



Categorie: stolpboerderij met bijgebouwen - Type: vrijstaand

Perceeloppervlakte: 20.130 m² - Ligging: tussen Den Burg en Den Hoorn

Hoornderweg 18 en 18A, 1791 PN Den Burg

Vraagprijs: € 1.595.000 k.k.

OMSCHRIJVING



Gelegen tussen de dorpen Den Burg en Den Hoorn, bevindt zich deze karakteristieke Texelse stolpboerderij (gemeentelijk monument) met architectonisch kantoorgebouw en een ruime schuur op een perceel eigen grond van 20.130 m² (!) Een bijzondere kans voor liefhebbers van wonen op de ruimte en tussen de landerijen. Voorzieningen zoals winkels, cafés en restaurants, evenals scholen en (sport)verenigingen bevinden zich op ca. 1,5km afstand in Den Burg, het grootste dorp op het Waddeneiland. De TESO-veerdienst is gelegen op enkele minuten rijden.

In de directe omgeving treft u het geliefde natuurgebied De Hoge Berg, met kronkelende weggetjes, *schapenboeten* en authentieke *tuunwallen*. Nationaal park Duinen van Texel is ook niet bepaald ver weg: op ca. 4 km afstand is het Dennenbos, met daarachter de duinen en het kilometerslange Noordzeestrand.

Dit is een interessante locatie om wonen op Texel te combineren met de uitoefening van een beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis. Hiervoor is de huidige bestemming 'Bedrijf – Vab' uitermate geschikt. Zie voor de bepalingen hiervan de regels in het bestemmingsplan.

Een ruim perceel eigen grond met meerdere gebouwen en een eigen oprijlaan, zoals u dat vroeger altijd al heeft gedroomd. Hier treft u een stolpboerderij, een kantoorruimte, een schuur en een bijgebouw.

Stolpboerderij

Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich de stolpboerderij (bouwjaar 1916 / G.O. ca. 193 m²), met op de begane grond de woonkamer en de keuken en een behoorlijk grote berg/opslag ruimte (ca. 90 m²). In de keuken is een trap naar de koele (wijn)kelder. De gemoderniseerde bovenverdieping telt drie slaapkamers en een keurige, vernieuwde badkamer. Kenmerkend voor de stolpboerderij zijn de grote boerderijdeuren aan de voorzijde en het sierlijk metselwerk rond de vensters, maar ook zeker het rietgedekte, piramidevormige dak. Het geïsoleerde dak is compleet vernieuwd en o.a. voorzien van nieuwe dakpannen, nieuw riet en nieuwe koperen goten.

Kantoor

Achter de stolp is een luxe, royale kantoorruimte gesitueerd (bouwjaar 2016 / energielabel A+++ / G.O. ca. 265 m²), architectonisch gebouwd, geïnspireerd op een traditionele kapschuur en passend in het landschap. Het dak is afgewerkt met zink en een mooie toevoeging voor het pand zijn de aluminium kozijnen met HR+++ beglazing. Vanbinnen is er gekozen voor een strakke afwerking en er is een prachtige vide!

Op de begane grond treft u een aangename ruimte met een houtkachel en een royale keuken. In het gebouw is een badkamer aanwezig en een separaat toilet. Op de bovenverdieping is ruimte voor meerdere kantoren.

Het pand heeft aan de noordwest zijde grote raampartijen met zicht over de weilanden en in de verte het Dennenbos. Het gebouw wordt verwarmd met een warmtepomp en zowel de begane grond als de verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. Brede schuifpuien geven toegang tot het terras, welke zich uitstekend laat lenen om op zonnige dagen van het uitzicht te genieten.

Perceel, schuur en bijgebouw

Op het perceel bevindt zich een ruime schuur (ca. 230 m²) met 77 zonnepanelen evenals een bijgebouw (ca. 50 m²). De schuur biedt volop bergruimte en is uitermate geschikt voor opslag of het stallen van voertuigen. De bijgebouwen maken het tot een bijzonder compleet en veelzijdig geheel, waar wonen, werken en buitenleven op harmonieuze wijze samenkomen. Er is een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Hoornderweg 18 is een plek met een verhaal, een thuis met karakter en een object met toekomst. Hier kunt u wonen zoals Texel bedoeld is: omringd door natuur, ruimte en rust.

Heeft u interesse in dit unieke object? Neem dan gerust contact met ons op om een bezichtiging in te plannen! De oplevering zal in overleg geschieden.





Den Burg

Den Burg is het grootste dorp van het Nederlandse Waddeneiland Texel. Het telt circa 7.500 inwoners; 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. Basisonderwijs wordt aangeboden in *de Skool*, waar diverse scholen zijn gehuisvest.

Huisvestingsverordening

In de gemeente Texel is een Huisvestingsverordening van toepassing. Hierdoor komen uitsluitend personen die maatschappelijk of economisch zijn verbonden met de gemeente Texel in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Voor koopwoningen met een WOZ-waarde onder de € 600.000,- is een huisvestingsvergunning nodig. Wel zijn er uitgezonderde situaties, waarbij het ook mogelijk is om zónder economische/maatschappelijke binding in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. Voor meer informatie en het aanvragen van een vergunning kunt u terecht bij de gemeente Texel.

KENMERKEN



KENMERKEN

Soort woning	Stolp met bijgebouwen
Bouwjaar	Stolp: 1916 Kantoor: 2016
Perceeloppervlakte	20.130 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	Stolp: ca. 193 m ² Kantoor: ca. 265 m ²
Overige inpandige ruimte	Stolp: ca. 95 m ² Kantoor: 0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	Stolp: 0 m ² Kantoor: 0 m ²
Externe bergruimte	Overkapping (naast kantoor): ca. 19 m ² Bijgebouw: ca. 50 m ² Schoor: ca. 230 m ²
Inhoud	Stolp: ca. 1.250 m ³ Kantoor: ca. 1.300 m ³
Verwarming	Stolp: gashaard (2x) Kantoor: warmtepomp
Energielabel	Stolp: G (geldig tot 17-06-2035) Kantoor: A+++ (geldig tot 17-06-2035)
Vraagprijs	€ 1.595.000 k.k.
Oplevering	In overleg



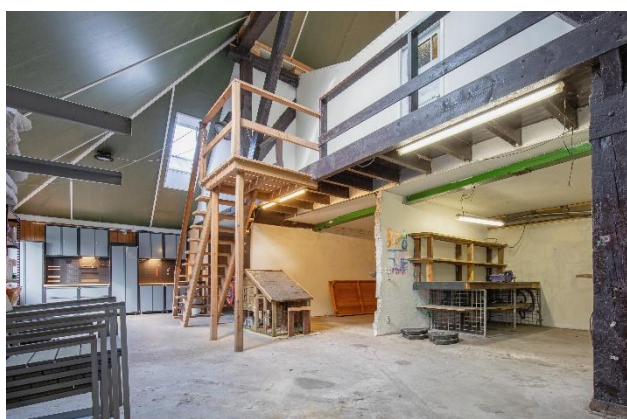








FOTO'S STOLP



FOTO'S KANTOOR



LIJST VAN ZAKEN STOLP



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

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- fornuis	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Eettafel en stoelen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- IR verwarming	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

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	☒	☐	☐	☐
Robot maaier	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
Oude werkbank met bankschroef	☒	☐	☐	☐
Werbanken met metalen kasten	☐	☐	☒	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN KANTOOR



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☐
- lampen eettafel en slaapkamers	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- losse kasten	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- eettafel	☒	☐	☐	☐
- bank, eettafel stoelen, kleed	☐	☐	☒	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- IR verwarming	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

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	☐	☐	☐	☒
- warmtepomp	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

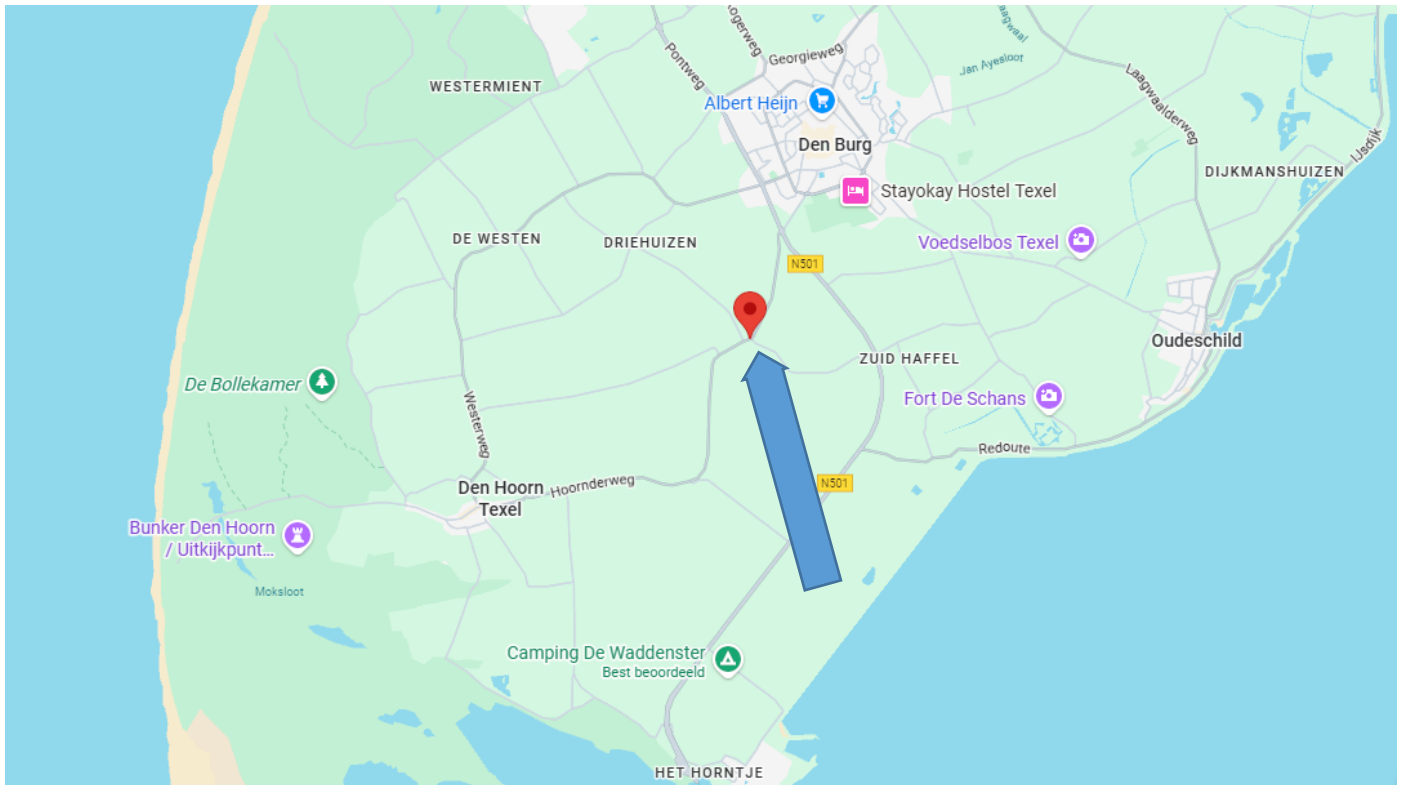
Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- pizza oven	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

GOOGLE MAPS



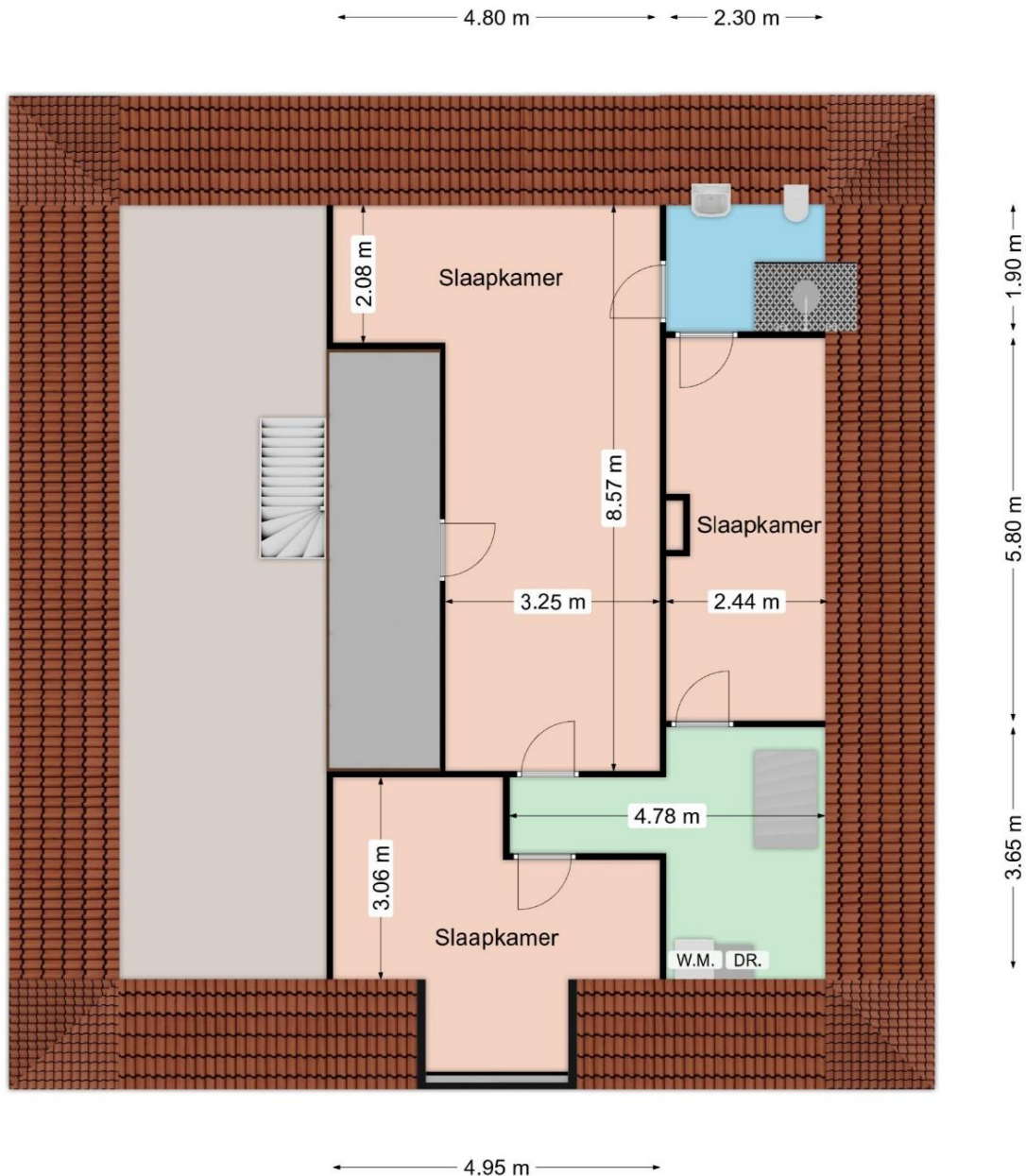
PLATTEGROND STOLP BEGANE GROND



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.

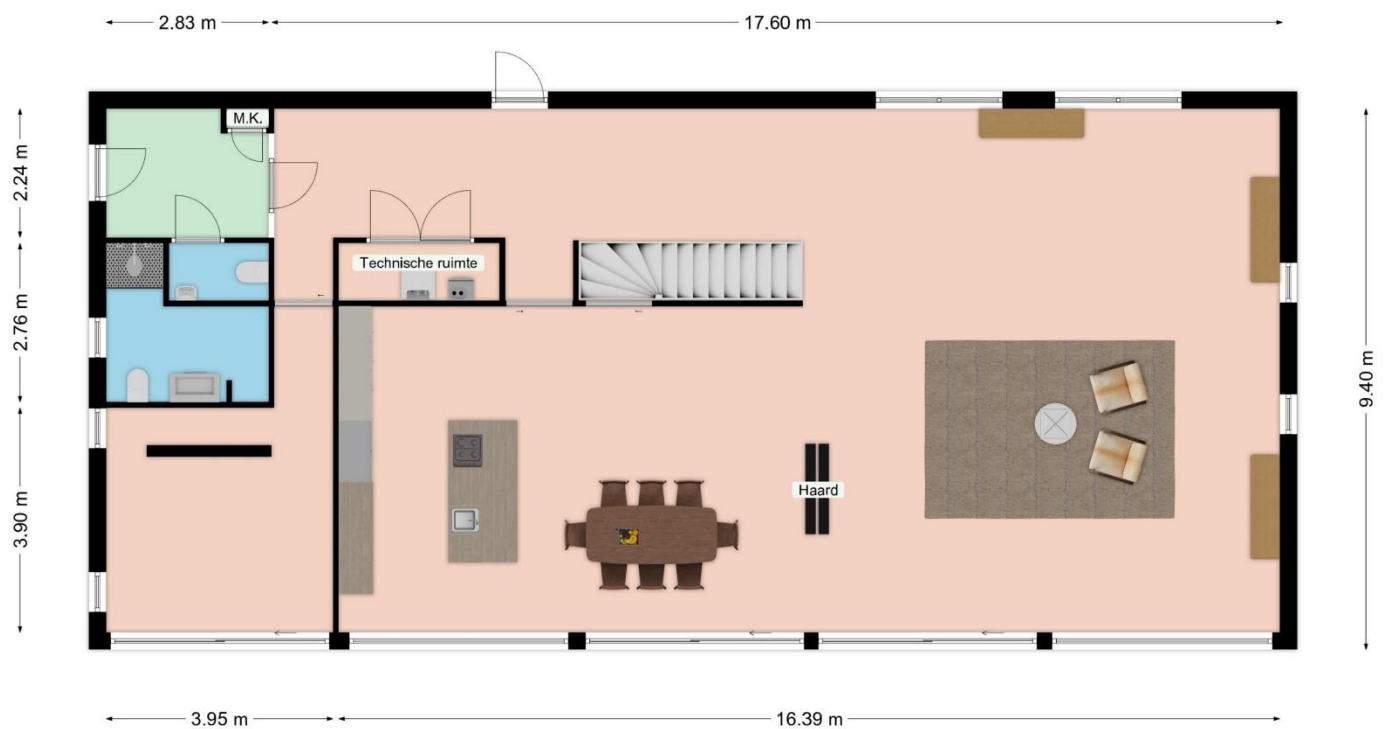
PLATTEGROND STOLP VERDIEPING



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.

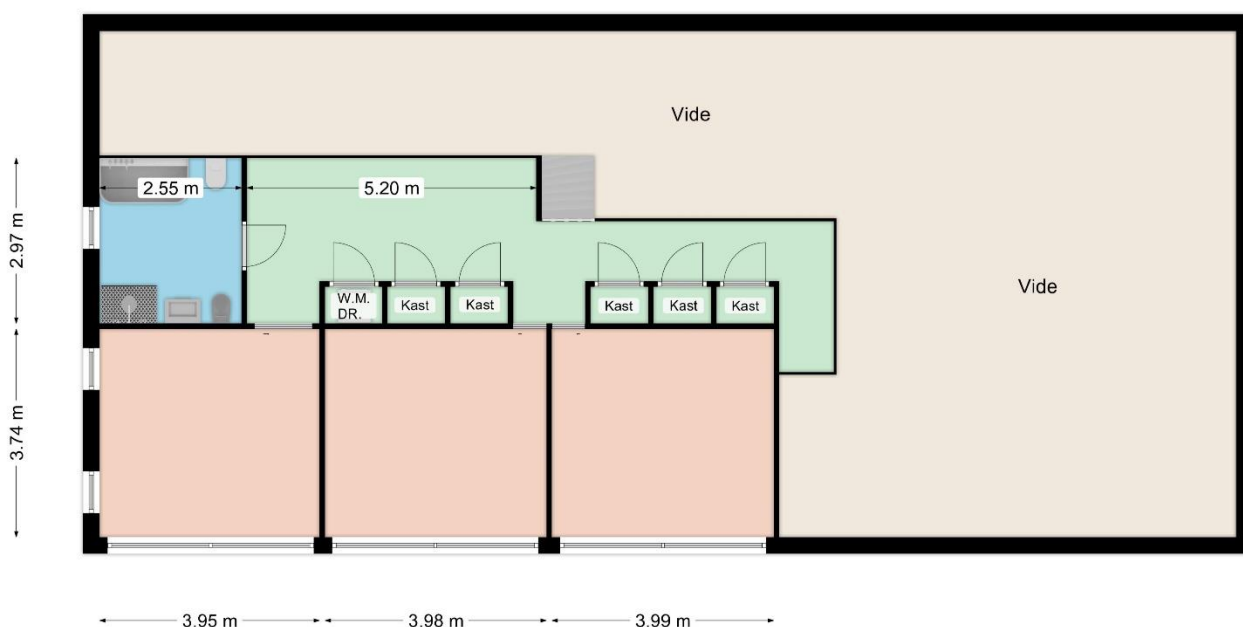
PLATTEGROND KANTOOR BEGANE GROND



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.

