

Staatsbosbeheer
T.a.v.
Postbus 2
3800 AA AMERSFOORT

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 3258693
Uw aanvraag van 21 oktober 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit percelen aan de Ruijslaan in De Koog. Verzenddatum 4 juli 2023

Geachte heer ,

Wij hebben een aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel van gebied Alloo II en het perceel Ruijslaan 83/85A in De Koog ontvangen. De aanvraag gaat om het wijzigen van de agrarische bestemming naar natuur en het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar de bestemming 'Wonen - vrijkomende agrarische bebouwing'.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen.

1. De bestemming van perceel Ruijslaan 83/85A wordt gewijzigd van 'Agrarisch - Binnenduinrand' naar 'Wonen - vrijkomende agrarische bebouwing'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3, lid 7 onder e van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
2. Voor het gebied Alloo II wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch - Binnenduinrand' naar 'Natuur'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3, lid 7 onder j van de regels.

Overwegingen

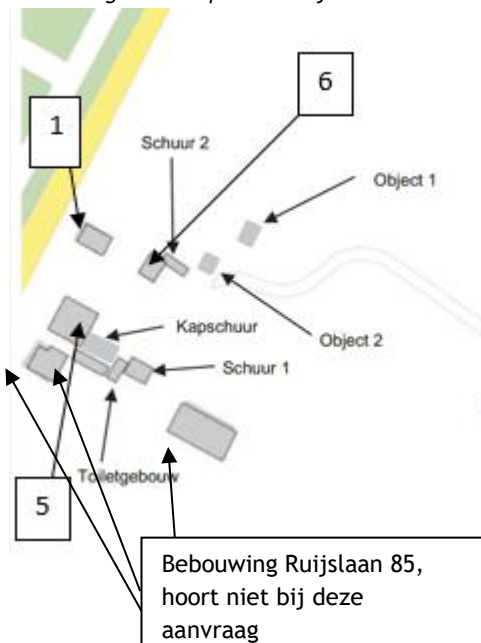
1. Wijziging bestemming perceel Ruijslaan 83/85A in De Koog:

- Het perceel Ruijslaan 83/85A heeft de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' (artikel 3) in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Op dit perceel staat een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen.
- In artikel 3, lid 7 onder e van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het mogelijk is de bestemming te wijzigen naar 'Wonen - vrijkomende agrarische bebouwing'. Deze wijzigingsbevoegdheid kan toegepast worden als aan de daaraan gekoppelde voorwaarden wordt voldaan.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden.

De toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

- Na wijziging gelden de regels van de bestemming Wonen - Vab
De regels van artikel 52 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn na wijziging van de bestemming van toepassing.
- Alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' van het voormalige agrarische bedrijf worden meegenomen in de wijziging.
Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Ruijslaan 83/85A. Dit gehele perceel is onderdeel van dit wijzigingsplan en wordt veranderd in de bestemming 'Wonen - Vab'.
- Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden.
De eigenaar van het perceel heeft geen agrarische gronden meer in eigendom. Daarmee is het aannemelijk dat er geen sprake meer is van agrarische bedrijfsvoering.
- De bestemmingsgrens wordt gelijkgesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd. Binnen dit bestemmingsvlak wordt een passend bouwvlak ingetekend. De overige gronden houden een agrarische bestemming, of krijgen de bestemming 'Wonen - Vab'. De woning en de direct aangrenzende gronden krijgen de bestemming 'Wonen - Vab'. De oppervlakte hiervan wordt ongeveer 2.240 m². Dit is ruim onder het maximum van 5.000 m². Het bouwvlak wordt om de bebouwing heen gelegd. In deze situatie krijgen de omringende gronden geen agrarische bestemming of de bestemming 'Tuin'. Deze gronden worden op basis van de wijzigingsbevoegdheid 'Agrarisch' naar 'Natuur' direct omgezet naar een natuurbestemming. Dit in aansluiting op de omringende gronden.
- Minimaal 50 % van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform artikel Wonen, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing.
Op het perceel Ruijslaan 83 staan diverse (voormalige) agrarische gebouwen. In totaal hebben deze een oppervlakte van 333 m². Op onderstaand overzicht staat de bebouwing aangeven.

overzicht gebouwen perceel Ruijslaan 83



Voormalige agrarische bebouwing:

- Kapschoor	96 m ²
- Schoor 1	44 m ²
- Schoor 2	33 m ²
- Nummer 5	140 m ²
- Toiletgebouw	20 m ²
Totaal:	333 m ²

Overige bebouwing:

- Nummer 1 = Woning
- Nummer 6 = is bijbehorend bouwwerk bij de woning 39 m²
- Object 1 en 2 zijn schuurtjes, niet agrarisch. 8 m² + 6 m²

Van de oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing moet minimaal de helft worden gesloopt. Bij de oppervlakte van 333 m² is dat dus 166,5 m². Dit betekent ook dat 166,5 m² kan blijven staan en deze oppervlakte het maximum voormalige agrarische bebouwing wordt op de nieuwe verbeelding. Op het perceel wordt veel bebouwing gesloopt wordt. Van de voormalige agrarische bebouwing blijft alleen schuur 5 met een oppervlakte van 140 m² staan en in de stukken is nog aangegeven dat een deel van de kapschuur blijft staan (25 m²). In totaal ongeveer 165 m². Verder blijft schuur nummer 6 staan. Dit is bijbehorend bouwwerk bij de woning en kan ook gewoon blijven staan. De overige bebouwing met een oppervlakte van ongeveer 167 m² wordt gesloopt.

