



de KEPPELEN

**Zuid Haffel 40
Den Burg**

de KEPPELEN

Aan het begin van de Zuid Haffel, op een markante hoeklocatie in het karakteristieke Hoge Berggebied, staat deze voormalige boerderij genaamd “de KEPPELEN” met aangebouwde stolpschuur, vrijstaande stenen schuur en een eigen weide. Een bijzonder object waar wonen, werken en hobby's op een unieke manier samenkomen. Dankzij de bestemming *Bedrijf - VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing)* biedt het geheel volop mogelijkheden voor ondernemers, ambachtsbedrijven, opslag, dienstverlening en/of een beroep aan huis (conform het bestemmingsplan).

Indeling woning:

De woning, oorspronkelijk gebouwd in 1908, beschikt over een woonoppervlakte van circa 140 m² en heeft een verrassend ruime indeling. Via de entree met toilet en badkamer bereikt u de centrale hal, waar tevens ruimte is voor een werkplek. De sfeervolle woonkamer van circa 33 m² heeft een deur naar het terras en de tuin en sluit aan op de halfopen keuken met vaste kasten.

Op de verdieping bevinden zich een overloop en drie slaapkamers van respectievelijk circa 9, 9 en 17 m².

Stolpschuur

Vanuit de aanbouw is de indrukwekkende stolpschuur direct bereikbaar. Deze karakteristieke stolpschuur heeft een ‘dubbel vierkant’, meet circa 15 x 17 meter, en heeft een nokhoogte van ongeveer 9 meter. Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt de schuur over grote wagendeuren.

Daarnaast is er een vrijstaande stenen schuur van circa 93 m², verdeeld in twee compartimenten met zowel een schuifdeur als openslaande deuren. Samen bieden de schuren volop ruimte voor opslag, werkplaats, stalling of hobby.

Het perceel beschikt over een ruim erf met brede oprit en volop parkeergelegenheid. Rondom zorgen bomen voor beschutting en sfeer, terwijl de aangrenzende weide van

circa 1.800 m², omsloten is door de karakteristieke Texelse tuinwallen. Uitstekend geschikt voor het houden van dieren.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. Aan het begin van de Zuid Haffel, direct grenzend aan het iconische Hoge Berggebied, geniet u van een vrij uitzicht over het glooiende Texelse landschap. Tegelijkertijd bevindt het centrum van Den Burg zich op slechts circa 1,5 kilometer afstand en ligt de Waddenzeedijk op ongeveer 2 kilometer.

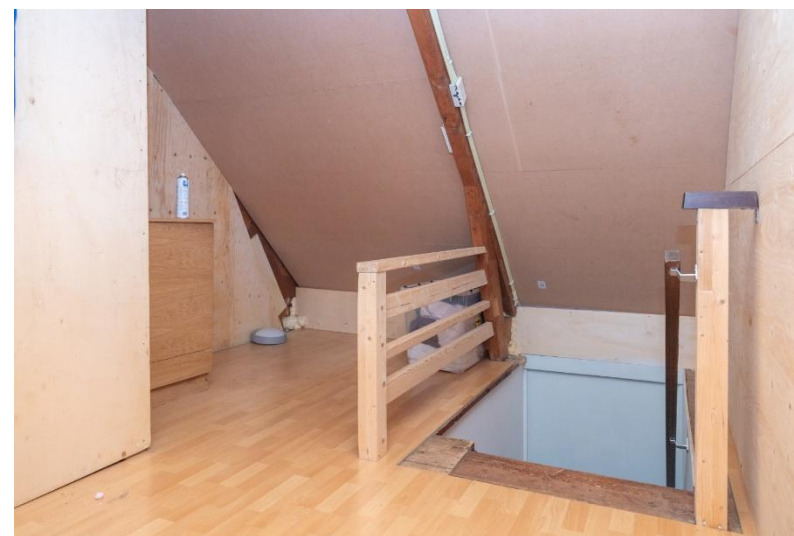
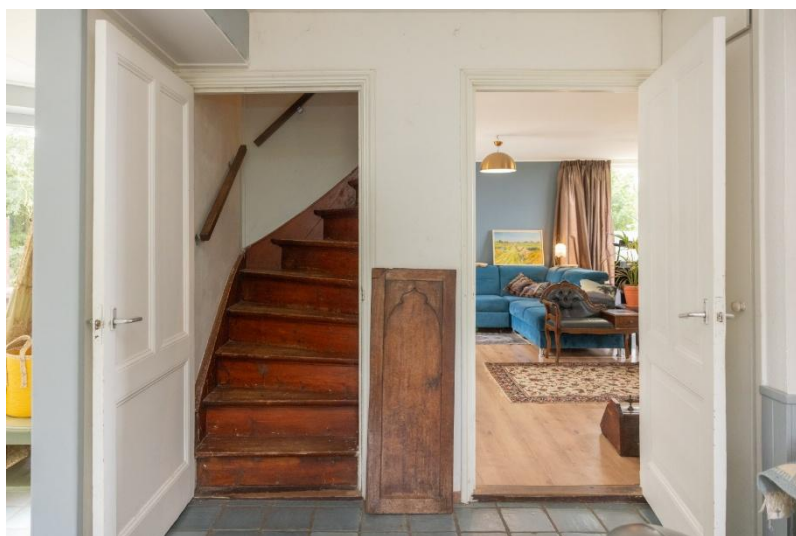
Een bijzonder object voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en veelzijdigheid.

