



**Ongeren 15
Den Burg**

Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl

Ruimte in en om huis

Genieten van de ruimte in en om huis én profiteren van de voorzieningen op korte afstand: het kan in deze woonboerderij met schuren, toegangsweg, erf, tuin en weide. Natuurgebied Waalenburg ligt op ca. 300 m¹: een waddenpolder waar je weidevogels in overvloed ziet. En waar de weilanden bont kleuren met orchideeën en echte koekoeksbloemen.

Entree over de eigen toegangsweg naar het erf met voldoende ruimte om met meerdere auto's te parkeren. Er is een garage/kapschuur, en een half-vrijstaande schuur waarin zich nog een bunker en 2 paardenboxen bevinden.



De woonboerderij (1951) heeft het woongedeelte aan de voorzijde en biedt een schitterend weids uitzicht over de tuin en de landerijen. De inpandige schuur is ook binnendoor te bereiken en bestaat uit drie ruimten waarvan één met grote wagendeuren en zicht tot aan de nok. De andere twee ruimten zijn voorzien van verdiepingsvloer voor extra (berg)ruimte.

Direct voor de woning een heerlijke tuin met terrassen, bosschages en veel groen. Er is een paardenbak, en weiden die omsloten zijn met de typisch Texelse tuunwallen. Een paradijsje voor de dierenliefhebber.





De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van (inbouw)apparatuur: oven, gaskookplaat, afzuigkap, en vaatwasser. Aansluitend een portaal met toilet en een bijkeuken met deur naar de schuur.



De woonkamer heeft een houten vloer en biedt eveneens een weids uitzicht over de tuin en de landerijen.



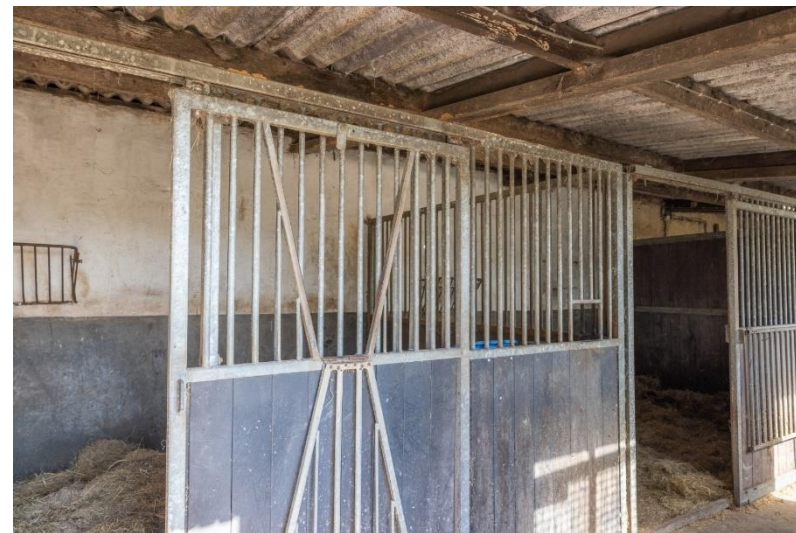
Op de verdieping een overloop, 3 slaapkamers
en een douchecel.
De bergzolder is middels een vlizotrap te
bereiken.







In de half-vrijstaande schuur van ca. 15 x 13
behalve veel ruimte: 2 paardenboxen.





Kenmerken:

Soort woning:	Woonboerderij met schuren
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1951, nadien deels gemoderniseerd
Perceeloppervlakte:	10.438 m ² eigen grond
Inhoud:	Woonhuis + schuur: ca. 1.450 m ³
Oppervlakte:	Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 98 m ² (excl. zolder) Overige inpandige ruimte ca. 178 m ² (zolder en schuur) Externe bergruimte: ca. 128 m ² (half-vrijstaande schuur) Garage/kapschuur: ca. 36 m ²
Aantal kamers:	4 waarvan 3 slaapkamers
Bestemming:	Agrarisch - Oude Land (onder voorwaarden te wijzigen naar Wonen - VAB of Bedrijf - VAB)
Bijzonderheden:	- Voorzien van CV-installatie - Onderhoudsvergoeding voor <i>tuunwallen</i> - Op korte afstand van het midden van Texel
Vraagprijs:	€ 860.000,- k.k.

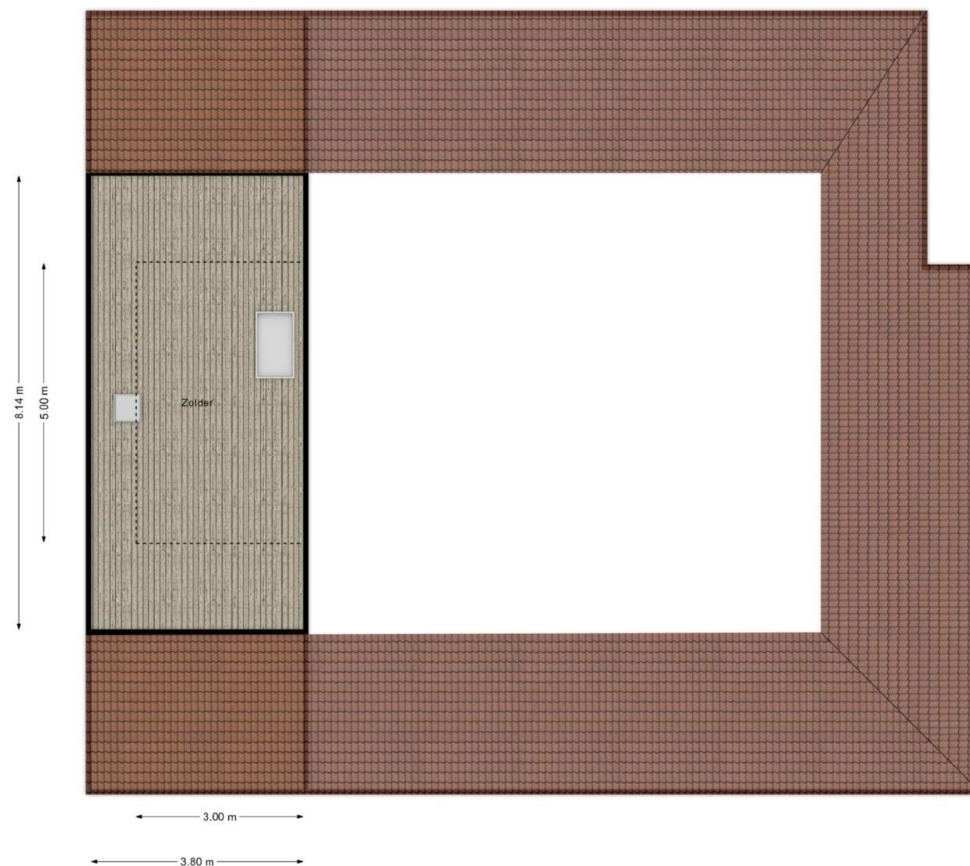
Begane grond:



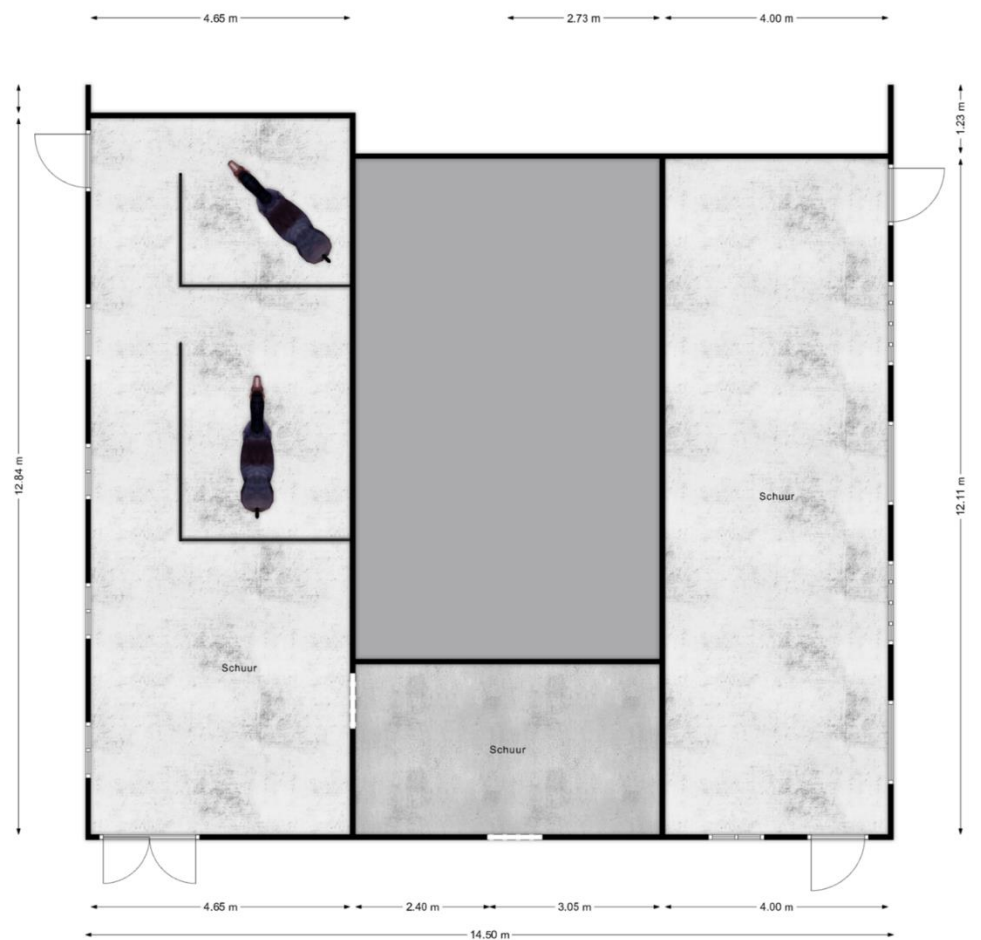
Verdieping:



Zolder:



Schuur:



Garage/kapschuur:



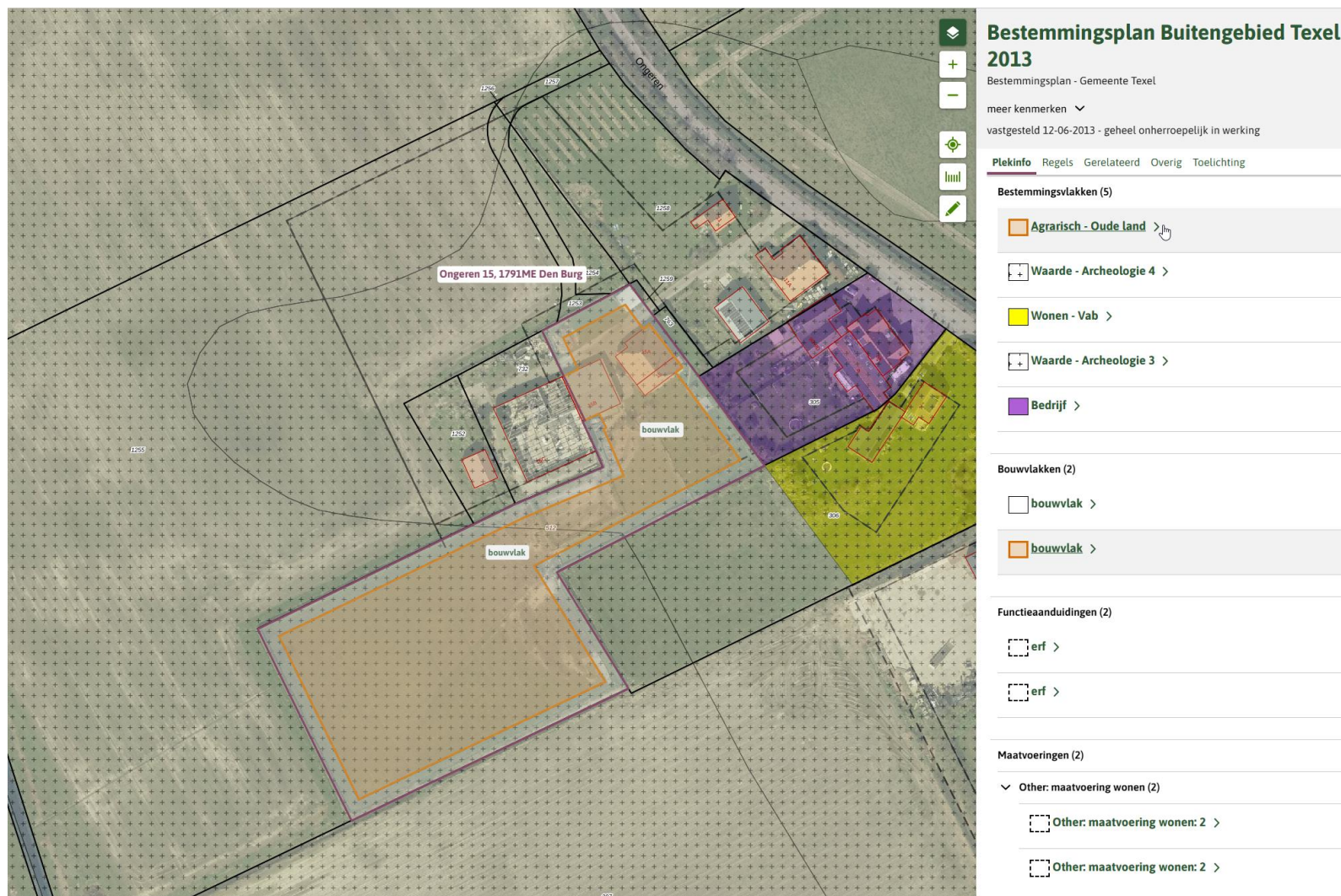
Perceel:



Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl



Bestemming:



Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl>

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;
- bb. zonneakker ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - zonneakker';
- cc. 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:

bedrijfsgebouw	gezaamenlijke oppervlakte	bouwhoogte	goothoogte	dakhelling
overkapping		max. 10 m.	max. 4,5 m.	min. 20° en max. 60°
		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 sanitair gebouw ten behoeve van kamperen bij de boer	bestaand max. 100 m2	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:

- de hoogte van overige bouwwerken mag binnen het bouwvlak maximaal 10 meter zijn;
- 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;
- de hoogte van sleufsilo's mag maximaal 2 meter zijn;

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

- de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 1 m zijn. In uitzondering hierop mag de hoogte van het afschermende 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':

- de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 1 meter zijn. In uitzondering hierop mag de hoogte van het afschermende hekwerk voor de opslag van mest zoals genoemd in artikel 5 lid 5 sub b maximaal 1,80 m zijn;
- de hoogte van folietunnels mag maximaal 2,5 meter zijn en de oppervlakte mag maximaal 1.000 m2 per bedrijf bedragen.

Keesomlaan 51

1791 DB Den Burg-Texel

www.janduin.nl

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:

- 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;
- 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 ;
- 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	gothoogte	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":

- dient te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Recreatie - Recreatief opstal
- 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 'Kampeerterrein 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 'Kampeerterrein 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 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;

Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.jandin.nl

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 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:

- het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik;
- 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

Keesomlaan 51

1791 DB Den Burg-Texel

www.janduin.nl

- erfverhandingen, 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 veiligheidsituatie 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 erfgrans 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 slaappleatsen van 45.000 op Texel niet overschreden wordt: voor een recreatief opstal is de normtelling 5 slaappleatsen;

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 - plattelandwoning' 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

- I. 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.

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/>

Energie label:

Energie label woningen Registratienummer 534288789 Datum registratie 12-06-2025 Geldig tot 15-04-2035 Status Definitief

Deze woning
heeft energielabel **G**

Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonnepanelen	Geen zonnepanelen Verbeteradvies
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag ☐ Gemiddeld ☐ Hoog ☒	Laag ☐ Hoog ☒	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres	Ongeren 15 1791ME Den Burg BAG-ID: 044801000010860	Naam	Vakbewaarnummer
		Etienne van Bennekom	77171313
		Certificaathouder	
		Duurzaam Energieloket	
Detailaanduiding	Bouwjaar 1949 Compactheid 2,81 Vloeroppervlakte 100m²	Inschrijfnr	KvK-nummer
		SKGIKOB 012213	65135121
		Certificerende instelling	
		SKGIKOB	
Woningtype	Hoekwoning	Soort opname	
		Basisopname	

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energie label woningen 2 van 11

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 420,21 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 77,35 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonnepanelen en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transitie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

420,21 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺
380	335	290	250	190	160	105	75	50	0	0

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energieverbruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energieverbruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 291,90 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 115 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningsisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonnepanelen, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺
Laag	€215	€215	€205	€200	€190	€175	€145	€145	€140	€135	€130
Gemiddeld	€300	€290	€280	€270	€250	€235	€205	€200	€195	€185	€175
Hoog	€400	€385	€365	€350	€330	€305	€270	€265	€255	€245	€235

Boerderijenboek:

BG 80

Ongeren 15, (B 195)
Sectie K 500 S 118 A-Blok

Dirk Pietersz. List (1764-Tienhoven 1812) was de eerst bekende eigenaar, maar hij sleet zijn laatste dagen op Tienhoven [9] met vrouw en twee dochters.

Zijn vrouw, Neeltje Korsd. List (De Sluis Wilb 1764-Pijpersdijk 1845), was eigenares tot 1843 en verhuurde, evenals haar man dat deed, de plaats in Ongeren.

Teunis Jansz. Duinker (1785-Ongeren 1812), die als kustkanonnier voor Napoleon moest werken, was eerst boer op Nieuwlanderweg 47 (Goethe). Daarna werd hij hier boer. Hij was getrouwd met Cornelisje Cornelisd. Mulder (1791-SD 1835). In 1812 hertrouwde zij met Albert Willemsz. Schagen (SD 1790-Den Helder 1858), een zeeman, met wie zij in Oudeschild ging wonen. Samen hebben zij gezorgd voor bijna alles wat nu 'Schagen' op Texel heet.

Dirk Jacobsz. List (De Stoepot 1749-De Oude Ruijterplaats 1815) werd de volgende huurder. Hij was in 1813 van de Westerboersweg [2] gekomen en hij verhuisde in 1814 naar De Oude Ruijterplaats.

Dirk Jacobsz. Boon (HN 1774-De Mient 1851) kwam met zijn vrouw, Trijntje Reijersd. Mulder, van Tienhoven [7] (De Oude Mennohoeve). Hij hield hier 40 schapen en vier runderen. Zij verkasten in 1838 naar een naastgelegen huisje, waar hij arbeider werd. Hij had in 1840 nog 26 schapen.

Jacob Jacobsz. Eelman (Vredelust Wlb 1801-

De Zeshonderd [2] 1861), die tot 1838 boer op Hogereind 24 was, kwam hier met zijn vrouw Neeltje Harmensd. Schut (De Zeshonderd [2] 1805-Vismarkt 1890). Hij had toen 80 schapen, een paard en drie runderen.

Na het vertrek van Jacob Eelman en zijn gezin naar de Zeshonderd [2], kwam Willem Jansz. Roeper (Spang 1811-Ongeren 1872) hier. Hij was sinds 1843 eigenaar en getrouwd met Neeltje Leendertsd. Eelman (BG 1816-BG 1860). Zij hadden een zoon als opvolger: Leendert Roeper (Ongeren 1846-BG 1912). Leendert trouwde in 1874 met Antje Hendriksd. Bruin (Den Helder 1847-1922).

Hij liet in 1894 op deze plek een nieuwe boerderij bouwen. Van de negen inschrijvers was Cornelis (Kees) Cornelisz. Smit (BG 1864-BG 1944), aannemer in de Molenstraat, de laagste. Voor f 2.298,91 exclusief schilderwerk van f 145,— en met het bijwerk f 110,— leverde hij de boerderij op.

In 1911 kondigde Leendert aan dat hij de 'zoo goed als nieuwe plaats' met 14 ha. land in Ongeren en Waalenburg publiek zou verkopen, maar hij annuleerde de veiling. Zijn weduwe, die kinderloos was, behield de boerderij tot 1918.

Huurder en in 1918 eigenaar was Willem Gerardus Sijbrandsz. Bakker (Zijpe 1883-BG 1975), een pleegkind van Leendert Roeper en Antje Bruin. Hij was, evenals zijn pleegvader, een moeilijk man, die vaak klaagde, bijvoorbeeld over de slechte weg en over het mond- en klauwzeer, dat zijn bedrijf in 1920 trof. Willem's eerste vrouw, Geertje Dirksd. de Haas (1887-1923), had hij in 1912 ontmoet toen hij als soldaat in Ransdorp bij Sloten was.

DEN BURG

DEN BURG

Hij hertrouwde in 1924 met Antje Hendriksd. Eelman (1886-1959). In 1925 trachtte hij zijn boerderij te verhuren, omdat hij naar Apeldoorn ging. Begin 1926 hield hij boelhuis: 100 stuks wol-vee, zeven runderen en een paard werden aangeboden.

In 1926 kwam het tot publieke verkoop en werd de verkoop opgehouden voor f 25.435,—. De onderhandse koper werd Jacob Jacobsz. Hin (BG 1874-Johannahoeve 1955), die huurder van Nesweg 14 (Bute Strend) was en daar bleef wonen.

De huurder voor zes jaren op Ongeren 15 werd Cornelis (Kees) Pietersz. Roeper (Concordia 1882-Oeperen 1953), die hier van Kadijksweg [24] kwam. Hij hertrouwde in 1926 met Trijntje Hendriksd. Steenman (Den Helder 1897-BG 1988).

Bij de huur van de boerderij was een nieuwe varkensschuur inbegrepen. In 1933 gebruikte Kees Roeper 16½ ha weiland en 1 ha dijken/bermen voor zijn 100 schapen. In 1935 verhuisden Kees en Trijntje met hun kinderen naar de boerderij Oeperen.

Het was opmerkelijk, dat Willem Bakker (1883-1975) vanaf Mennohoeve hier en nu als pachter op de boerderij terugkwam.

Op 8½ ha weiland hield hij veertig schapen en drie melkkoeien.

In 1940 vertrok hij met zijn gezin naar Molenstraat 40.

De zoon van de eigenaar, Jacob Jan Hin (Spang 1905-BG 1993), trouwde in 1940 met Maria Margaretha Johannesd. Kuip (Bute Strend 1910-BG 1992). In 1941 had Jacob 100 schapen.

Zij woonden hier tot 1944. Ongeren werd een Wehrmachtvesting, waarin voor hen geen plaats was. Zij woonden tot 1948 op Bute Strend bij zijn broer Jan.

Jaap had in het eind van de oorlog geen gebrek aan klompen. De leverancier in Oosterend, Cor

de Jong, had in zijn kolossale maat voldoende voorraad en verder kon niemand ze dragen.

Het duurde tot 1950 eer de oorlogsschade was hersteld; daarom heeft Jaap Hin en zijn gezin nog een paar jaar op Johannahoeve, Schilderend 149, gewoond. Hij werd in 1956 eigenaar van Ongeren 15 en had daarna drie kavels land, totaal bijna 20 ha. Hij besloot een nieuwe boerderij te laten bouwen. Dat werd 'De Reiger' aan de andere kant van de Waal en Burgerdijk. Vanaf 1969 liet hij die door medewerkers bewonen. Hun zoon Jacob Johannes Hin (Bute Strend 1946-), die in 1973 trouwde met Johanna Maria (Anny) Cornelisd. Hin (Varia 1949-), werd in 1974 eigenaar van De Reiger en zij woonden eerst nog op Ongeren 15, nadat zijn ouders naar Bernhardlaan 95 waren verhuisd. Bij Ongeren 15 werd een schuur met ligboxen voor 44 melkkoeien gebouwd. Het melklokaal kwam tussen de oude bunker en de hangar. Jacob en Anny verhuisden naar De Reiger, Westerboersweg 4.

Op Ongeren 15 woonden gedurende acht jaar Johannes (Jo) Franz. Hopman (Ongeren 1933-) en zijn vrouw Dorothea (Thea) Catharina Simonsd. Zijm (BG 1932-), die van Gasthuisstraat 36 kwamen. Zij gingen naar Ungherburen.

Ongeren 15 werd verkocht aan Josef Gerardus (Sjef) Petrusz. Beers (BG 1951-). Hij was in 1971 getrouwd met Neeltje Hendrika (Nely) Gerritsd. Witte (De Nes 1951-) die hier zijn veehouderij heeft en bekendheid geniet door de paardensport.

6 2 6

Documentatie en verantwoording

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte gegevens zijn wij in veel gevallen afhankelijk van de informatie van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten ontleend worden. Voor het verstrekken van aanvullende informatie staan wij graag voor u klaar.

Voor u als koper in onderhandeling treedt is het verstandig de gevolgen van uw initiatief te (laten) onderzoeken.

Wij adviseren u desgewenst in een persoonlijk gesprek over de verkoopmogelijkheden van uw huidige woning. Wij zijn gecertificeerd makelaar en taxateur, erkend lid van VastgoedPRO en kunnen u een eerlijk en deskundig advies geven over de te verwachten koopsom en de verkoopkansen.

Uw reactie

Mede namens de verkopers danken wij u voor de interesse voor deze woning. Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij u uiteraard graag van dienst.

Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object waarderen wij uw mening. De verkoper stelt uw reactie op prijs en het geeft het ons de mogelijkheid om u bij een volgende gelegenheid optimaal te kunnen informeren.

Met vriendelijke groet,

Jan Duin en Peter Visch



Ing. Jan Duin Makelaardij
Keesomlaan 51 (Pontweg-afslag 8)

0222 - 313 888

info@janduinmakelaardij.nl

www.janduinmakelaardij.nl

www.huistekooptexel.nl