in het buitengebied in verband met de impact op het landschap. Opgaande teelten worden in principe niet mogelijk gemaakt. Wel wordt het in planologische zin mogelijk gemaakt dat er in de randen van de dorpen fruitteelt kan plaatsvinden. In de polders wordt fruitteelt uitgesloten.

5 RECREATIE EN TOERISME

Ameland is een recreatief eiland bij uitstek. Op het eiland zijn verschillende grote recreatieve voorzieningen aanwezig. Deze zijn buiten het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied gelaten en krijgen vanwege de specifieke problematiek een apart bestemmingsplan. Het betreft de recreatieterreinen bij Hollum, Nes en Buren.

De beleidsnota Ruimte voor diversiteit, Verblijfsrecreatie op Ameland (vastgesteld in augustus 2009) geeft de richting aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de verblijfsrecreatiesector. De nota heeft betrekking op de periode 2009 - 2014. Het doel van de nota is het ontwikkelen van nieuw beleid dat kan dienen als afwegingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector op Ameland. Om deze doelstelling te behalen is gewerkt aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: 'Welke ontwikkelingen wil en kan de gemeente Ameland toestaan en/of bewerkstelligen in de verblijfsrecreatieve sector en hoe kunnen deze ontwikkelingen beleidsmatig worden ingevuld?' In de nota zijn de beleidsuitgangspunten per sector verder uitgewerkt.

5.1 Verblijfsrecreatie

De recreatiesector is voor Ameland één van de belangrijkste sectoren. In de structuurvisie zijn voor de recreatieve sector de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Behoud van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in combinatie met kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging houden

Ameland op peil als toeristische verblijfplaats. Kwaliteit qua ruimtelijke inpassing en aanbod (luxer en innovatiever) zijn de randvoorwaarden. Per sector zet de gemeente in op de volgende ontwikkeling:

- Hotelsector: deze mag onder voorwaarden groeien, zowel uitbreiding als nieuwbouw. Bij aanvragen zijn de ruimtelijke inpasbaarheid op basis van het Beeldambitieplan en de Welstandsnota een belangrijke voorwaarde.
- Appartementsector: moet gelijk blijven.
- Zomerwoningen: een beperkte groei is mogelijk. Op bestaande terreinen middels inbreiding of herstructurering.
- Stacaravans: het aantal moet gelijk blijven; een lichte terugloop is acceptabel.
- Groepsverblijven: moeten zo mogelijk gelijk blijven.
- Agrotourisme (kamperen bij de boer): dit mag groeien.
- Jachthaven: deze mag groeien (zie paragraaf 4.4).
- Recreatief gebruik van woningen: moet afnemen.
- Recreatief medegebruik van woningen: mag licht groeien. Voorwaarden hieraan moeten vastgelegd worden in het bestemmingsplan.

Deze uitgangspunten worden in het bestemmingsplan Buitengebied, waar nodig, vertaald. Tevens zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de recreatiesector van belang voor de op te stellen PlanMER. Dit gezien de mogelijke milieueffecten die hier uit kunnen voortvloeien.

5.1.1 Grootschalige recreatieve voorzieningen

Op Ameland komen een aantal grote recreatieve voorzieningen voor. Deze liggen vooral tussen de kernen en de duinen. Voor deze voorzieningen worden aparte bestemmingsplannen opgesteld en worden dus niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. De planologische mogelijkheden voor een eventuele uit-

breiding van de recreatieterreinen wordt geregeld in de aparte bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen. De begrenzing van het bestemmingsplan buitengebied wordt hier zo nodig op aangepast.

De natuurcamping de Middelpôle heeft plannen om uit te breiden met 20 nieuwe vaste standplaatsen (ten opzichte van 40 toeristische plaatsen en 20 vaste standplaatsen in de huidige situatie). Door de toename van het aantal recreanten dat door de uitbreiding van de Natuurcamping wordt mogelijk gemaakt, kan een stapeling van effecten optreden voor de Natura 2000- gebieden Noordzeekust en Duinen van Ameland. Er zal daarom, in het kader van de planmer, een passende beoordeling moeten worden uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek zal in het bestemmingsplan buitengebied een passende regeling voor de uitbreiding van de natuurcamping worden opgenomen.

5.2 Overige verblijfsrecreatie

Voor de kleinschalige recreatieve voorzieningen wordt aangesloten bij het gemeentelijke recreatiebeleid. Van belang voor het buitengebied zijn met name de uitgangspunten ten aanzien van groepsaccommodaties, agrotourisme en recreatiewoningen. Ten aanzien van groepsaccommodaties gelden de volgende uitgangspunten:

- Groepsaccommodaties bij agrarische bedrijven mogen gebouwd worden buiten het bouwvlak.
- Exploitanten van groepsaccommodaties buiten de bebouwde kom die hun bedrijfsvoering willen beëindigen, mogen binnen het hoofdgebouw appartementen realiseren op voorwaarde dat de rest van de agrarische opstallen wordt gesaneerd.

- Bestaande groepsaccommodaties hoeven bij verbouw of uitbreiding geen relatie te hebben met een agrarisch bedrijf.
- Uitbreiding van groepsaccommodaties kan alleen wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van de bestaande accommodatie.
- Groepsaccommodaties buiten de bebouwde kom mogen de bestemming omzetten in een specifieke verblijfsrecreatieve functie met de toevoeging bedrijfsmatige exploitatie. Omzetting in een specifieke verblijfsrecreatieve functie kan alleen als er sprake is van zwaarwegende omstandigheden.

Voor agrotourisme (kamperen bij de boer) zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Op basis van het beleid voor verblijfsrecreatie mogen maximaal twee boerencampings worden geëxploiteerd. Eén daarvan is al in bedrijf;
- Het aantal slaapplekken is maximaal 40, verdeeld over maximaal 15 standplaatsen. Deze mogen alleen aanwezig zijn van 15 maart tot 31 oktober.
- Op het bedrijf mag geen andere vorm van verblijfsrecreatie aanwezig zijn.
- De camping moet binnen het agrarisch bouwvlak of direct daaraan grenzend gesitueerd zijn. en moet landschappelijke worden ingepast.
- Sanitaire voorzieningen moeten in pandig en binnen het agrarische bouwvlak worden gerealiseerd.
- Parkeervoorzieningen moeten binnen het agrarisch bouwvlak gerealiseerd worden.

- De afstand tot de naastgelegen woning of bedrijf moet minimaal 50 meter te zijn.

Voor recreatiewoningen tot slot gelden de volgende uitgangspunten:

- Recreatief gebruik van (bedrijfs)woningen is niet toegestaan.
- Per (bedrijfs)woning is maximaal één recreatieve eenheid toegestaan als recreatief medegebruik. De recreatieve eenheid dient in het hoofdgebouw of in een aan- of uitbouw gerealiseerd worden. Vrijstaande gebouwen voor recreatieve eenheden zijn niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten worden in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied vertaald.

5.3 Recreatieve routes

Op het eiland komt een groot aantal recreatieve routes voor. Dit zijn onder andere de wandel- en fietsroutes en de ruitpaden. Deze lopen voor een deel door beschermde natuurgebieden. De paden zijn van wezenlijk belang voor de recreatie op Ameland. De bestaande verharde paden worden over het gehele plangebied als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft voornamelijk fietspaden. Er bestaan wel wensen om het net van recreatieve routes uit te breiden. Nieuwe, verharde paden zijn echter, gezien de invloed op de natuur- en landschapswaarden van Ameland, niet overal mogelijk wenselijk.

Voor de polders wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe verharde paden mogelijk te maken. Nieuwe, verharde paden in het overige deel van het buitengebied worden, gezien de invloed op de natuur- en landschapswaarden van Ameland, in planologische zin niet mogelijk gemaakt.

Bestaande, onverharde paden worden niet specifiek geregeld. Deze vallen binnen de gebiedsbestemmingen. Nieuwe onverharde paden worden gekoppeld aan een aanlegvergunning.

5.4 Strandgebruik

In de (in voorbereiding zijnde) gemeentelijke strandnotitie wordt voorgesteld voor sommige vormen van recreatief strandgebruik een zoneringsplan te stellen. Dit omdat bepaalde vormen van strandgebruik zich niet goed laten combineren (kitesurfen en zwemmen bijvoorbeeld) Daarnaast kunnen bepaalde vormen van strandgebruik van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. In het kader van het beheersplan is hier al veel onderzoek naar verricht. In de strandnotitie (concept) heeft de gemeente een zoneringsplan uitgewerkt die aansluit bij het huidige gebruik van het strand.

Geen zoneringsplan betekent dat in theorie alle vormen van strandgebruik overal kunnen plaatsvinden. Het bestemmingsplan moet echter uitvoerbaar zijn in relatie tot Natura 2000. Daarom zal voor bepaalde vormen van strandgebruik in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen. Criterium voor het wel of niet regelen is de ruimtelijke relevantie.

6 WONEN

6.1 Burgerwoningen

Ameland kenmerkt zich door een sterke concentratie van de woonfunctie in de kernen. Buiten de kernen komen slechts op enkele plekken woningen voor. Deze burgerwoningen worden als zodanig bestemd.

6.2 Bedrijfswoningen

Voor een goede agrarische bedrijfsvoering is het gewenst om bij agrarische bedrijven te kunnen wonen. De aanwezigheid van een bedrijfswoning is dus logisch. Er wordt in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen om tweede bedrijfswoningen mogelijk te maken. Bij agrarische bedrijven waar al wel twee bedrijfswoningen voorkomen, worden deze positief inbestemd. Mochten er initiatieven zijn voor een tweede bedrijfswoning, dan moet hier een aparte planologische procedure voor worden doorlopen.

6.3 Wonen in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Het bewonen van een agrarisch perceel zonder dat ter plaatse (nog) een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, komt in een aantal gevallen voor. Naar verwachting zal dit in de toekomst vaker voorkomen, aangezien de trend van de afname van het aantal agrarische bedrijven zich voort zal zetten. In een aantal gevallen zullen dan de kenmerkende boerderijen vrijkomen. Het is belangrijk om deze kenmerkende panden te handhaven. Er wordt daarom in het nieuwe

bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om dergelijke vrijkomende agrarische boerderijpanden om te zetten naar een woonfunctie. Omdat het onderhoud van de veelal relatief grote panden meer vergt dan een "gewone" woning, worden er extra mogelijkheden geboden. Te denken valt aan vormen van recreatie (appartementen), hobbyboeren en andere vormen van kleinschalige bedrijvigheid. Ten aanzien van omzetting naar een recreatieve functie dient wel te worden opgemerkt dat het aantal appartementen op Ameland niet mag toenemen.

6.4 Inwoning en zorgvoorzieningen

In het bestemmingsplan wordt een regeling voor mantelzorg en inwoning opgenomen.

Inwoning is in principe mogelijk. Er worden geen extra bouw mogelijkheden geboden. Inwoning is alleen mogelijk binnen het hoofdgebouw of binnen het met hoofdgebouw verbonden bijgebouw. Er mag geen eigen hoofd- en/of achteruitgang gerealiseerd worden.

Intern mag wel een extra toilet, wasruimte, woonkamer en beperkte kookmogelijkheden gerealiseerd worden. Een zelfstandige nieuwe woning of woningsplitsing is niet toegestaan. Dit leidt tot een toename van de hoeveelheid woningen en is niet wenselijk. Daarnaast mag een vrijstaand bijgebouw gebruikt worden voor mantelzorg. Bij het beëindigen van de zorgfunctie dient het gebruik van het vrijstaande bijgebouw als woning gestopt te worden.

7 OVERIGE BEDRIJVIGHEID

Een belangrijke ontwikkeling van de laatste jaren is de verbreding van de landbouw waarbij naast de agrarische activiteit op het boerenbedrijf nog een nevenactiviteit plaatsvindt. Naast deze bedrijvigheid komt er incidenteel ook niet-agrarische bedrijvigheid voor. Deze niet-agrarische bedrijvigheid krijgt een eigen bestemming in het Bestemmingsplan Buitengebied.

7.1 Bedrijven in het buitengebied

Naast de niet-agrarische nevenactiviteiten biedt het plan ruimte voor zelfstandige activiteiten die passen in het landelijk gebied. Het kan daarbij gaan om:

- agrarisch dienstverlenende bedrijven ⁴⁾, zoals loonbedrijven;
- agrarisch aanverwante bedrijven ⁵⁾, zoals bijvoorbeeld paardenhouderijen;
- maneges;

⁴⁾ Een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht voor de productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven.

⁵⁾ Een bedrijf, dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het verlenen van diensten aan derden in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen.

- recreatieve functies (kampeerboerderijen, zomerhuizen en dergelijke);
- overige niet-agrarische activiteiten (veelal kleinschalige dienstverlenende bestaande bedrijfsmatige activiteiten).

Ook hier geldt de overkoepelende randvoorwaarde waarbij voor deze zelfstandige activiteiten geldt dat binnen het agrarische gebied het behoud van de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop staat. Om verstening te voorkomen worden nieuwe zelfstandige activiteiten alleen toegestaan in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen/boerderijen.

Voor het toestaan van zelfstandige activiteiten geldt een nader afwegingsmoment in de vorm van een wijzigingsprocedure, gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van verkeersoverlast, buitenopslag, aantasting van het straatbeeld, et cetera. De nieuwe functie moet op zijn minst één of meer raakvlakken hebben met de ter plaatse geldende bestemmingen.

7.2 Delfstoffenwinning

Op Ameland komen drie gaswinlocaties voor. Oop twee daarvan boort de NAM naar gas. Alleen Ameland-Oost (nabij het Oerd) is in bedrijf. De andere locatie in de duinen bij Hollum, is momenteel niet in gebruik. Ook bij Ballum is een gaswinlocatie aanwezig. Deze mag echter niet worden gebruikt omdat de juiste vergunningen ontbreken. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de bestaande situatie vast te leggen. Uitbreiding wordt niet voorzien.

7.3 Horeca

In het Horecabeleidsplan is onderscheid gemaakt in 6 horeca categorieën. Dit zijn:

I: horeca met een dagfunctie, gebonden aan de winkelopeningstijden;⁶⁾

II: restaurants;

III: hotels en andere logiesverstrekkers

IV: fastfoodbedrijven;

V: cafés en andere drankverstrekkers;

VI: discotheken.

Voor het buitengebied wordt ingezet op versterking van de categorieën I,II, IV en V. Er wordt dus met name ingezet op horeca met een dagfunctie. Hier wordt in het nieuwe bestemmingsplan ruimte voor geboden. Het kan ook een combinatie van categorieën zijn. Zo komt het regelmatig voor dat er ergens geluncht kan worden (overdag) en in de avonden de horecagelegenheid open is als restaurant. Dergelijke functies kunnen (onder voorwaarden, zoals parkeren en landschappelijke inpassing) bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bebouwing worden toegestaan. Het horecabeleidsplan geeft aan dat de nachthoreca niet moet worden toegestaan in het buitengebied. Deze komt op dit moment niet voor en zal ook niet worden toegestaan.

Het horecabeleidsplan wordt op dit moment geëvalueerd. De resultaten van deze evaluatie zullen worden meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan buitengebied.

7.4 Detailhandel

Alleen de bestaande detailhandel zal als zodanig worden bestemd en krijgt slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Eén specifieke vorm van detailhandel, de productiegebonden detailhandel, is wél toegestaan. Het gaat hierbij om detailhandel in streekgebonden producten of gevestigde kunstzinnigheid zoals de verkoop bij een atelier. Hiervoor gelden wel voorwaarden: het moet gaan om de verkoop van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

⁶⁾ Bij de vaststelling van het plan is het amendement van de fractie van Ameland 82 aangenomen. Hiermee is de categorie daghoreca vervallen. In het beleidsplan is dit in bladzijde 9 benoemd als sector I met de omschrijving 'Horeca met een dagfunctie, gebonden aan de winkelopeningstijden'. Door het aannemen van het amendement vervalt deze categorie. De horeca met een dagfunctie moet nu worden gezien als gelijk aan sector II met de omschrijving restaurants. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in de openingstijden tussen deze categorieën.