- Na toepassing van sub 5 mag maximaal 650 m² aan bebouwing aanwezig zijn uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform artikel Wonen, de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing.
Er blijft na sloop 165 m² aan voormalige agrarische bebouwing op het perceel staan en daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde.
- In afwijking op bovengenoemde saneringsregeling onder sub 5 en 6 van dit artikellid mogen aanwezige karakteristieke architectuur-combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw in stand gehouden worden. Als deze later alsnog gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikel.
Niet van toepassing, er is geen sprake van karakteristieke bebouwing op het perceel.
- Uit het in te dienen erfinrichtings- en saneringsplan blijkt dat er sprake is van: sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 van dit artikellid; een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan.
Er wordt voldoende bebouwing gesaneerd. Er komt een aanzienlijk kleiner bestemmingsvlak met bouwvlak 'Wonen - Vab'. De omliggende gronden krijgen de bestemming 'Natuur' en worden ook als zodanig ingericht. Voor de te slopen gebouwen wordt een aparte sloopaanvraag gedaan. Het perceel zelf wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie behoudens de sloop van enkele gebouwen.
- De wijziging naar 'Wonen - Vab' doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
Na de wijziging wordt het perceel Ruijslaan 83 en 85A voorzien van de bestemming 'Wonen - Vab'. De woning krijgt daarbij de aanduiding 'plattelandswoning'. Dit is zo bepaald in het bestemmingsplan Buitengebied. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan staat over de wijzigingsbevoegdheid het volgende:

Omdat het in deze gevallen gaat om een woning die uit een agrarische situatie vandaan komt, hebben deze woningen allemaal de status "plattelandswoning" gekregen. Hiermee is duidelijk dat de bewoners accepteren, dat ze zijn gaan wonen in een gebied waar de agrarische functie de boventoon voert. De voormalige bedrijfswoning(en) krijgen de status "plattelandswoning" zoals opgenomen in de Wet plattelandswoning. Hierdoor krijgt de voormalige agrarische bedrijfswoning, geen aanspraak op de bescherming tegen milieuhinder, een 'gewone' burgerwoning geniet deze bescherming wel. Dit geeft minder belemmeringen voor de naastgelegen agrarische locaties, die hun bedrijfsvoering voortzetten.

Op basis van het bovenstaande en de status van plattelandswoning is er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het naastgelegen perceel Ruijslaan 85 en 85B blijft vooralsnog een agrarische bestemming houden, maar zal - naar verwachting - uiteindelijk ook gewijzigd worden naar 'Wonen- Vab' of 'Bedrijf - Vab'. Dit perceel is niet in eigendom van Staatsbosbeheer en is feitelijk niet meer geschikt voor een agrarisch bedrijf. De afstand van de bedrijfsschuur op deze locatie tot de woning op het perceel Ruijslaan 83 is ruim 50 meter. Voldoende afstand voor mogelijke ambachtelijke bedrijven die bijvoorbeeld binnen een bestemming 'Bedrijf - Vab' worden toegestaan.

2. Wijziging gebied Alloo II aan de Ruijslaan in De Koog

- Het gebied Alloo II ligt aan de Ruijslaan en heeft hier de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' (artikel 3) in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Deze gronden zijn nu agrarisch in gebruik en deels liggen hier bouwvlakken behorende bij de percelen Ruijslaan 83/85C en Ruijslaan 85/85B.
- In artikel 3, lid 7 onder j van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het mogelijk is de bestemming te wijzigen naar 'Natuur'. Deze wijzigingsbevoegdheid kan toegepast worden als aan de daaraan gekoppelde voorwaarden wordt voldaan.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden.

De wijzigingsbevoegdheid

Gronden met de bestemming "Agrarisch - Binnenduinrand" kunnen gewijzigd worden in gronden met de bestemming "Natuur";

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de natuurontwikkeling is ten behoeve van de uitvoering van de Ecologische Hoofd Structuur;
2. de nieuwe natuur doet geen of geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
3. na wijziging resteert een agrarisch areaal van minimaal 8.800 hectare op Texel.