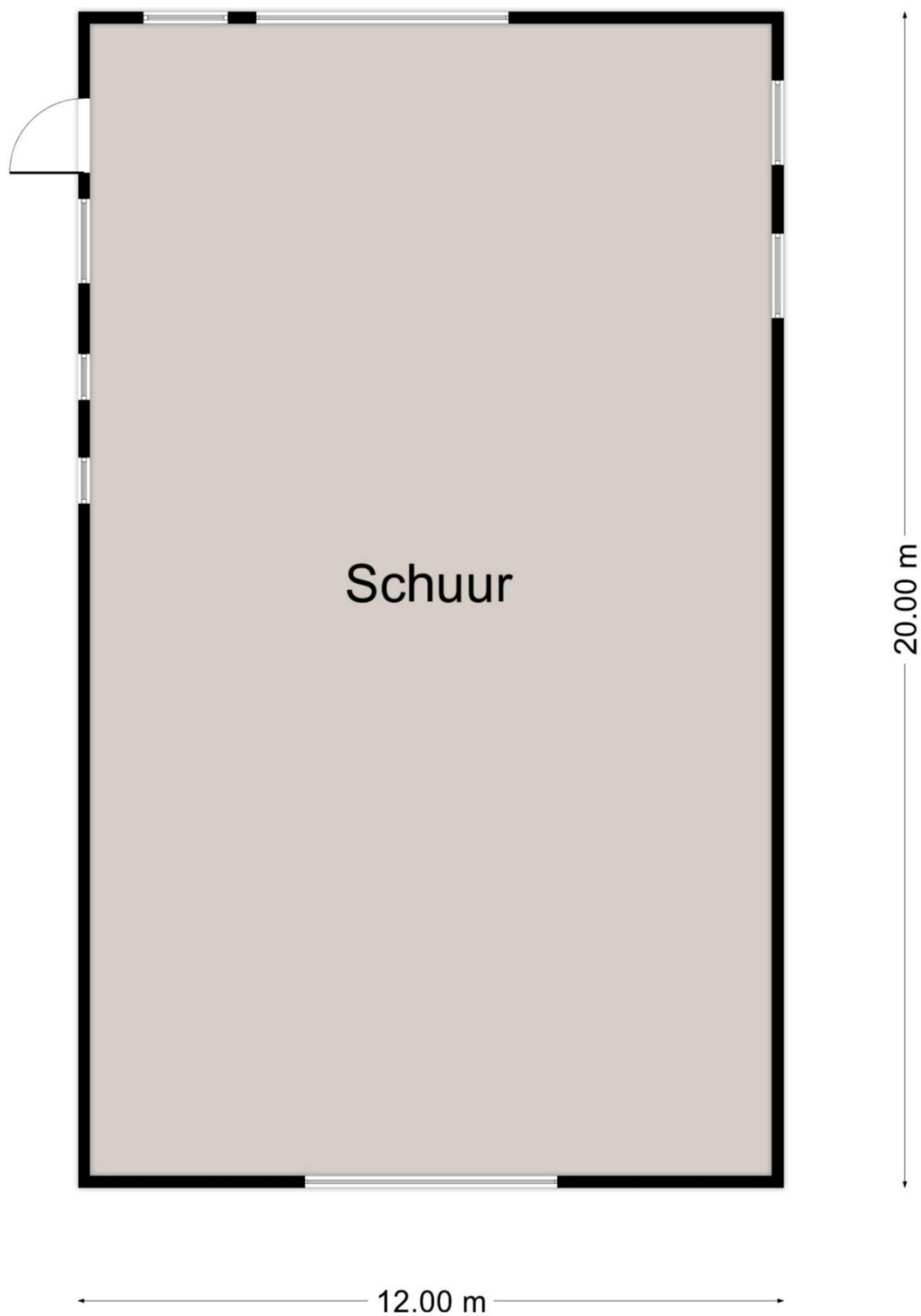
PLATTEGROND KANTOOR VERDIEPING



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.

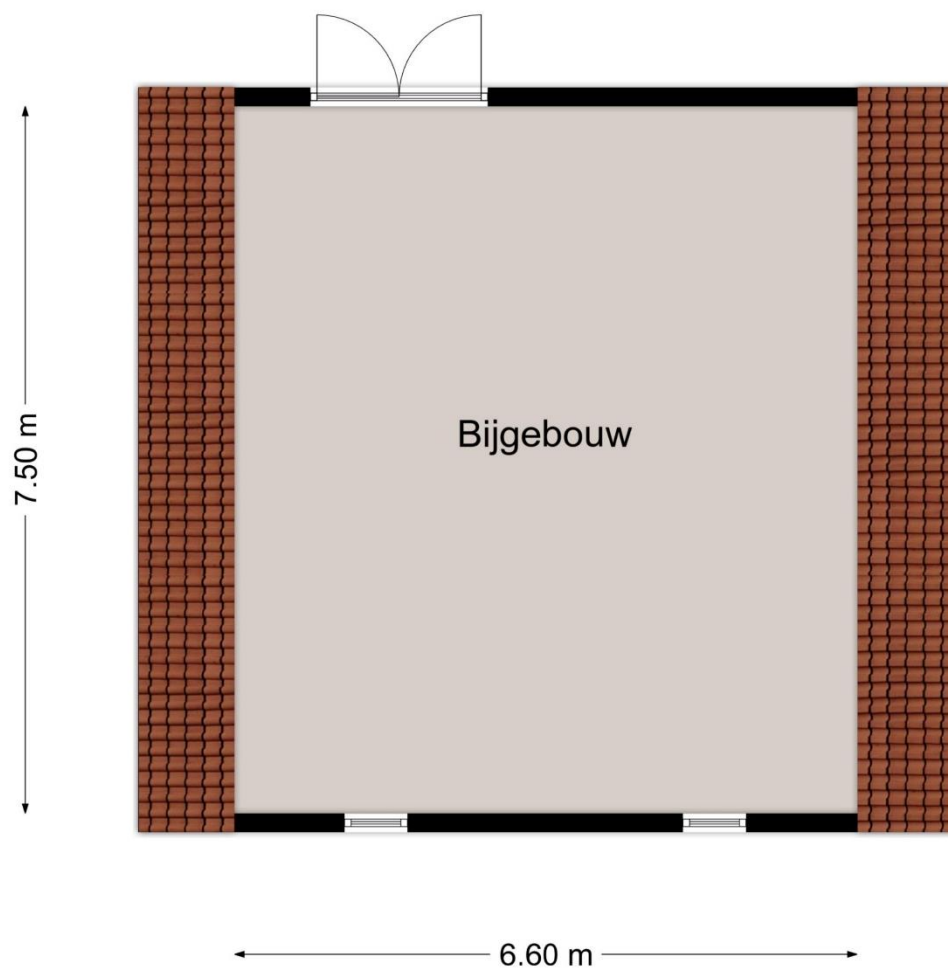
PLATTEGROND SCHUUR



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.

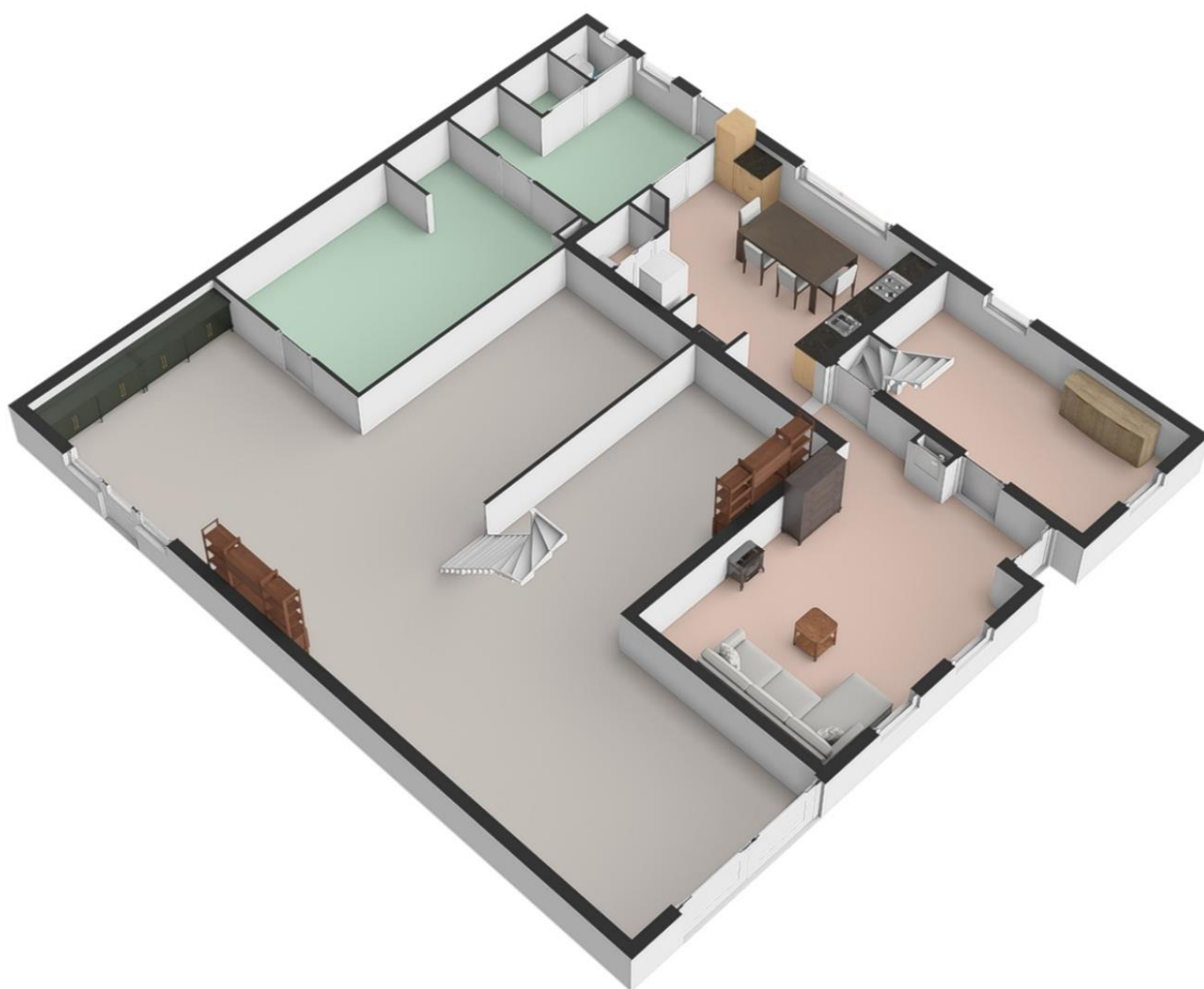
PLATTEGROND BIJGEBOUW



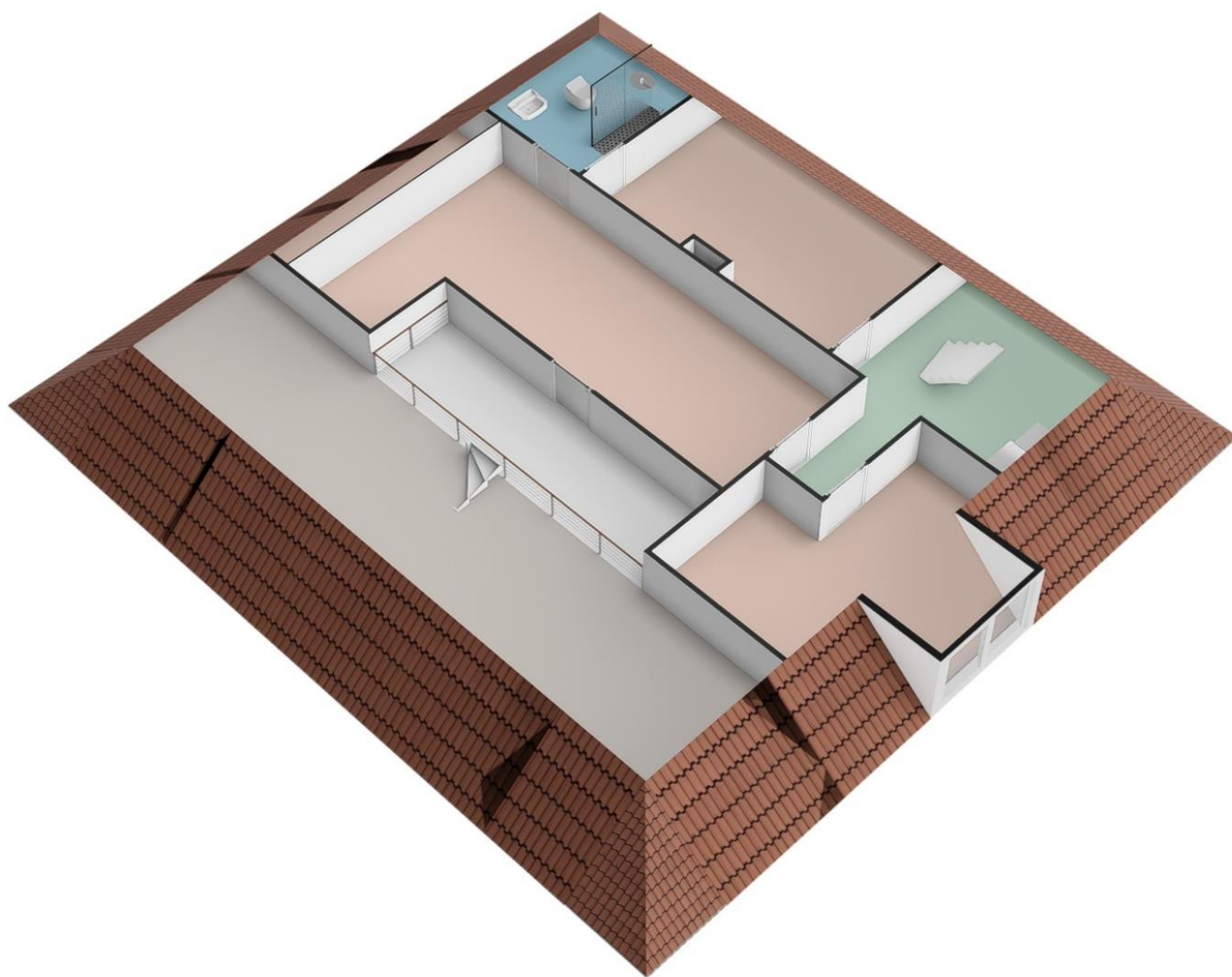
Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

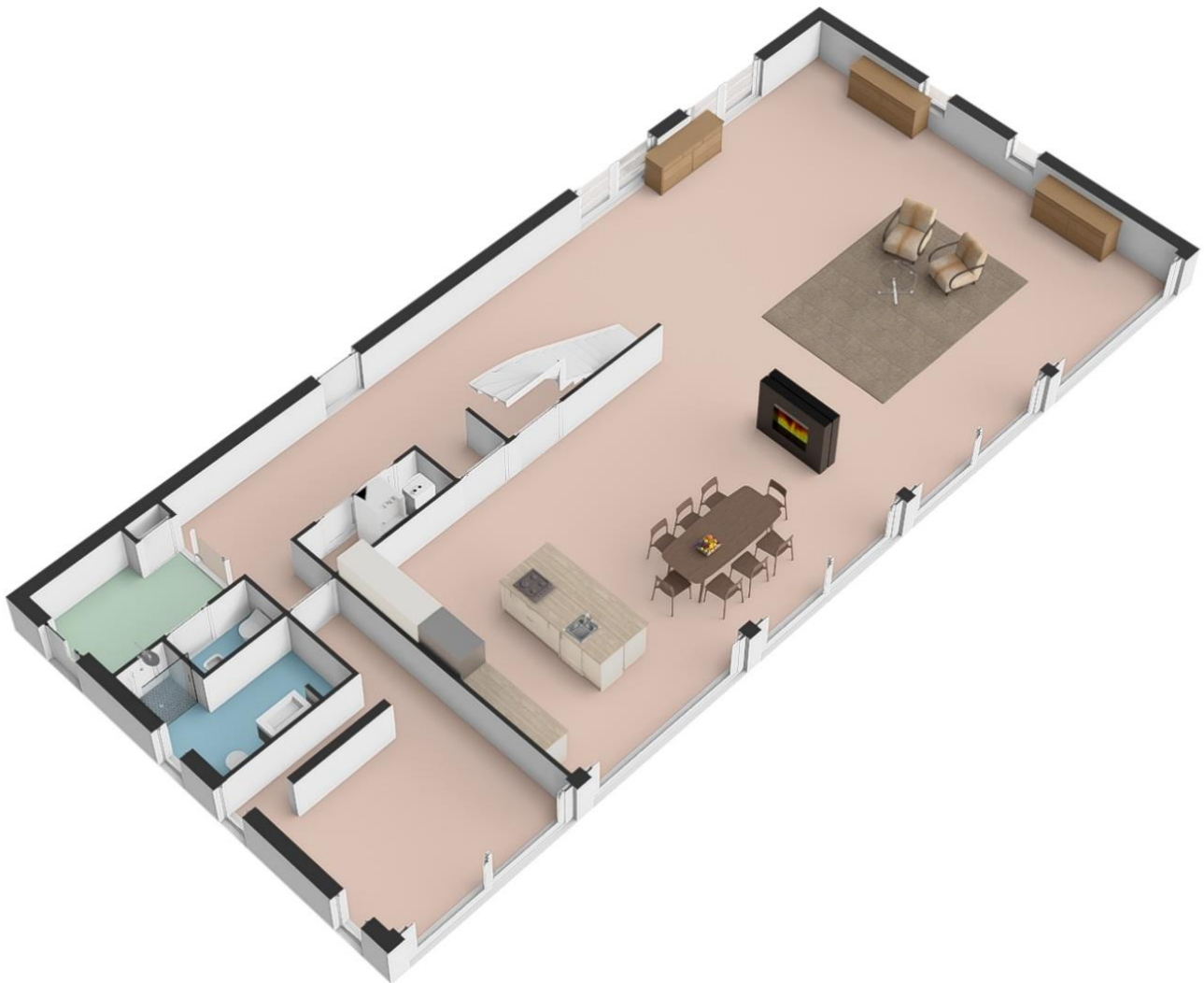
3D TEKENING STOLP BEGANE GROND



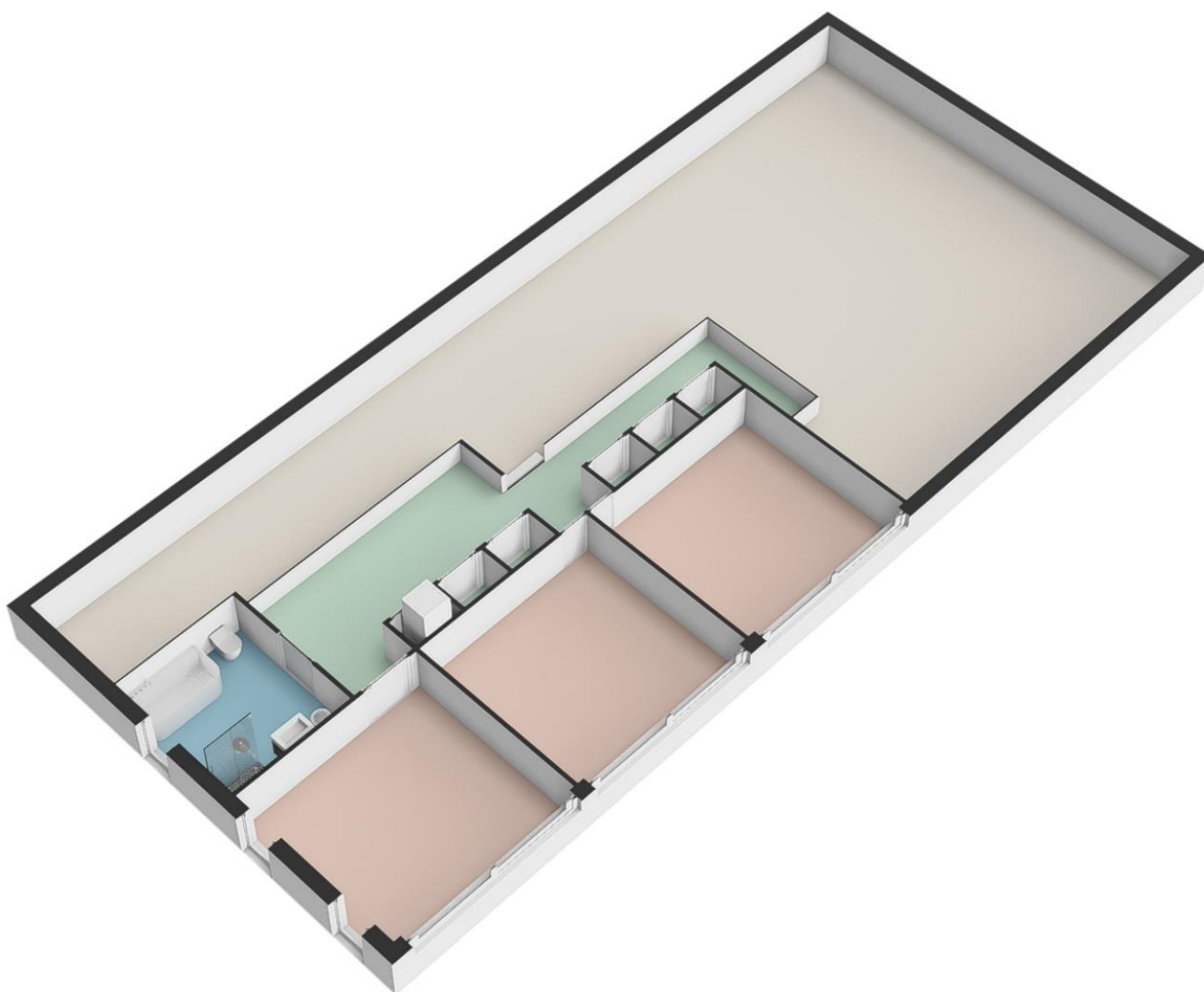
3D TEKENING STOLP VERDIEPING



3D TEKENING KANTOOR BEGANE GROND



3D TEKENING KANTOOR VERDIEPING



KADASTRALE KAART



0 20 40 60 80 100m

12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Texel
Sectie O
Perceel 2263

kadaster



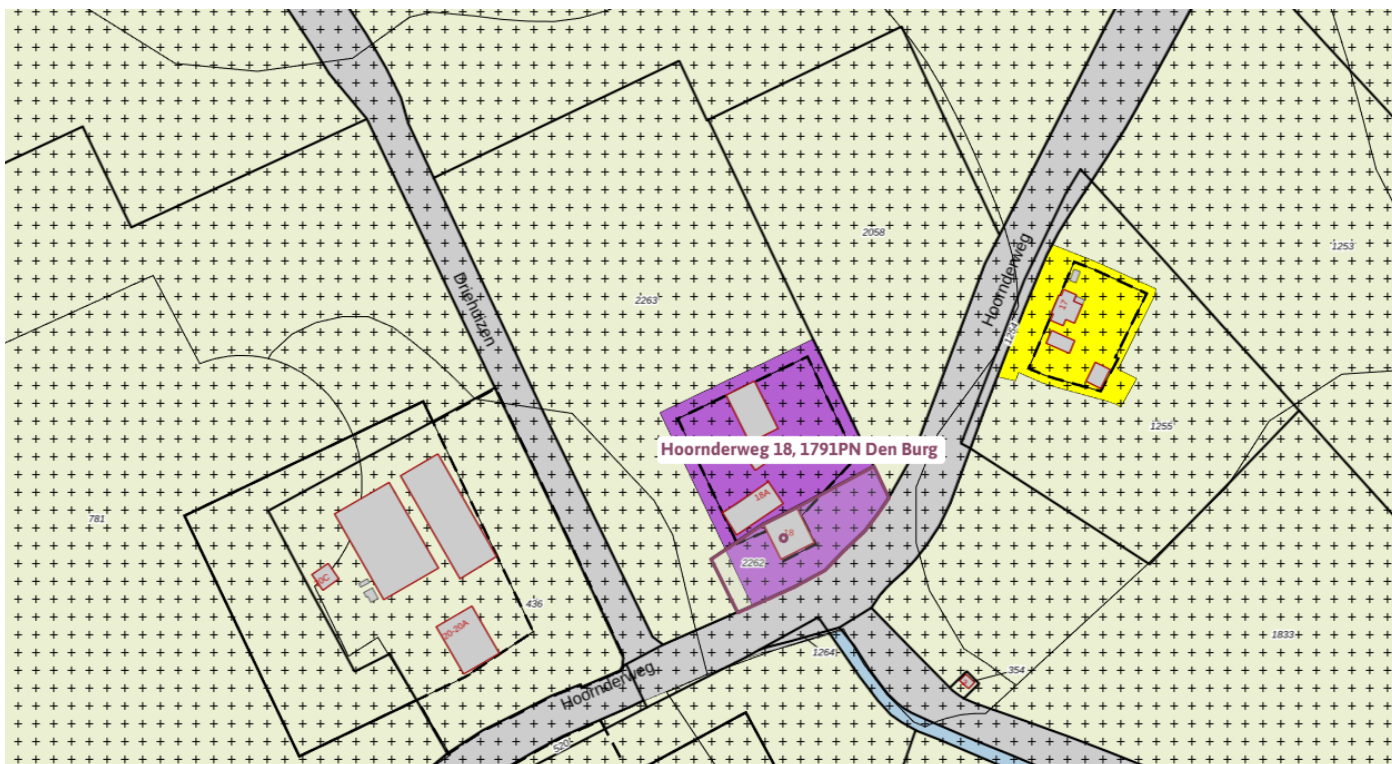
Voor een eenskluidend uittreksel, gelieverd op 28 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

LUCHTFOTO EN KADASTRALE KAART



BESTEMMINGSPLAN



Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

bestemmingsplan - Gemeente Texel

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Overzicht](#) [Regels](#) [Gerelateerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#)

Bestemmingsvlakken (4)

-  **Bedrijf - Vab** >
-  **Agrarisch - Oude land** >
-  **Verkeer** >
-  **Waarde - Archeologie 4** >

Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak**

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN



Artikel 20 Bedrijf - Vab

• 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Vab aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige handels-, ambachtelijke- of bouwbedrijven;
- b. gebouwen en overkappingen behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van dienstverlening;
- d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (in pandige) opslag;
- e. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige paardenhouderij, dierenpension;
- f. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige agrarische toeleverings- of verwerkingsbedrijven;

dan wel bedrijven die voor wat betreft aard en omvang en de gevolgen voor de omgeving, gelijk kunnen worden gesteld aan onder a, b, c en d vermelde bedrijven;

alsmede:

- g. wonen ten behoeve van de bedrijfsvoering in de vorm van plattelandswoning;
- h. woonhuizen in de vorm van plattelandswoning en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning';

met daaraan ondergeschikt:

- i. het verlenen van mantelzorg;
 - j. 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;
 - k. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
 - l. verblijfsrecreatie indien in de maatvoering 'maximum aantal recreatieve opstallen' op de verbeelding is opgenomen dat een of meer recreatieve opstallen aanwezig mogen zijn;
 - m. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- en daarbij behorende:
- n. wegen en paden;
 - o. water;

p. tuinen, erven en terreinen;

q. overige bouwwerken.

- 20.2 Bouwregels
 - 20.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken conform de in artikel 20 lid 2.2 en artikel 20 lid 2.3 genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

- 20.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

a. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één ter plaatse gevestigd bedrijf worden gebouwd;

b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

c. er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegevoegd;

d. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan artikel Wonen van deze regels;

e. de maatvoering van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de bedrijfsvoering, moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 4 m
Bouwhoogte	max. 8,50 m
Gezamenlijke oppervlakte	max. 650 m ² , tenzij de bestaande oppervlakte minder bedraagt, dan geldt deze oppervlakte, die in een maatvoering op de verbeelding is aangegeven, als maximum.
Dakhelling	min. 20° en max. 60°

f. het maximum aantal toegestane recreatieve opstallen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";

h. de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de regels voor Recreatie - Recreatief opstal;

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

- 20.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;

b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;

c. 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.

- 20.3 Specifieke gebruiksregels

- 20.3.1 Recreatief opstal

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.

- 20.3.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen van deze regels en indien er sprake is van recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning' aan de gebruiksregels van artikel Wonen - Tweede woning .

- 20.3.3 Strijdig gebruik

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

- a. 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";
- 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".

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- e. opslag van al dan niet aan het bedrijf gerelateerde goederen, buiten de gebouwen en overkappingen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan 10 werkplekken.

- 20.4 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.

Productie- en branchegerichte detailhandel

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20 lid 3.3 sub b 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 bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de bedrijfsactiviteiten;
3. de detailhandel vindt plaats in de bebouwing;
4. het verkoop vloeroppervlak is maximaal 80 m²;
5. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
6. 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;
7. de detailhandel mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

Inpandige huisvesting tijdelijk personeel

b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20 lid 3.3 sub c in die zin dat inpandige verblijven gerealiseerd worden voor huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde 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 bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de bedrijfsactiviteiten;
3. 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 bestemmingsvlak;
6. er moet een bedrijfswoning aanwezig zijn;
7. 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 en de landschappelijke waarden.

- 20.5 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:

Wonen - Vab

a. na bedrijfsbeëindiging de bestemming Bedrijf - Vab wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - Vab;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. na wijziging gelden de regels van artikel Wonen - Vab;

2. minimaal 50 % van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, uitgezonderd de woning en de daarbij behorende bouwwerken en eventueel aanwezige recreatieve opstallen toegestaan conform het artikel Wonen en de eventueel aanwezige monumentale bebouwing;

3. in afwijking op bovengenoemde saneringsregeling onder sub 2 van dit artikellid mogen aanwezige karakteristieke architectuur-combinaties van woonhuis en bedrijfsgebouw, in stand gehouden worden. Als deze later alsnog gesloopt wordt, zal alsnog voldaan moeten worden aan de saneringsregeling uit sub 2 van dit artikel;

4. uit het in te dienen erfinrichtings- en saneringsplan blijkt dat er sprake is van:

- sanering die voldoet aan het gestelde in dit artikel;

- een goede landschappelijke inpassing van erf, beplanting, verharding en bebouwing conform het Beeldkwaliteitsplan;

5. 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.

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:

beweeg de tabel van links naar rechts

bedrijfsgebouw	gezamenlijke oppervlakte		bouwhoogte		goothoogte		dakhelling	
			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°
schapeboet sanitair gebouw ten behoeve van kamperen bij de boer	bestaand max. 100 m ²	bestaand max. 6 m.	bestaand max. 3 m.	bestaand 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:

beweeg de tabel van links naar rechts

gezamenlijke oppervlaktebouwhoogtegoothoogtedakhelling			
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 'Kampeertterrein 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 'Kampeertterrein 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 afscherpende hekwerken zijn niet hoger 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 slaappleatsen 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 slaappleatsen in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaappleatsen en voor een appartement 5 slaappleatsen;
7. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
8. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 20 recreatieve slaappleatsen 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 slaappleatsen 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 verharderen 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, hoeft 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 heiwerkzaamheden 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 dan 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.



BELASTINGTARIEVEN 2026

Forensenbelasting

Recreatiewoning of 2^e woning

De forensenbelasting bedraagt 0,2852% van de WOZ-waarde per jaar. U betaalt minimaal € 631,- en maximaal € 1.965,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 566,- 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 0,0326% X WOZ waarde

niet-woning

eigenaar 0,0664% X WOZ waarde

gebruiker 0,0663% X WOZ waarde

Precariobelasting

terras	per m ² per maand	€	8,61
uitstalling van goederen	per m ² per maand	€	8,61
benzinepompinstallatie	per m ² per jaar	€	48,76
luifel	per m ² per jaar	€	26,78
opslagtank	per m ² per jaar	€	26,78
zonwering	per m ² per jaar	€	17,15
reclamebord (vast)	per stuk per jaar	€	12,19
reclamebord (los)	per stuk per maand	€	4,79
vlag	per stuk per maand	€	1,23
spandoek	per stuk per week	€	5,00
autom. weeg-, verkoop- of speeltoestel	per stuk per maand	€	4,22
overige voorwerpen	per m ² per maand	€	4,22

Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

eenpersoonshuishouden	€	255,17
meerpersoonshuishouden	€	411,16
recreatiewoning	€	411,16
extra grijze container	€	320,90

Rioolheffing

dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven	€	308,04
---	---	--------

Toeristenbelasting

per persoon per overnachting	€	2,60
------------------------------	---	------

Bron: Gemeente Texel



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): € 89,00.

Tarief voor een eenpersoonshuishouden (1 ve): € 89,00.

Tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve): € 267,00.

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 2026 is het tarief voor gebruikers vastgesteld op € 135,48 per huishouden.

In 2026 is het tarief voor eigenaren vastgesteld op 0,03530% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom - woning.

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 Vastgoed Nederland (voorheen VBO Makelaar) en opgenomen in het Europese makelaarsregister MMCEPI en in het taxateursregister NRV. 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