8 OVERIGE THEMA'S

8.1 Duurzame energie

De gemeente Ameland wil in 2020 geheel zelfvoorzienend zijn. Dit houdt in dat het eiland dan volledig voorziet in de eigen energieproductie. In het bestemmingsplan worden hiervoor mogelijkheden opgenomen. Gelet op de natuurlijke en recreatieve waarden van Ameland, zijn (grote) windturbines uitgesloten. Kleinere vormen van windenergie worden wel toegestaan.

Ook worden mogelijkheden geboden voor het realiseren van zonne-energie. Bij het realiseren van zonnepanelen op daken hoeft veelal geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Velden met zonnepanelen (‘zonne-weiden’) worden vanuit ruimtelijke en landschappelijke overwegingen niet wenselijk geacht en worden daarom in planologische zin niet mogelijk gemaakt. Gezien de grote belangstelling voor zonnepanelen op daken is hiertoe ook geen noodzaak. Wel speelt de mogelijkheid van een zonnepaneel-weide bij het vliegveld, zie paragraaf 8.3.

8.2 Planmer

Vanaf 21 juli 2004 dient de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's in de Lidstaten van de EU te worden toegepast. In Nederland wordt deze richtlijn aangeduid als de richtlijn voor Strategische Milieubeoordeling.

De Europese richtlijn is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding ervan in beeld te brengen in de vorm van een milieurapport.

Deze Europese richtlijn is middels een wijziging van de Wet milieubeheer en een wijziging van het Besluit m.e.r. geïmplementeerd in de Nederlandse regelgeving. Op 28 september 2006 is de aangepaste Wet milieubeheer en het Besluit MER in werking getreden. Hierbij wordt gesproken over een milieueffectrapportage van plannen (als vertaling van de Europese SMB-richtlijn) en over een milieueffectrapportage van besluiten (het oorspronkelijke Nederlandse m.e.r.). De term besluiten is verwarrend, aangezien ook in relatie tot plannen in de praktijk wordt gesproken over besluiten; de term 'projecten' uit de Europese m.e.r.-richtlijn is duidelijker. Aldus wordt onderscheid gemaakt tussen een planmer en een projectmer. Het is verplicht om voorafgaand aan besluiten door een overheid over bepaalde plannen een planmer uit te voeren. Het gaat daarbij om plannen die (uiteindelijk) kunnen leiden tot concrete projecten of activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bij het opstellen van een Bestemmingsplan Landelijk gebied dient zich dan ook de vraag aan in hoeverre een planmer moet worden uitgevoerd. Meer concreet geldt de planmer-plicht in geval van wettelijk of bestuursrechtelijk verplichte plannen:

- die het kader vormen voor toekomstige projectmer (beoordelings)-plichtige besluiten of;
- waarvoor een passende beoordeling nodig is op grond van de Europese Habitatrichtlijn.

De planmer moet in een vroege fase inzicht geven in de huidige toestand van het milieu, de positieve en negatieve milieueffecten en de mogelijke alternatieven voor het plan.

Sinds de wijziging van de mer-regelgeving op 1 april 2011 zijn vrijwel alle bestemmingsplannen buitengebied planmer-plichtig geworden, omdat de drempelwaarden voor mer-beoordelingsplichtige veehouderijen zijn verlaagd. Dit heeft onder andere als gevolg dat grondgebonden veehouderijen ook kunnen leiden tot een mer-beoordelingsplicht. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet dan een mer-beoordeling worden gemaakt en bij het kaderstellende plan - het bestemmingsplan - een planMER.

Stikstofproblematiek in relatie tot planmer

Op Ameland komt een stikstofgevoelig habitatype voor dat beschermd wordt binnen de regels voor Natura 2000 gebieden. De kritische depositiewaarde van het gebied wordt inmiddels overschreden. Dat betekent dat iedere toename van stikstofdepositie in theorie een verdere verslechtering van de waarden van het gebied inhoudt. Om die reden mag het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maken die een verdere toename van depositie tot gevolg kan hebben.

Een toename van depositie kan een gevolg zijn van het vergroten van veestapels op individuele agrarische bedrijven. Een toename van depositie wordt overigens niet alleen veroorzaakt door ontwikkelingen op het eiland zelf, maar kan ook worden veroorzaakt door ontwikkelingen op het vaste land.

In het kader van het Beheersplan Natura 2000 is een uitwerking gemaakt van een mogelijke oplossing voor de ontwikkeling van de landbouw op Ameland in relatie tot de stikstofproblematiek. Deze uitwerking heeft geresulteerd in een Programmatische Aanpak Stikstof, dat met een verzoek om pre-advies aan de Raad van State is voorgelegd. De uitspraak van de Raad van State is bepalend voor de verdere uitwerking van de problematiek.

Deze uitwerking zal mee worden genomen in de planmer om van daaruit met voorstellen te komen voor een goede opname in het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat individuele bedrijven zich moeten kunnen ontwikkelen binnen de randvoorwaarden die daarvoor gelden.

8.3 Vliegveld

Ameland Airport Ballum is een klein vliegveld bij Ballum. Het luchtverkeer kan gebruik maken van een grasbaan van 998 x 30 meter (oost-west). Tevens ligt er een tweede dwarsbaan van 632 x 25 meter (noord-zuid). Deze is nog niet in gebruik, maar is planologisch al mogelijk gemaakt. Op het vliegveld wordt een aantal zakelijke en bedrijfsvluchten afgehandeld, maar er vinden voornamelijk recreatieve vluchten plaats zoals rondvluchten, zweefvluchten en parachutevluchten. Het vliegveld is in de zomermaanden overdag geopend. Het luchtvaartterrein Ameland wordt geëxploiteerd door de gemeente Ameland. De planologische regeling voor de noodlandingsbaan zal worden overgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

Opwaarderen van het vliegveld

Voor het opwaarderen van Ameland Airport Ballum zijn plannen gepresenteerd aan de gemeenteraad. In de plannen zijn de volgende elementen opgenomen:

- Een tweede start- en landingsbaan voor noodgevallen en bijwind uit bepaalde richtingen. De baan is al opgenomen in het geldende bestemmingsplan;
- Voorzieningen die direct verband hebben met het vliegveld zoals hangars, een brandweerloods en voorzieningen voor zweef- en deltavliegers. Het gaat hier om circa 2.000 m² bebouwing;

- Het helikopterplatform moet worden verplaatst en verhard in verband met een nieuw type helikopter van Defensie (SAR);
- Op het vliegveld wordt tevens ruimte gezocht voor het aanbieden van slechtweervoorzieningen op het eiland zoals paintball, een museum, een kartbaan of een binnenspeelhal, met ondersteunende horeca. Het gaat hierbij om een vloeroppervlakte van 3.000 m²;
- Daarnaast wordt er gedacht aan het plaatsen van 10 hectare zonnepanelen en het toestaan van een openlucht crossbaan.

Voor de zonnepanelen is inmiddels een subsidieaanvraag bij het Waddenfonds gedaan. Wanneer de subsidie wordt toegekend, zal er in het bestemmingsplan buitengebied een regeling worden opgenomen om de zonneweide in planologische zin mogelijk te maken. De crossbaan blijft in het kader van het bestemmingsplan buitengebied buiten beschouwing. Ten behoeve van de slechtweervoorzieningen in het kader van plannen voor het opwaarderen van het vliegveld zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

8.4 Grondexploitatieplan

Het bestemmingsplan heeft een (voornamelijk) conserverend karakter. De bestaande rechten worden zoveel mogelijk overgenomen. Voor een bestemmingsplan waar alleen bestaande rechten in zijn opgenomen, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Wel zullen er gesprekken gevoerd worden met agrariërs, die (concrete) uitbreidingsplannen hebben. Naar aanleiding daarvan zullen verschillende agrarische bouwpercelen vergroot worden. Hierdoor ontstaat de plicht om inzicht te geven in het kostenverhaal. Met de betreffende agrarische ondernemers worden afzonder-

lijke exploitatieovereenkomsten gesloten, waarin ondermeer een planschadeovereenkomst is opgenomen. Daardoor hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.