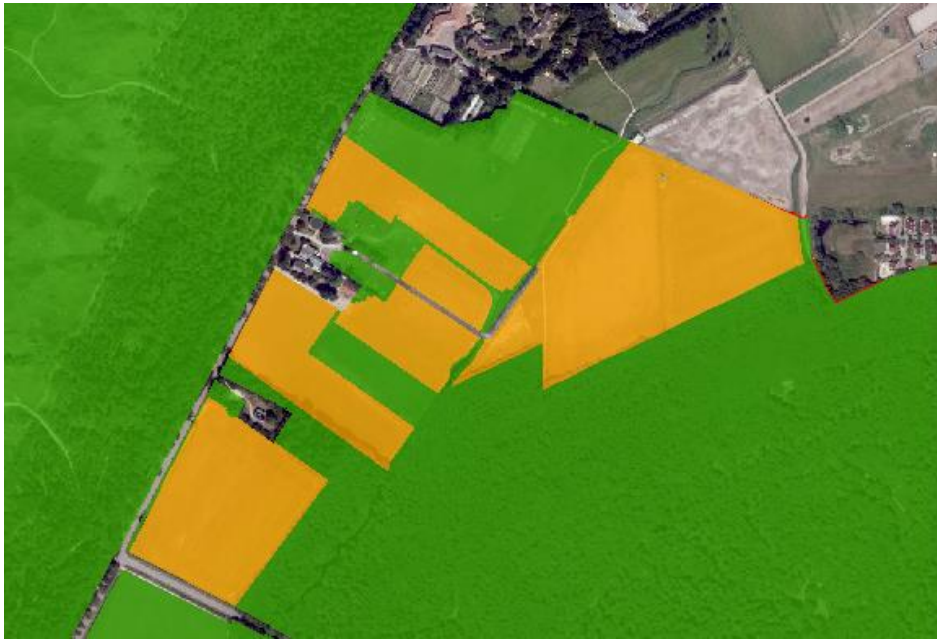
Toetsing aan de voorwaarden

De gronden waarvoor de wijziging van de bestemming is aangevraagd zijn onderdeel van Natura 2000-gebied en NNN-gebied (zie onderstaande kaart). De gronden zijn alleen nog niet als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, omdat deze agrarisch in gebruik waren. Met deze wijziging wordt uitvoering gegeven aan de realisatie van het Natuur Netwerk Nederland.

In geel het Natura 2000-gebied.



Kaart NNN-gebied



Het Natuurnetwerk is op de kaart aangegeven met vijf kleuren:

- Groen = NNN is gerealiseerd
- Lichtgroen = NNN is ingericht en heeft nog een kwaliteitsverbetering nodig
- Oranje = NNN-grond is beschikbaar, maar nog niet ingericht
- Rood = Als NNN-grond aangewezen, maar niet ingericht

De nieuwe natuur sluit aan bij de bestaande natuurgebieden en heeft hier geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Ook het aangrenzend gelegen Maartenhuis en omliggende recreatieterrainen worden niet in hun mogelijkheden beperkt doordat deze gronden nu al aangemerkt zijn als Natura 2000 gebied en NNN-gebied. De natuurwaarden van de aangrenzende gronden worden versterkt als ook de agrarische bestemming wordt omgezet naar Natuur. Dit is ook in overeenstemming met de regeling in artikel 6.43 van de provinciale omgevingsverordening NH2020.

Doordat deze gronden al aangewezen waren als NNN en Natura 2000-gebied waren deze al onttrokken aan het agrarisch areaal. De omzetting van dit perceel valt daarmee buiten de agrarische gronden die in dit artikel bedoeld worden. Er liggen agrarisch bouwvlakken op de percelen Ruijslaan 83/85A en op Ruijslaan 85/85B. Met deze wijziging is ook een deel van het bouwvlak op het perceel Ruijslaan 85/85B betrokken. Hier wordt een deel van het agrarisch blok ook voorzien van de bestemming 'Natuur'. Het gaat dan alleen om de gronden die in eigendom zijn bij Staatsbosbeheer. Deze wijziging heeft dus ook tot gevolg dat 1,6 hectare aan agrarisch bouwvlak en daarmee bouwmogelijkheden verdwijnt.

Besluitvorming en procedure

- In onze vergadering van 14 maart 2023 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van de wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a Wet ruimtelijke ordening.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 9 mei 2023 tot en met 19 juni 2023 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd in overeenstemming met de inrichtingstekening behorende bij dit besluit.
2. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/1 Verbeelding

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 zijn de leges voor het voeren van de wijzigingsprocedure €..... U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen een schriftelijk beroep indienen tegen het vaststellingsbesluit. Dit moet binnen zes weken na de dag waarop het besluit conform artikel 3.44, lid 1 sub a Algemene wet bestuursrecht ter inzage is gelegd. U stuurt dit aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Ook een niet- belanghebbende, die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit/ontwerpplan, kan beroep indienen. Ook kan iedereen die een beroepschrift heeft ingediend een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de genoemde afdeling. Zonder dat treedt het vastgestelde besluit in werking direct na afloop van de beroepstermijn. Als naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. De adressering van het verzoek om voorlopige voorziening is gelijk aan die van het beroepschrift.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

de heer F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving