

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 1825980
Uw aanvraag van 31 juli 2019

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp Wijzigingsbesluit
Ruigendijk 20a

Verzenddatum

Geachte heer ,

Wij hebben van u een aanvraag ontvangen tot het wijzigen van de bestemming van het perceel Ruigendijk 20a in De Koog van 'Agrarisch-Binnenduinrand' naar 'Wonen-Vab'.

Besluit

Wij besluiten besloten het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' met toepassing van artikel 3.7 sub e van de regels van het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming van het perceel Ruigendijk 20a wordt gewijzigd van 'Agrarisch - Binnenduinrand' naar 'Wonen-Vab', zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening 'bestemmingsplan nieuw'.

Overwegingen

- Het perceel Ruigendijk 20a heeft de bestemming 'Agrarisch-Binnenduinrand' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013'. Op het perceel zijn een bedrijfswoning en een agrarische schuur aanwezig. Deze zijn ook als zodanig bestemd.
- Op grond van artikel 3.7 sub e van het bestemmingsplan 'Buitengebied Texel 2013' kan het bestemmingsplan worden gewijzigd in die zin dat na bedrijfsbeëindiging de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen-Vab'. Naast een toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan gelden daarvoor de volgende voorwaarden:
 1. Na wijziging gelden de regels van de bestemming Wonen - Vab;
 2. 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;
 3. Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;
 4. 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 tuin;
 5. 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;
6. Na toepassing van sub 5 mag maximaal 650 m² aan bebouwing aanwezig zijn, uitgezonderd de woning en de daarbij behorende bouwwerken, conform artikel 'Wonen';
 7. 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;
 8. 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;
 9. 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.
- Dat wij over het verzoek het volgende hebben overwogen. Na wijziging zullen de regels van de bestemming 'Wonen-Vab' gelden. Alle gebruik en bebouwing in het gehele agrarische bouwvlak en de erfbestemming worden meegenomen in de wijziging. Het is aannemelijk dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet meer voor de agrarische bedrijfsvoering gebruikt kan worden. In overleg met de aanvrager is een tekening 'Kaart 02 - nieuwe kaart bestemmingsplan' opgesteld met daarop de bestemmingen 'Wonen-Vab' (5.000 m²) met daarin een bouwvlak en 'Tuin'. Een en ander in dezelfde lijn als het naastgelegen woonperceel. Op het perceel daar achter verdwijnt het bouwvlak, dit perceel houdt de bestemming 'Agrarisch-Binnenduinrand'. De schuur op het erf is 600 m². Daarvan moet 50% worden gesloopt. Vervolgens mag op de bestemming 'Wonen-Vab' 100m² ten behoeve van de woning worden gebouwd. Dat mag ook bij de schuur gevoegd worden. Van de huidige schuur van 600 m² mag dan ook 400 m² blijven staan. Aan het besluit zal de voorwaarde worden verbonden dat van de schuur - conform de aanvraag - 200 m² aan de achterzijde gesloopt moet worden, binnen een jaar na verzending van het besluit. Na toepassing van sub 5 zal minder dan 650 m² aan bebouwing aanwezig zijn. Uit de tekening die bij de aanvraag is gevoegd - en die onderdeel uitmaakt van dit besluit - blijkt dat sprake is van sanering die voldoet aan het gestelde onder sub 5 en 6 van dit artikellid. Het plan voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan. De wijziging naar 'Wonen - Vab' doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeers-functie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
 - In onze vergadering van 19 november 2019 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening, waarbij de bestemming van dit perceel wordt gewijzigd in 'Wonen-Vab'.
 - Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 3 december 2019 tot en met 13 januari 2020 ter inzage gelegen.
 - Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.
2. Binnen een jaar na verzending van dit besluit is een deel van de schuur - conform de aanvraag, 200 m² aan de achterzijde, gesloopt.

Zaaknummer 1825980

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/1 Verbeelding bestemmingsplan bestaand en nieuw.

Kosten

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

Beroepsclausule

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een beroepschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Als een beroepschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst