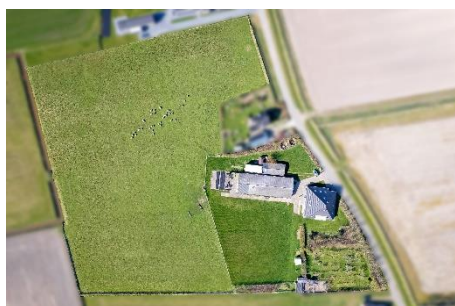




Categorie: permanente bewoning - Type: stolp met bijgebouwen - G.O. wonen: ca. 410 m²

Perceeloppervlakte: 20.370 m² - Slaapkamers: 7 - Ligging: aan de voet van De Hogeberg

Zuid Haffel 26, 1791 LE Den Burg

Vraagprijs: € 1.685.000 k.k.

OMSCHRIJVING



Neemt u ons de superlatieven niet kwalijk, maar deze stolp is in alle opzichten gewoon WAUW... De ligging, het uitzicht, de authentieke details, de indeling, de technische installaties en zeker niet te vergeten de isolatie; alles is met aandacht verbouwd en het resultaat mag er zeker zijn!

Op het 'oude land' van Texel en centraal gelegen tussen de dorpen Den Burg (ca. 2 km), Den Hoorn (ca. 4 km) en Oudeschild (ca. 4 km) bevindt zich, midden in het landschap, deze nagenoeg geheel vernieuwde stolpboerderij (Gebruiksoppervlakte Wonen ca. 410 m²) op een perceel eigen grond van maar liefst 20.370 m², met een vrijstaande schuur (ca. 290 m²), een tuin met boomgaard en een prachtig weiland.

Deze boerderij is vanaf 2020 *vernieuwbouwd* met gebruikmaking van hoogwaardige materialen, authentieke onderdelen en technisch vernuft; een cocktail van historie, hedendaags comfort en kwaliteit. De houten vierkant constructie en sparren zijn origineel en bewaard gebleven. Uiteraard behandeld en geconserveerd. De buitenmuren, de vloer (begane grond) en het dak zijn geïsoleerd, hetgeen heeft geresulteerd in een energielabel A. Er is een slaapkamer en een badkamer op de begane grond, wat gelijkvloers wonen mogelijk maakt.

De woning wordt verwarmd door middel van een houtvergasser. Deze "houtkachel" verwarmt een tweetal boilers (1000 ltr. per stuk) en deze zorgen voor de verwarming van de vloerverwarming (maar liefst 3 kilometer lengte en verdeeld over 42 groepen). Iedere ruimte is voorzien van een eigen kamerthermostaat. Tezamen met de 36 PV panelen resulteert dit in een energieverbruik van slechts 600 m³ gas en 1.900 kWh elektra per jaar voor een (groot) gezin.

Indeling: entree in hal met toegang tot de woonkamer/keuken, toiletruimte en bergingen. De woonkamer/keuken bevinden zich in één ruimte, waar de 7 meter hoge dakconstructie zichtbaar is. De woonkamer is ingericht met een sfeervolle houtkachel en openslaande deuren naar de tuin. De moderne, handgemaakte keuken (2022) – uitgevoerd met een kookeiland – is voorzien van spoelbak, Quooker, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, twee koelkasten, twee vriezers, een steamer (met oven functie en vaste water aan- en afvoer) en twee vaatwassers. Er is voldoende kastruimte aanwezig. De eethoek – met openslaande deuren naar de tuin – is gesitueerd tussen de woonkamer en de keuken. Kamer-en-suite deuren verbinden de woonkamer met een rustige werkkamer, ideaal voor thuiswerken, studeren of als creatieve ruimte.

Centraal in het pand is een hal, met toegang tot de slaapkamer (begane grond), de badkamer (begane grond), de tweede toiletruimte en de trap naar de bovenverdieping. De slaapkamer heeft twee raampartijen met mooi zicht op de omliggende weilanden en er is een inloopkast. De badkamer heeft een sauna (!), een 2-persoons jacuzzi verwarmd ligbad, een douche en een dubbele wastafel.

Op de begane grond zijn twee bergingen en een was- en stookruimte. Beide bergingen zijn voorzien van openslaande deuren.

De bovenverdieping heeft maar liefst zes ruime slaapkamers. Hier is de tweede badkamer, voorzien van een 2-persoons jacuzzi verwarmd ligbad, dubbele wastafel, douche en er is een separate (derde) toiletruimte. Vanaf de bovenverdieping geniet u van een weids uitzicht over de omliggende weilanden. Een vaste trap geeft toegang tot de zolder, welke thans ingericht is als hobbyruimte.

Dit is een unieke plek waar rust, ruimte en historie samenkomen te midden van een weids landschap, aan de voet van natuurgebied De Hogeberg. Op het perceel is een ruime schuur aanwezig (ca. 290 m²) en er is nog een berging (ca. 70 m²). Parkeergelegenheid voor uw auto is er op eigen terrein.

Hebben wij u nieuwsgierig gemaakt? Neem dan gerust contact met ons op om deze stolp te komen bezichtigen! De oplevering zal in overleg geschieden.



Den Burg

Den Burg is het grootste dorp van het Nederlandse Waddeneiland Texel. Het telt 7.198 inwoners (CBS, 2024); dat is ongeveer de helft van het aantal inwoners van Texel.

Voor een dorp van deze omvang heeft Den Burg een uitgebreid winkelbestand. Dat heeft ongetwijfeld te maken met het feit dat er veel toerisme is op het eiland. In het dorp is het gemeentehuis van Texel. Er zijn gezellige cafés en restaurants en te midden van het dorp is het recent vernieuwde dorpsplein de Groeneplaats.

De Openbare Scholengemeenschap De Hogeberg die het voortgezet onderwijs voor het eiland verzorgt, is ook gevestigd in Den Burg. Hier wordt onderwijs voor vmbo, havo en vwo aangeboden.

Voor het basisonderwijs zijn er vijf scholen in het dorp aanwezig: Jac.P. Thijsseschool (openbaar), De Fontein (protestants-christelijk), de Jozefschool (rooms-katholiek), de Kompasschool (speciaal onderwijs) en de Vrije school (antroposofie) allen onder gebracht in 1 onderwijscentrum genaamd De Skool.

Huisvestingsverordening

Op 5 oktober 2019 heeft de gemeente Texel een huisvestingsverordening ingesteld. Hierdoor komen uitsluitend personen die maatschappelijk of economisch zijn verbonden met Texel in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. De koopgrens van de woningen binnen deze regelgeving ligt op € 600.000,-. Woningen met een koopprijs boven deze grens zijn vrijgesteld van vergunningen. Voor meer informatie en het aanvragen van een vergunning kunt u terecht bij de gemeente Texel.

KENMERKEN



KENMERKEN

Soort woning	Woning voor permanente bewoning
Bouwjaar	1904 (verbouwd in 2020)
Perceeloppervlakte	20.370 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 410 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	ca. 360 m ²
Inhoud	ca. 1.390 m ³
Aantal slaapkamers	7
Verwarming	Vloerverwarming begane grond en verdieping
Vraagprijs	€ 1.685.000 k.k.
Oplevering	In overleg



















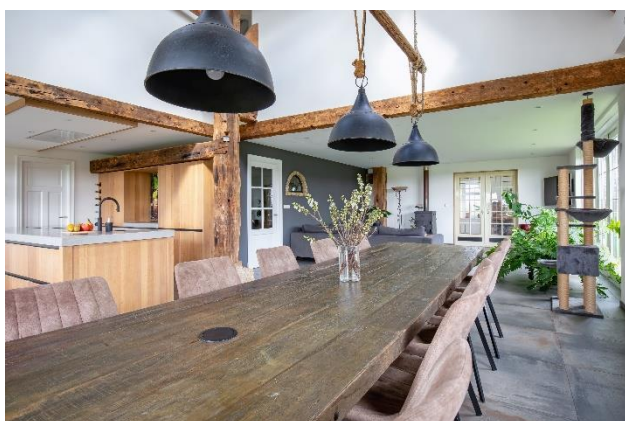








FOTO'S



LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers (enkele gaan mee).	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- pvc vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Allesbrander	☐	☒	☐	☐
Houtkachel/vergasser	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsel	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- stoomoven	☒	☐	☐	☐
- cooker	☒	☐	☐	☐
- 2 vaatwassers	☒	☐	☐	☐
- 2 koelkasten	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

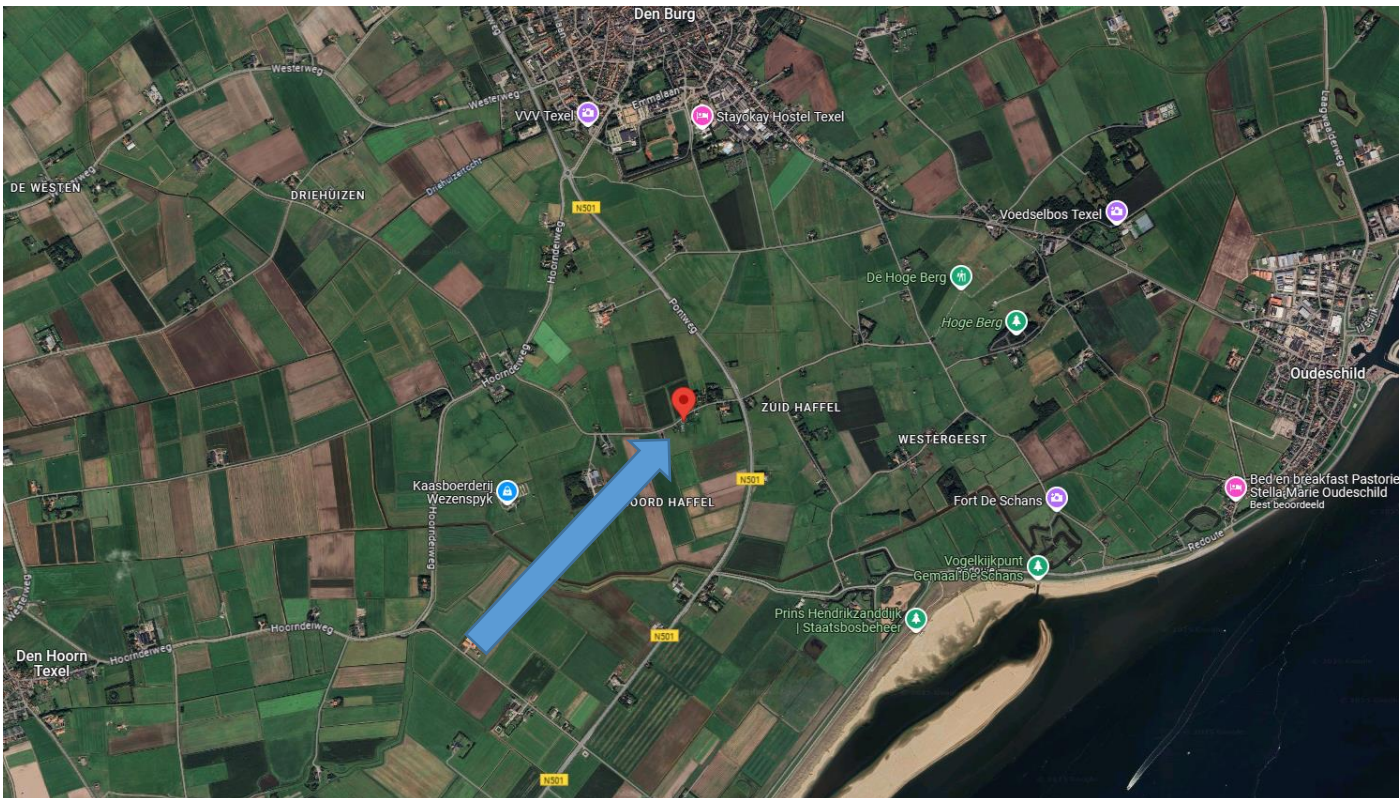
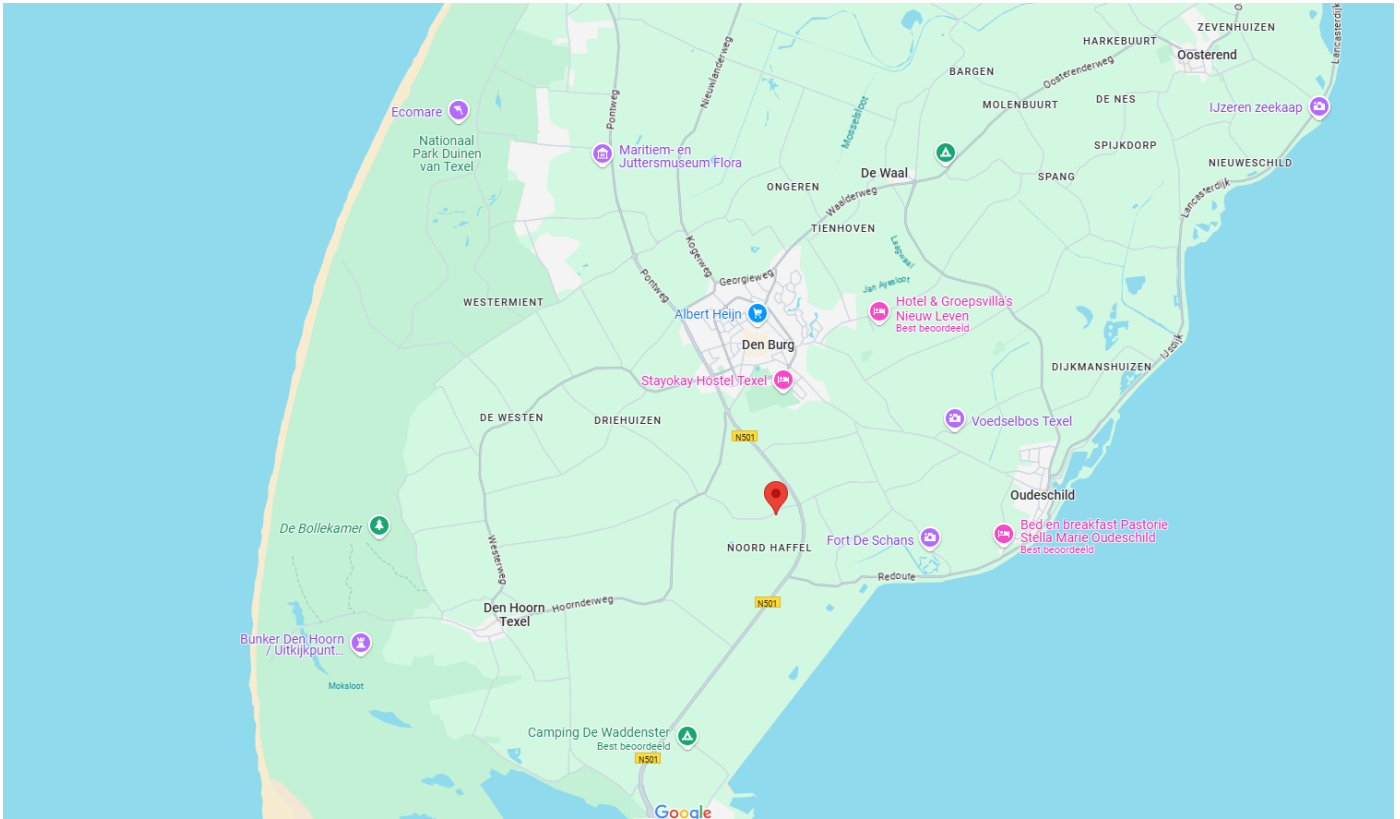
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☒	☐
Hottub (in de tuin)	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐

Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Paar struikjes/boompjes	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder schuur	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☒	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

GOOGLE MAPS



PLATTEGROND BEGANE GROND



Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

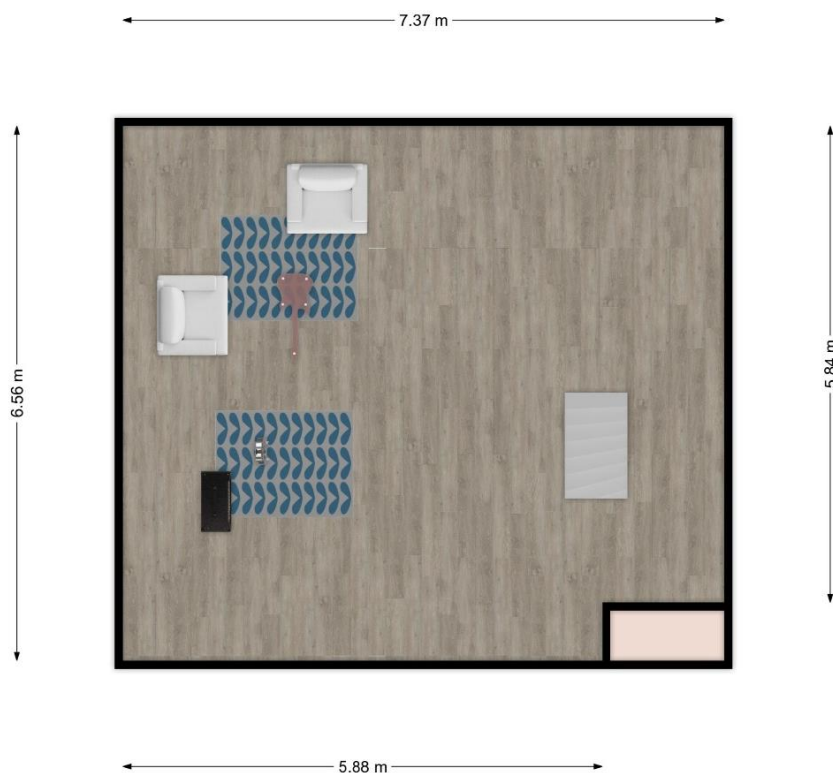
PLATTEGROND BOVENVERDIEPING



Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

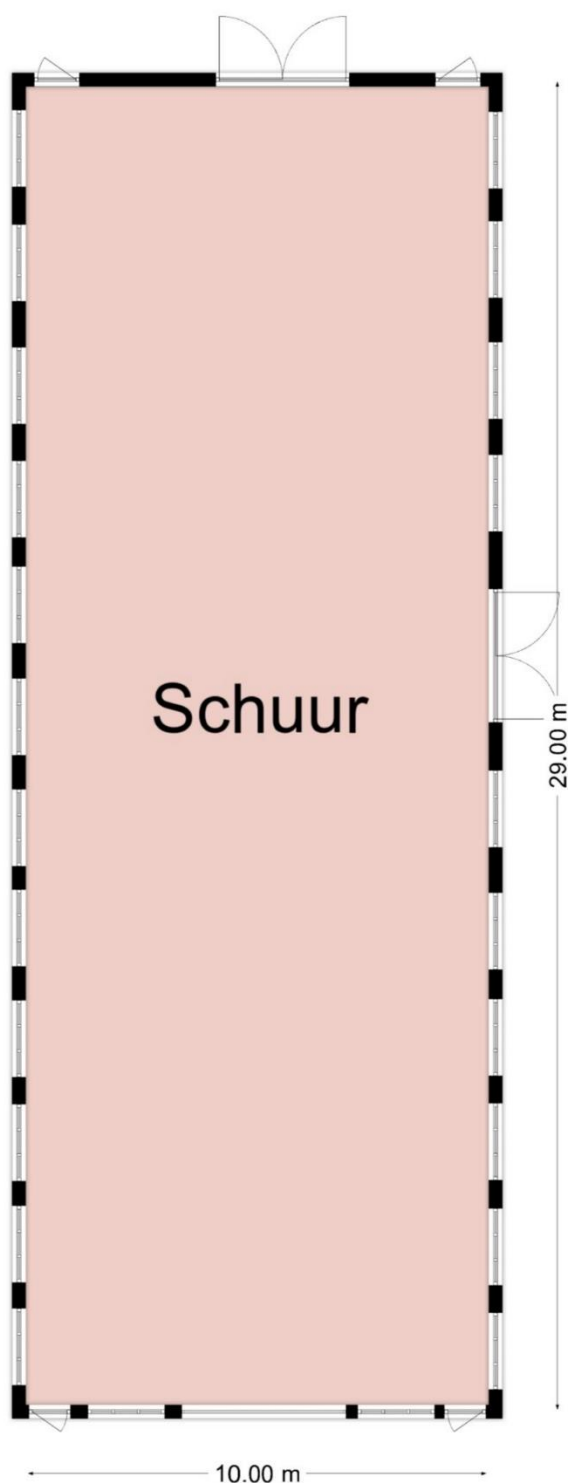
PLATTEGROND ZOLDER



Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

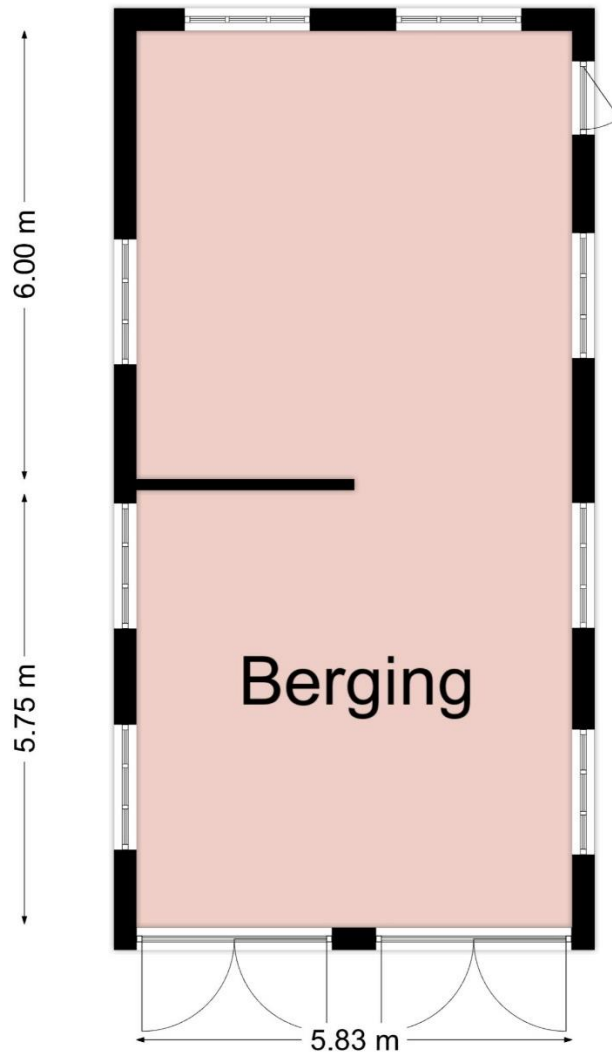
PLATTEGROND SCHUUR



Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

PLATTEGROND BERGING



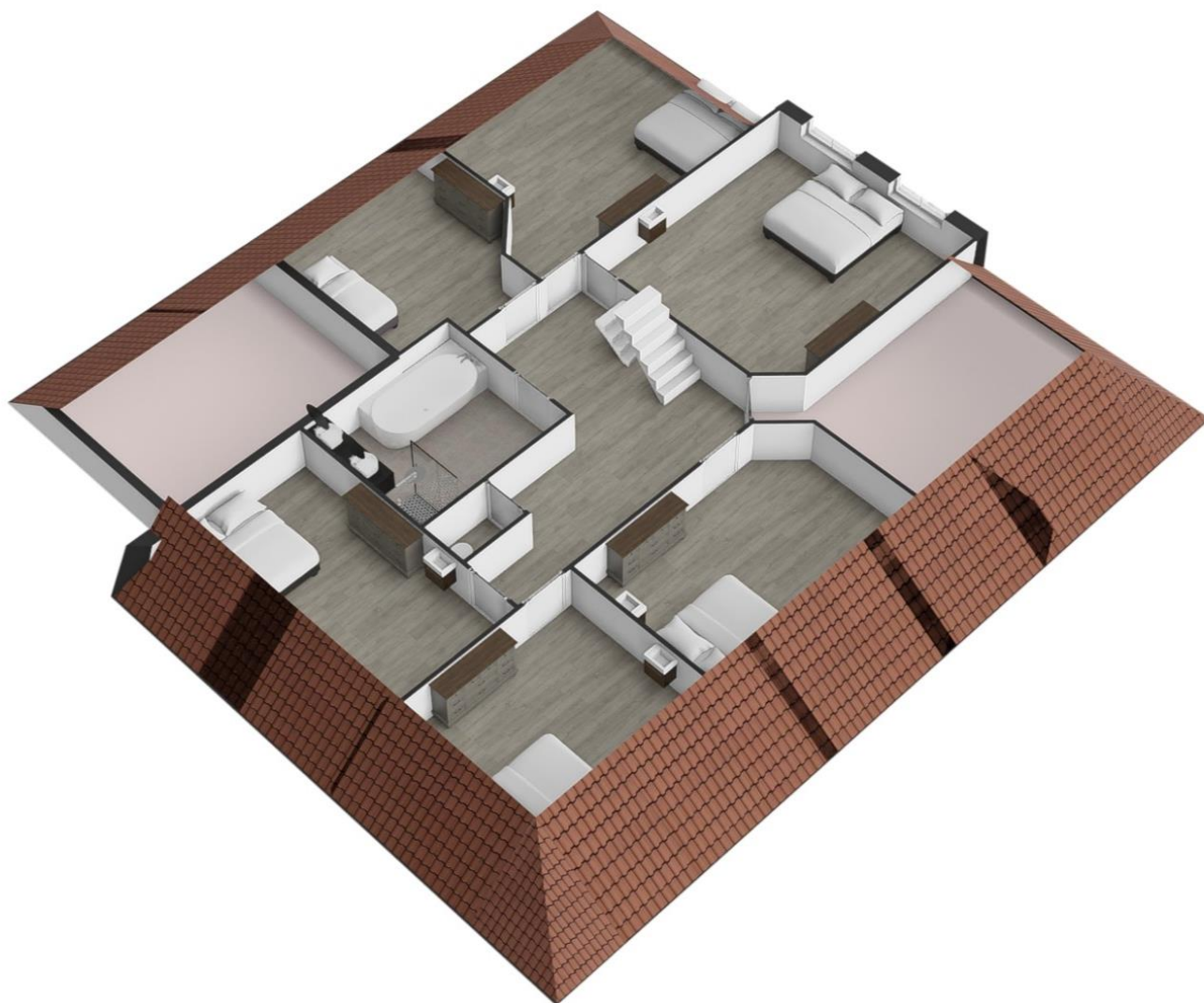
Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

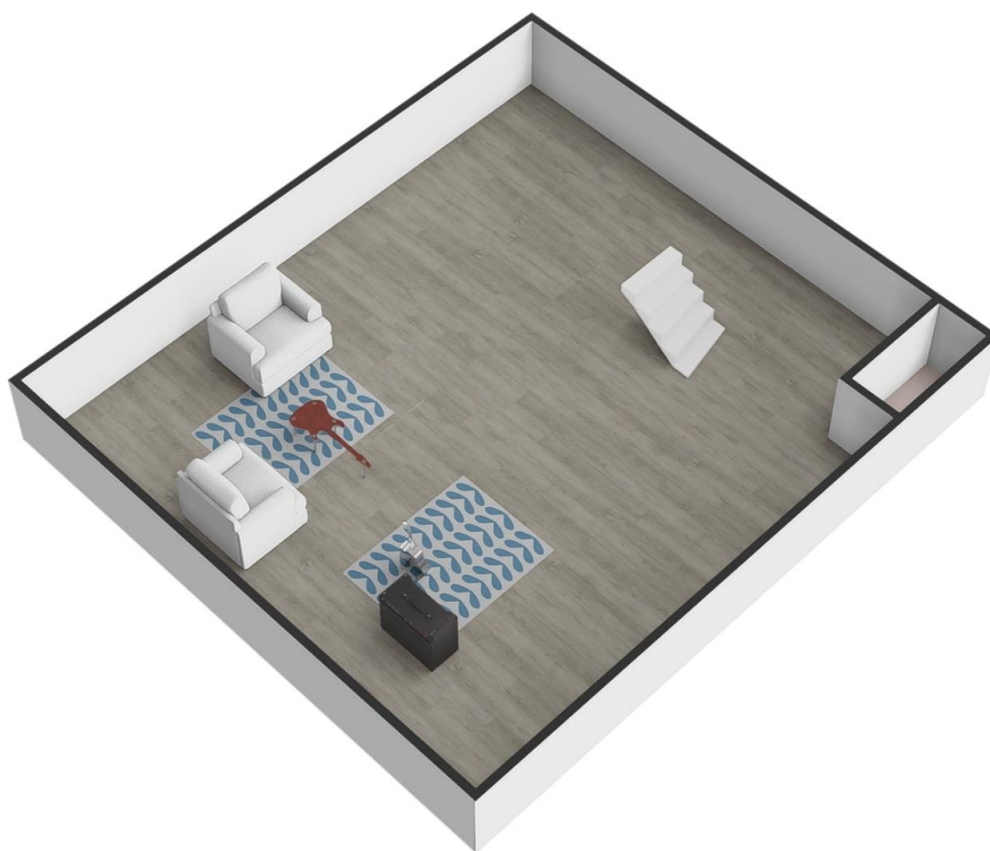
3D TEKENING BEGANE GROND



3D TEKENING BOVENVERDIEPING



3D TEKENING ZOLDER



KADASTRALE KAART



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Beibouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

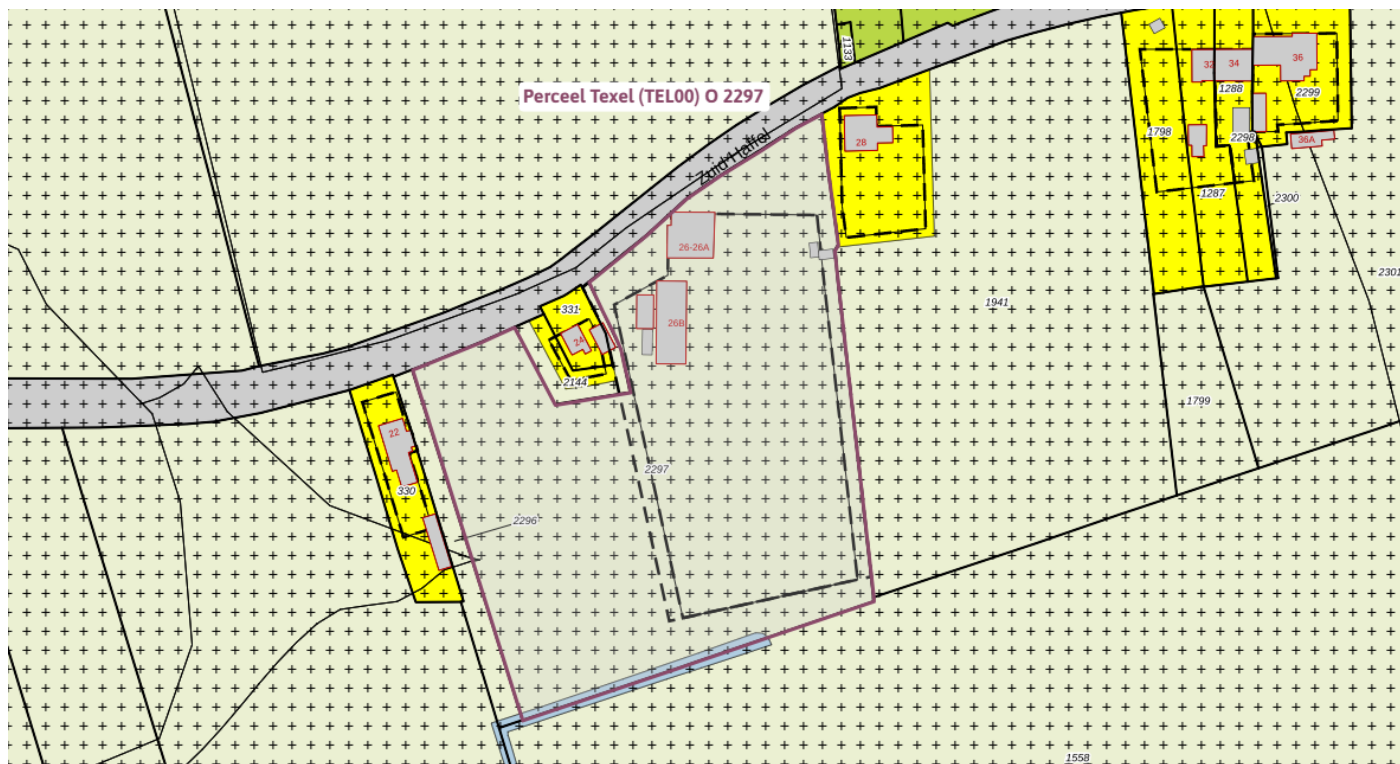
Kadastrale gemeente Texel
Sectie O
Perceel 2297

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



BESTEMMINGSPLAN



Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Bestemmingsplan - Gemeente Texel

meer kenmerken

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (6)

Agrarisch - Oude Land >

Wonen >

Waarde - Archeologie 3 >

Verkeer >

Water >

Waarde - Archeologie 4 >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

erf >

Maatvoeringen (1)

✓ Other: maatvoering wonen (1)

Other: maatvoering wonen: 2 >

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN



Artikel 5 Agrarisch - Oude land

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Oude land aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een agrarisch grondgebonden bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'Bouwvlak';
- c. agrarisch erf ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
- d. het wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- f. een manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';
- g. plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- h. water(berging), in de vorm van sloten, kolken, plassen;
- i. bestaande wegen en bestaande paden;
- j. nutsvoorzieningen zoals kabels en leidingen;
- k. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in [bijlagen bij de regels](#) dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- l. loonwerk;
- m. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- n. extensief dagrecreatief medegebruik;
- o. bezoekboerderij, voor educatieve en culturele doeleinden met voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erf';
- p. onderzoek en ontwikkeling voor het agrarische bedrijf;
- q. winteropslag/stalling van boten, caravans en strandhuisjes;
- r. paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'Paardenhouderij';
- s. landschap en natuurbeheer;
- t. proeverij agrarische producten met voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erf';
- u. onderzoek en ontwikkeling met educatieve doeleinden;
- v. verwerking agrarische producten;
- w. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

x. gebouwen en overige bouwwerken,

alsmede:

y. een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
z. een schapenboet ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - schapenboet';

aa. verblijfsrecreatie indien in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen' op de verbeelding is opgenomen dat een of meer recreatieve opstallen aanwezig mogen zijn;

ab. zonneakker ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - zonneakker';

ac. plaatsing en exploitatie van een bio-vergistingsinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - biovergistingsinstallatie', met een capaciteit kleiner dan 100 ton/per dag.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken, conform de in [artikel 5 lid 2.2](#) en [artikel 5 lid 2.3](#) genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

5.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, uitgezonderd schapenboet en veldschuur;
- b. een schapenboet mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - schapenboet;"
- c. een veldschuur mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
- d. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- e. de afstand tussen gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak mag maximaal 25 meter bedragen;
- f. er mogen geen nieuwe (bedrijfs)woningen worden toegevoegd;
- g. de (bedrijfs)woning(en) en de bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwregels voor [Wonen](#);
- h. per bouwvlak is één sanitair gebouw ten behoeve van kamperen bij de boer toegestaan;
- i. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

	gezamenlijke oppervlakte	bouwhoogte	goothoogte	dakhelling
bedrijfsgebouw		max. 10 m.	max. 4,5 m.	min. 20° en max. 60°
overkapping		max. 10 m.	max. 4,5 m.	min. 20° en max. 60°
veldschuur		max. 6 m.	max. 3 m.	min. 30° en max. 60°
schapenboet	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
sanitair gebouw ten behoeve van kamperen bij de boer	max. 100 m2	max. 6 m.	max. 3 m.	min. 0° en max. 60°

- j. het maximum aantal toegestane recreatieve opstallen is op de verbeelding weergegeven in de

maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";

k. de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de bouwregels voor [Recreatie - Recreatief opstal](#).

l. het bouwen van glaskassen is niet toegestaan;

m. bestaande recreatieve opstallen, die zich inpandig in, of aangebouwd aan, een gebouw bevinden, mogen niet als losstaand bouwwerk worden herbouwd

n. voor een gebouw of overkapping met een oppervlakte van 800 m² en groter, dient een erfinrichtingsplan deel uit te maken van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

5.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

Windturbines

het oprichten van windturbines is niet toegestaan;

Binnen het bouwvlak:

- a. de hoogte van overige bouwwerken mag binnen het bouwvlak maximaal 10 meter zijn;
- b. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn;
- c. de hoogte van sleufsilo's mag maximaal 2 meter zijn;

Buiten bouwvlak, binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf':

- e. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 1 m zijn. In uitzondering hierop mag de hoogte van het afschermd hekwerk voor de opslag van mest zoals genoemd in [artikel 5 lid 5](#) sub b maximaal 1,80 meter zijn;

Buiten bouwvlak en buiten de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf':

- f. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 1 meter zijn. In uitzondering hierop mag de hoogte van het afschermd hekwerk voor de opslag van mest zoals genoemd in [artikel 5 lid 5](#) sub b maximaal 1,80 m zijn;
- g. de hoogte van folietunnels mag maximaal 2,5 meter zijn

en de oppervlakte mag maximaal 1.000 m² per bedrijf bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in [bijlagen bij de regels](#) steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2](#) sub e, voor het bouwen van gebouwen op een grotere afstand, indien de noodzaak daarvan uit oogpunt van de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2](#) sub f voor de bouw van een eerste bedrijfswoning en onder de voorwaarde dat de aanvrager aantoont dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en onder de voorwaarde dat de bedrijfswoning voldoet aan de bouwregels van [Wonen](#) ;

c. het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2](#) sub l voor het bouwen van glaskassen, waarbij de maatvoering moet voldoen aan het volgende bouwschema:

	gezamenlijke oppervlakte	bouwhoogte	goothoogte	dakhelling
glaskassen	max. 1.000 m ²	max 10 m.	max 4,5 m.	min. 20° en max. 60°

Hierbij geldt als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Er geldt een verbod op nachtelijke lichtuitstraling vanaf 22:00 uur.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen binnen het agrarisch bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' aanwezig te zijn.

5.4.2 Recreatief opstal

Het gebruik van een recreatief opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen":

a. dient te voldoen aan de gebruiksregels van artikel [Recreatie - Recreatief opstal](#)

b. ten behoeve van huisvesting van tijdelijk personeel werkzaam in het ter plaatse gevestigde bedrijf, is toegestaan. Het tijdelijk personeel mag geen hoofdverblijf op Texel hebben en beschikt over een arbeidsovereenkomst voor een periode korter dan een jaar.

5.4.3 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel [Wonen](#) van deze regels.

5.4.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (maximaal zes maanden) en met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
- b. het opslaan van niet-agrarische producten buiten de gebouwen zoals auto's, caravans, boten en strandhuisjes;

c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:

- in de recreatieve opstal ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";
- kamperen bij de boer na verlening van de omgevingsvergunning zoals vermeld in [artikel 5 lid 5](#) sub c;
- logies met ontbijt indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals vermeld in [artikel 50 lid 4.4](#) ;
- kamperen op het achtererf in 1 tent of in 1 caravan in de directe nabijheid van de woning, waarbij:

1° de afstand tussen het kampeermiddel en de woning maximaal 50 meter mag bedragen;

2° het kampeermiddel niet geplaatst mag zijn in de periode van 1 november tot 15 maart;

3° het kampeermiddel landschappelijk goed is ingepast;

4° de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel;

5° op de gronden is geen sprake van recreatief opstal zoals op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen".

- het bieden van recreatief verblijf na verlening van de omgevingsvergunning zoals vermeld in [artikel 5 lid 5](#) sub g;

- e. het gebruik van bedrijfsgebouwen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van een agrarische nevenactiviteit anders dan genoemd in [artikel 5 lid 1](#) ;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van het huisvesten van seizoenspersoneel in kampeermiddelen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in [bijlagen bij de regels](#) steeds onderdeel van het toetsingskader.

Nevenactiviteiten

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4.4](#) sub g in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van de volgende nevenactiviteiten dan wel nevenactiviteiten die voor wat betreft aard en omvang hieraan gelijk te stellen zijn:

1. zorg;
2. kinderopvang.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf is minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf;
2. de agrarische hoofdactiviteit is aantoonbaar verzekerd voor ten minste vijf jaar na het verlenen van toestemming voor uitoefenen van de nevenfunctie door middel van een bedrijfsplan;
3. de nevenactiviteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
4. de monumentale bebouwing moet behouden blijven;
5. buitenopslag ten dienste van de nevenfunctie is verboden;
6. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
7. het betreft gronden en/of bouwwerken binnen het bouwvlak;
8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
9. de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
10. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
11. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, hiervoor kunnen nadere eisen in de omgevingsvergunning worden opgenomen;
12. de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Opslag van mest

b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4.4](#) sub a in die zin dat gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak en de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' worden gebruikt voor het opslaan van mest;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
2. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
3. aangetoond is dat binnen het agrarische bouwvlak en/of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch erf' geen ruimte is voor de opslag van mest;
4. de oppervlakte in gebruik voor de opslag van mest bedraagt maximaal 750 m².

Kamperen bij de boer

c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4.4](#) sub d, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'Kampeertrein uitgesloten', in die zin dat ten behoeve van verblijfsrecreatie in het kader van kamperen bij de boer maximaal 15 kampeermiddelen worden geplaatst;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de kampeermiddelen mogen alleen geplaatst worden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. er mogen uitsluitend tenten, campers en caravans geplaatst worden, gemeten zonder dissel niet langer dan 6,50 meter;
 3. de op het bouwvlak aantal aanwezige recreatieve opstallen wordt op het aantal kampeermiddelen in mindering gebracht;
 4. de kampeermiddelen dienen binnen het bouwvlak geplaatst te worden of ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
 5. het terrein moet qua inrichting aan onderstaande kwaliteitseisen voldoen:
 - er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
 - de afstand tussen de kampeermiddelen moet minimaal 5 meter bedragen;
 - het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van tenminste 5 meter breed;
- ten aanzien van de terreininrichting kunnen nadere eisen in de omgevingsvergunning worden opgenomen;
6. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
 7. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
 8. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
 9. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
 10. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
 11. Na afgifte van deze omgevingsvergunning mag het totaal aantal 'slaapplaatsen voor kamperen bij de boer' het aantal van 3.000 niet overschrijden.

Huisvesting tijdelijk personeel in kampeermiddelen

d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4.4](#) sub h met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'Kampeertrein uitgesloten', in die zin dat na afgifte van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 5](#) sub c geplaatste kampeermiddelen gebruikt worden ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;

2. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;

3. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Inpandige huisvesting tijdelijk personeel

e. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4.4](#) sub e in die zin dat inpandige verblijven gerealiseerd worden voor huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het plaatsen van kampeermiddelen zoals bedoeld in [artikel 5 lid 5](#) sub d biedt geen oplossing;

2. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;

3. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;

4. de verblijfseenheden moeten voldoen aan onderstaande bouwvoorschriften:

- er moet sprake zijn van een centrale entree en keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijk sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
- de capaciteit in de verblijven mag niet meer bedragen dan 20 personen;

- de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor huisvesting van seizoenspersoneel mag niet meer zijn dan 260 m², ofwel maximaal 13 m² per persoon;

5. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';

6. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;

7. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;

8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de huisvesting mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;

9. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Paardrijdbak

f. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4.4](#) sub f in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van en gebruik als een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de paardrijdbak mag uitsluitend worden aangelegd binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';

2. de paardrijdbak sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing;

3. er is geen verlichting aanwezig na 22:00 uur;

4. de oppervlakte van de paardrijdbak is maximaal 800 m², tenzij er sprake is van een agrarisch bedrijf in de vorm van een professionele paardenfokkerij, dan is de oppervlakte van de paardrijdbak maximaal 1.200 m²;

5. de afschermende hekwerken zijn niet hoger zijn dan 1,50 meter;

6. de paardrij-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;

7. de afstand tot enige in de nabijheid gelegen woning van een derde is minimaal 100 meter;

8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de paardrijdbak mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;

9. de paardrijdbak mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Recreatieappartementen in stolp

g. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4.4](#) sub d in die zin dat maximaal 4 recreatieappartementen in een stolpboerderij worden gevestigd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft een stolp met een monumentale status of het betreft een nieuw gebouwde stolp ter vervanging van een oude stolp;
2. het authentieke uiterlijk van de stolp blijft behouden;
3. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
4. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
5. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
6. de op het bouwvlak aanwezige slaapplekken in kampeermiddelen, die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in [artikel 5 lid 5](#) sub c kamperen bij de boer, worden verminderd met de slaapplekken in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaapplekken en voor een appartement 5 slaapplekken;
7. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
8. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 20 recreatieve slaapplekken toegestaan;
9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
10. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
11. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
12. na afgifte van de omgevingsvergunning mag het gezamenlijk aantal slaapplekken van 45.000 op Texel niet overschreden worden;
13. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn.

Productie- en branchegerichte detailhandel

h. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4.4](#) sub c in die zin dat ondergeschikte detailhandel op het bedrijf plaatsvindt;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het gaat uitsluitend om eigen vervaardigde, geteelde of branchegerelateerde producten;
2. de detailhandelsactiviteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
3. de detailhandel vindt plaats in de bestaande bebouwing;
4. het verkoop-vloeroppervlak is maximaal 80 m²;

5. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
6. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de detailhandel mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
8. de detailhandel mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Algemeen

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanplanten van bomen of houtgewas buiten het bouwvlak en buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van agrarische ontsluitingswegen, paden of andere oppervlakteverharding buiten het bouwvlak en buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
- c. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
- d. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw;
- e. het verwijderen van tuinwallen of kolken;
- f. het aanleggen van voorzieningen voor het extensief recreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik.

5.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 5 lid 6.1](#) is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik;
- b. het aanbrengen van verhardingen van ondergeschikte betekenis zoals het maken van uitritten en ontsluitingen van percelen tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² zal worden gewijzigd in 'het aanbrengen van verhardingen van ondergeschikte betekenis bij agrarische bedrijven en woningen, zoals erfverhardingen, het maken van oprijlanen, uitritten en ontsluitingen van percelen tot een totale oppervlakte van 400 m² en parkeervoorzieningen tot een aantal van niet meer dan 5;
- c. het graven van plassen of vijvers binnen een bouwvlak en op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' tot een gezamenlijke oppervlakte van 300 m²;
- d. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit;
- e. het aanleggen van tuinwallen op de perceelsgrens;
- f. plaggen.

5.6.3 Toetsingscriteria

- a. Bij de afweging van de hierboven genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in [bijlagen bij de regels](#) steeds onderdeel van het toetsingskader;
- b. De in [artikel 5 lid 6.1](#) bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend indien de betreffende werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, de landschappelijke, natuurlijke, bodemkundige of cultuurhistorische waarden en de verkeersveiligheid.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijzigingen, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in [bijlagen bij de regels](#) steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

Vergroting bouwvlak

- a. een bouwvlak wordt vergroot tot maximaal 1,5 hectare ;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, waarbij deze noodzaak blijkt uit een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
2. uit het in te dienen erf- inrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;
3. de vergroting doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
4. deze wijzigingsbevoegdheid is, gedurende de planperiode en over het gehele plangebied gezien, minder dan 47 keer toegepast.

De ligging van het bouwvlak

- b. een bouwvlak wordt maximaal 100 meter verschoven;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de verschuiving is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of in het kader van natuurontwikkeling;
2. de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
3. de verschuiving doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Paardenhouderij

- c. een aanduiding "Paardenhouderij" op de verbeelding wordt toegevoegd ter plaatse van een bouwvlak;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
2. de paardenhouderij 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.

Ligging en vergroting erf

- d. het opnemen van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf' of het wijzigen van de ligging van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de aanduiding heeft een oppervlakte van maximaal 2 hectare;
2. de aanduiding dient op en aansluitend aan het bouwvlak te liggen;

3. de aanduiding is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering waarbij aangetoond moet worden dat voor de beoogde (neven)activiteiten, geen ruimte is binnen het bouwvlak;

4. de opname van de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - erf" 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.

Wonen - Vab

e. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Agrarisch Oude land" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming [Wonen - Vab](#);

Hierbij gelden 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, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform artikel [Wonen](#), de eventueel aanwezige recreatieve opstallen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;

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.

Bedrijf - Vab

f. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Oude land" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming [Bedrijf - Vab](#);

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van de bestemming [Bedrijf - 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, als dat niet mogelijk is, krijgen de bestemming tuin;

5. alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing boven de 650 m² dient te worden gesloopt, uitgezonderd de woning, de daarbij behorende bouwwerken toegestaan conform het artikel [Wonen](#), eventueel aanwezige recreatieve opstallen, en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;

6. indien minder dan 650 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is, behoeft er niet gesloopt te worden en geldt de bestaande oppervlakte als nieuwe maximale oppervlakte;

7. in afwijking van sub 5 mogen, bij aanwezige karakteristieke architectuurcombinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw deze in stand gehouden worden. Als deze later gesloopt worden, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 5 en 6 van dit artikellid;

8. uit het in te dienen erfinrichtingsplan 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. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;

10. de wijziging naar Bedrijf - 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;

11. de veiligheidssituatie van de nieuwe functie voldoet aan de normen van de Veiligheidsregio voor wat betreft de aanrijdtijden van de hulpdiensten.

Ruimte voor Ruimte-regeling

g. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Oude land" ter plaatse van een agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming [Wonen](#) waarbij een extra woonhuis of recreatief opstal geplaatst mag worden;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van [Wonen](#) , waarbij de bestemmingsgrens gelijk wordt gesteld aan de grens van het betrokken perceel met een maximum van 5.000 m². Hierbij wordt de bestaande natuurlijke erfgrens zo veel mogelijk gevolgd;

2. alle bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning, de daarbij behorende bouwwerken en eventueel bestaande recreatieve opstallen, moet worden gesloopt;

3. bij sloop van ten minste 1.200 m² aan bedrijfsgebouwen mag een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken of een nieuw recreatief opstal gebouwd worden, indien het gezamenlijke aantal slaapplekken van 45.000 op Texel niet overschreden wordt: voor een recreatief opstal is de normtelling 5 slaapplekken;

4. de nieuwe woning dient te voldoen aan de bouwregels van artikel [Wonen](#) , de nieuwe recreatieve opstal dient te voldoen aan de bouwregels van artikel [Recreatie - Recreatief opstal](#);

5. in geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar worden opgeteld om de oppervlakte van 1.200 m² te bereiken, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van te slopen gebouwen binnen één bouwperceel minimaal 600 m² met dien verstande dat de bestemmingen van beide locaties waar gesloopt wordt, worden gewijzigd in de bestemming [Wonen](#) ;

6. In geval de te slopen bedrijfsgebouwen van twee locaties bij elkaar opgeteld worden en de oppervlakte van 2.400 m² bereikt wordt, dan mogen op beide locaties 1 extra woning of 1 recreatief opstal terug worden gebouwd;

7. de oppervlakte van te slopen gebouwen telt uitsluitend mee voor zover deze gebouwen minimaal tien jaar agrarisch in gebruik zijn geweest;

8. de wijziging naar [Wonen](#) 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.

Zonneakkers

h. op de verbeelding een aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - zonneakker" wordt opgenomen;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt niet in weidevogelleefgebied;
2. de procedure wordt niet eerder gestart dan nadat de raad van de gemeente Texel hiervoor toestemming heeft gegeven;
3. na de wijziging mogen ter plaatse van de aanduiding bouwwerken geplaatst worden ten behoeve van de winning van zonne-energie (zonnepanelen) met een maximale hoogte van 2,5 meter.
4. de gezamenlijke oppervlakte van deze aanduiding bedraagt maximaal 10 hectare in het gehele plangebied;
5. de zonneakker doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Verplaatsen schapenboet

- i. een op de verbeelding aangegeven aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - schapenboet" verschoven wordt naar een andere locatie;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de schapenboet is niet te handhaven op de oorspronkelijke locatie;
2. zoveel mogelijk van de oorspronkelijke materialen wordt gebruikt bij de herbouw op de nieuwe locatie;
3. de nieuwe locatie heeft een afstand van ten minste 100 meter tot een bouwvlak;
4. de verplaatsing van de schapenboet 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.

Natuurontwikkeling

- j. gronden met de bestemming "Agrarisch - Oude land" 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.

Plattelandswoning

- k. op de verbeelding de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' wordt opgenomen.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de opname van deze aanduiding doet geen onevenredige afbreuk aan de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Biovergistingsinstallatie

- l. een aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - biovergistingsinstallatie" wordt opgenomen.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. De te vergisten co-substraten zijn afkomstig van Texel. In principe komen hiervoor alle mogelijk te vergisten producten in aanmerking, behalve speciaal daarvoor geproduceerde gewassen. Het digestaat wordt, uiteraard voor zover mogelijk, binnen de vigerende wet- en regelgeving op Texel toegepast;
2. de exploitatie van biovergisters mag niet leiden tot toename van de aanvoer van mest/co-substraten naar Texel ten opzichte van de situatie bij het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
3. de benodigde installaties voor de opwekking van bio-energie moeten worden geplaatst binnen het bouwblok;
4. de verlening van de omgevingsvergunning doet geen onevenredige afbreuk aan de verkeerssituatie, de landschappelijke situatie en de natuurwaarden;
5. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de opwekking van de bio-energie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van de omliggende woningen niet beperken;
6. het aantal aanduidingen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 3;
7. de procedure wordt niet eerder gestart dan nadat de raad daarvoor toestemming heeft gegeven.

Wijziging stolp naar wonen

- m. op de verbeelding een aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' wordt opgenomen;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de stolp betreft een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw met een monumentale status, gelegen in een bouwvlak met een agrarische bestemming;
2. de wijziging is noodzakelijk voor het behoud van de stolp;
3. het authentieke van de stolp blijft behouden;
4. de stolp kan niet meer gebruikt worden ten behoeve van het bedrijf;
5. een saneringsregeling van overtollige bedrijfsgebouwen kan onderdeel uitmaken van deze wijziging;
6. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan.

deze wijziging 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.

Artikel 57 Waarde - Archeologie 4

57.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

57.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:

1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en

2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

- de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
- er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in [artikel 57 lid 2](#) sub a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het in [artikel 57 lid 2](#) sub a is niet van toepassing op:

Funderingswerken zoals heiverken en balkenfunderingen zolang het gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

57.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

57.3.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
3. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
4. het egaliseren van gronden;
5. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
6. het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
7. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

57.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 57 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. bouwaanvragen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd, dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 500 m² in de op de plankaart als 'Waarde - archeologie - 4' aangewezen gronden;

b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;
4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden;

De onder [artikel 57 lid 3.2](#) genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

57.3.3 Verlenen omgevingsvergunning

Een in [artikel 57 lid 3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. Door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en

b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

- de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
- er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

57.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in [artikel 57 lid 3.3](#) sub b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 57 lid 3.1](#) in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

57.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.

WIJZIGINGSBESLUIT GEMEENTE TEXEL

**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 161826
Uw brief van 14 december 2014

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Wijzigingsbesluit
Zuid Haffel 26 in Den Burg.

Verzenddatum 18 januari 2016

Geachte heer

Wij hebben van u een aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 ontvangen. De aanvraag gaat het perceel ten behoeve voor het perceel Zuid Haffel 26 in Den Burg ontvangen over het wijzigen van het agrarisch bouwvlak naar Wonen - Vab.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met toepassing van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd naar "Wonen-Vab".

Overwegingen

- Het perceel Zuid Haffel 26 heeft de bestemming Agrarisch - Oude Land in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.
- In artikel 5.7, lid e van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na bedrijfsbeëindiging de bestemming Agrarisch - Oude land ter plaatse van een bouwvlak te wijzigen naar de bestemming Wonen - Vab. De wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan:
 - Na wijziging gelden de regels van de bestemming "Wonen - Vab".
 - 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.
 - Het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden.
 - 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.
 - 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.

- 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.
- 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.
- 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.

Het plan is getoetst aan de hierboven genoemde voorwaarden. De stolp en de gebouwen worden al langere tijd niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt, en de naastgelegen percelen hebben ook een woonbestemming. Het nieuwe bestemmingsvlak "Wonen-Vab" sluit aan op het bestemmingsvlak van de nabijgelegen woning en het bouwvlak komt om de huidige bebouwing en verharding heen te liggen. De naastgelegen tuin wordt bestemd als tuin, en sluit aan op de woonbestemming van de naastgelegen stolp. De stolp en de voormalige varkensschuur vormen bij elkaar passende bebouwing, mede doordat de voormalige varkensstal in goede staat verkeerd en geen afbreuk doet aan het landschap.

Met het erfinrichtingsplan wordt ook de erfinrichting gewaarborgd. Er wordt niet veel extra groen toegevoegd aan het erf omdat het hier belangrijk is dat de stolp zichtbaar blijft vanuit het landschap. De stolp wordt namelijk al voor een deel door het groen aan het zicht onttrokken. Verder worden er tuinwallen aangelegd binnen het erf evenwijdig langs de weg en als afscheiding naar het agrarische landschap van het Oude Land.

De omliggende erven zijn geen van allen agrarische erven. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de omzetting onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. De familie Vendel wil de bestaande schapenwei als zodanig blijven gebruiken. Hierdoor zal de voormalige varkensstal deels gebruikt gaan worden als schapenstal.

- In onze vergadering van 20 oktober 2015 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd naar "Wonen-Vab".
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 3 november 2015 tot en met 15 december 2015 ter inzage gelegen.
- Tegen het ontwerpbesluit zijn **geen** zienswijzen ingediend.

Voorschriften

1. Een planschadeovereenkomst wordt ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit;
2. De inrichting wordt uitgevoerd conform de gewaarmerkte inrichtingstekening.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding.

Bijlage 2/2 Inrichtingstekening.

Kosten

Op grond van de legesverordening worden leges in rekening gebracht, deze bedragen €
U ontvangt hiervoor een factuur.

Zaaknummer 161826

Beroepsmogelijkheden

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 afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroepsschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepsschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Het ondertekende beroepsschrift moet in ieder geval bevatten:

- De naam en het adres van de indiener.
- De dagtekening.
- Een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht.
- De gronden van het beroep.
- Zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Als een beroepsschrift 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 afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA in Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Vragen

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer J.L.M.G. Broekmans. De contactgegevens staan boven in deze brief vermeld.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de manager Dienstverlening,





BELASTINGTARIEVEN 2025

Forensenbelasting

Recreatiewoning of 2^e woning

De forensenbelasting bedraagt 0,2852% van de WOZ-waarde per jaar. U betaalt minimaal € 595,- en maximaal € 1.852,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 534,- per jaar.

Wordt uw woning of stacaravan in de loop van het jaar verkocht, dan blijven de kosten hetzelfde. Alleen als de woning of stacaravan minder dan 90 dagen in het jaar voor u beschikbaar was, betaalt u geen forensenbelasting.

Onroerende Zaakbelasting

woningen

eigenaar 0,0323% X WOZ waarde

niet-woning

eigenaar 0,0733% X WOZ waarde

gebruiker 0,0578% X WOZ waarde

Precariobelasting

terras	per m ² per maand	€	8,38
uitstalling van goederen	per m ² per maand	€	8,38
benzinepompinstallatie	per m ² per jaar	€	47,48
luifel	per m ² per jaar	€	26,08
opslagtank	per m ² per jaar	€	26,08
zonwering	per m ² per jaar	€	16,70
reclamebord (vast)	per stuk per jaar	€	11,87
reclamebord (los)	per stuk per maand	€	4,66
vlag	per stuk per maand	€	1,20
spandoek	per stuk per dag	€	77,64
autom. weeg-, verkoop- of speeltoestel	per stuk per maand	€	4,11
overige voorwerpen	per m ² per maand	€	2,32

Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

eenpersoonshuishouden	€	245,81
meerpersoonshuishouden	€	369,07
recreatiewoning	€	309,13
extra grijze container	€	309,13

Rioolheffing

dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven	€	299,94
---	---	--------

Toeristenbelasting

per persoon per overnachting	€	2,40
------------------------------	---	------



Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing

Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing. Zo betaalt u mee aan het schoonmaken van afvalwater. Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. Deze kosten worden op dezelfde manier berekend als de zuiveringsheffing. Als u met meerdere personen op een adres woont, betaalt u het tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve). Woont u alleen? Dan geldt voor u het tarief van een eenpersoonshuishouden (1 ve).

Tarief per vervuilingseenheid (ve): € 78,56.

Tarief voor een eenpersoonshuishouden (1 ve): € 78,56.

Tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve): € 235,68.

Watersysteemheffing

Van de watersysteemheffing worden de kosten betaald van onder andere dijken, duinen, gemalen en sluizen. Ook de waterkwaliteit valt hieronder. Bij deze aanslag gaat het om eigenaren en bewoners van woonruimten die belang hebben bij de taken van het Hoogheemraadschap. U betaalt onder andere watersysteemheffing als u op 1 januari eigenaar/bewoner bent van een woonruimte.

In 2025 is het tarief voor gebruikers vastgesteld op € 129,57 per huishouden.

In 2025 is het tarief voor eigenaren vastgesteld op 0,03725% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom.

Bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

ONS TEAM



Richard Kortekaas

‘Ruim 20 jaar geleden 'aangespoeld' op het mooie eiland Texel. Geboren in de Bollenstreek en sinds 2002 werkzaam in de makelaardij. In 2004 het SVM NIVO diploma Makelaardij behaald en sinds 2007 gecertificeerd als Registertaxateur. Ik ben vanaf de start in 2002 betrokken geweest bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs (toen TM Vastgoed) en vanaf 2007 mede-eigenaar. De makelaardij is een boeiend en dynamisch vak; geen dag is hetzelfde en het is fantastisch om een adviserende rol te mogen spelen in zo'n grote beslissing als het kopen of verkopen van een huis. Een plek van herinneringen en emoties, vreugde en verdriet of een plek met een nieuwe start, met vertrouwen in de toekomst.’



Ruben Kooijman

‘Als geboren en getogen Texelaar voel ik mij als een vis in het water op het eiland. Sinds 2004 ben ik in de makelaardij actief en vanaf 2007 mede-eigenaar van Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs. Ik houd mij vooral bezig met de aan- en verkoop en taxaties van permanente en recreatieve woningen. Wandel gerust eens bij me binnen als je met vragen zit. Ik help je graag naar het beste resultaat.’



Willem Wiering

‘Na mijn jeugd en middelbare schooltijd op Texel heb ik in de Randstad Commerciële Economie (HBO) gestudeerd. Na het behalen van mijn bachelor verbleef ik tijdens een tussenjaar in Oost- en Zuid-Europa. Door de jaren heen groeide mijn ambitie in de vastgoedsector, waarin mijn interesse voor mensen, economie en omgeving samenkomt. Inmiddels ben ik sinds 2018 werkzaam in de makelaardij en dit doe ik dagelijks met veel passie. In 2023 heb ik mijn diploma Register-Makelaar Wonen behaald. Mensen kennen me als open en toegankelijk en ik sta klanten graag op professionele wijze bij in het aan- en verkoopproces.’

ONS TEAM



Berthelina Vlaming

‘Het werk dat komt kijken op de binnendienst bij de verkoop van zowel recreatieve als permanente woningen en taxaties is heel divers en dat maakt dat geen dag hetzelfde is. Het woning aanbod varieert enorm en leert mij als echte Texelse ook nog steeds nieuwe plekken op het eiland kennen. Een van de leukste kanten van het werk vind ik toch wel het contact met klanten. Veelal gaat het contact via mail of telefoon maar ook weet men dat de deur van het kantoor in zowel Den Burg als De Koog gewoon open staat voor vragen. Samen met mijn collega's doen we er elke dag weer alles aan om alles zo soepel en duidelijk mogelijk te laten verlopen voor de klanten.’



Irma Ipenburg

‘Sinds 1 december 2024 maak ik met veel plezier deel uit van het team van Kortekaas en Kooijman. Hiervoor heb ik bijna 25 jaar bij de Rabobank gewerkt, gevolgd door 8 jaar bij SnelStart. Nu heb ik de overstap gemaakt naar de makelaardij, een branche waarin ik mijn enthousiasme volledig kwijt kan. Het kopen of verkopen van een woning is een belangrijke stap in iemands leven, en ik vind het geweldig om klanten in dit proces persoonlijk te begeleiden van begin tot eind.’



Geachte belangstellende(n),

Wij bedanken u, mede namens de eigenaar van deze woning, voor de door u getoonde interesse.

De woning heeft u reeds bezichtigd of gaat u mogelijk nog bekijken. Wij hebben ons best gedaan om zoveel mogelijk relevante informatie in deze brochure te zetten. Mocht u echter nog vragen hebben en/of meer gegevens wensen, dan zullen wij u deze informatie graag verschaffen.

Uiteraard zijn wij beschikbaar om, indien u een koopwoning bezit, geheel vrijblijvend langs te komen om de eventuele verkoop-/opbrengstmogelijkheden te bespreken. Mocht u hier geïnteresseerd in zijn, maak dan eens een vrijblijvende afspraak en laat u voorlichten over de unieke mogelijkheden bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs.

Succes met uw plannen!

Met vriendelijke groet,
Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs

Richard Kortekaas
Ruben Kooijman
Willem Wiering
Berthelina Vlaming
Irma Ipenburg



Kortekaas & Kooijman, makelaars op toplocaties

Sinds begin 2003 is Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs (voorheen TM Vastgoed) actief op de Texelse markt. Als nieuw makelaarskantoor met goede ideeën en een frisse aanpak wisten kopers en verkopers ons direct goed te vinden. Onze klantgerichte aanpak, reële benadering en deskundige begeleiding sloegen goed aan. En daar ligt ook onze kracht: we denken altijd oplossingsgericht, reageren snel op e-mails en berichten en houden ons aan de gemaakte afspraken. Inmiddels behoort Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs tot een van de grootste makelaars op het eiland met een groot bestand permanente - en recreatieve woningen.

Kortekaas & Kooijman is aangesloten bij makelaarsorganisatie VBO Makelaar en opgenomen in de makelaarsregisters SCVM en in het taxateursregister NRVt. Ook is Kortekaas & Kooijman aangesloten bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarbij taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen zich kunnen aansluiten.

De kantoren van Kortekaas & Kooijman vindt u bij de entree van badplaats De Koog en in hartje Den Burg. Dagelijks lopen grote aantallen Texelaars en toeristen langs onze etalages.

Ons kantoor in De Koog is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-17.00 uur. Ons kantoor in Den Burg is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-12.30 uur. Buiten kantoor tijden werken wij op afspraak.

VOORWAARDEN



Uitnodiging

Alle door Kortekaas & Kooijman en de verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot uitnodigingen van meerdere geïnteresseerden en de daaraan eventuele biedingen. Indien er tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd meerdere biedingen in ontvangst te nemen en met één van hen een koopovereenkomst te sluiten.

Details

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop slechts tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over alle details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) volledige overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Behoudens afwijkende afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de koopakte opgemaakt door de makelaar.

De waarborgsom (dan wel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris (doorgaans binnen drie weken na overeenstemming). Eventueel door de verkoper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen gehonoreerd indien deze in de voorgaande onderhandelingen zijn overeengekomen.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning, appartement of perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopovereenkomst gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Asbest

In het algemeen wijzen wij u er op dat asbesthoudende materialen in de woning of bijgebouwen verwerkt **kunnen** zijn. Plaatsen waar dit vaak voorkomt zijn o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten dak, plaatmateriaal bij CV-ketels, meterkast of plafonds in garages.

Onderzoeksplicht

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Neem zonodig een eigen makelaar mee.

Algemene ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan de volgende bepaling worden opgenomen: “Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is”, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper(s) de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de vloer, het dak, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van optrekkend of doorslaand vocht.

Bij twijfel adviseren wij u een onpartijdig bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren!

Voorbehouden

Hoewel gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, kunnen wij hier niet volledig instaan voor de juistheid ervan.

Tekeningen

Het is mogelijk dat eventueel bijgeleverde tekeningen afwijken van de werkelijke situatie (maten, inrichtingen, schaal aanduiding etc.).



Dorpsstraat 179

1796 CC De Koog

Waalderstraat 1

1791 EB Den Burg

info@kortekaasenkooijman.nl

0222-310314

www.kortekaasenkooijman.nl