Bijzonderheden Zuid Haffel 40

- + Aan de voet van het Hoge Berggebied
- + Woonhuis mét (vrijstaande) schuren
- + Bestemd voor VAB-bedrijven, deels agrarisch (weide)
- + Informeer bij de Gemeente of uw initiatief op deze locatie past
- + Woonoppervlakte ca. 140 m²
- + 2 schuren van resp. ca. 250 en 91 m²
- + Op ca. 5 km van de boot
- + Voorbehoud goedkeuring eigenaar





















Kenmerken:

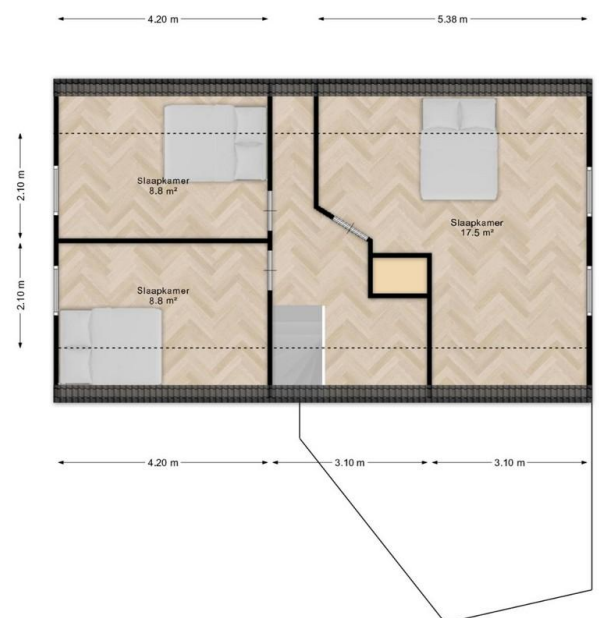
Soort woning:	Vrijstaand woonhuis met (half)vrijstaande schuren
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1908
Perceeloppervlakte:	4.870 m ² eigen grond
Inhoud:	Woonhuis: ca. 510 m ³ Schuren: ca. 1585 m ³
Oppervlakte:	Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 140 m ² Externe bergruimte ca. 250 m ² en 93
Aantal slaapkamers:	3 slaap-/werkkamers
Bestemming:	Bedrijf - VAB, en deels agrarisch (weide)
Bijzonderheden:	+ Aan de voet van het Hoge Berggebied. + Woonhuis mét (vrijstaande) schuren + Bestemd voor VAB-bedrijven, deels agrarisch (weide) + Woonoppervlakte ca. 140 m ² + 2 schuren van resp. ca. 250 en 91 m ² + voorbehoud goedkeuring eigenaar
Vraagprijs:	€ 795.000,- k.k.

Energie label:

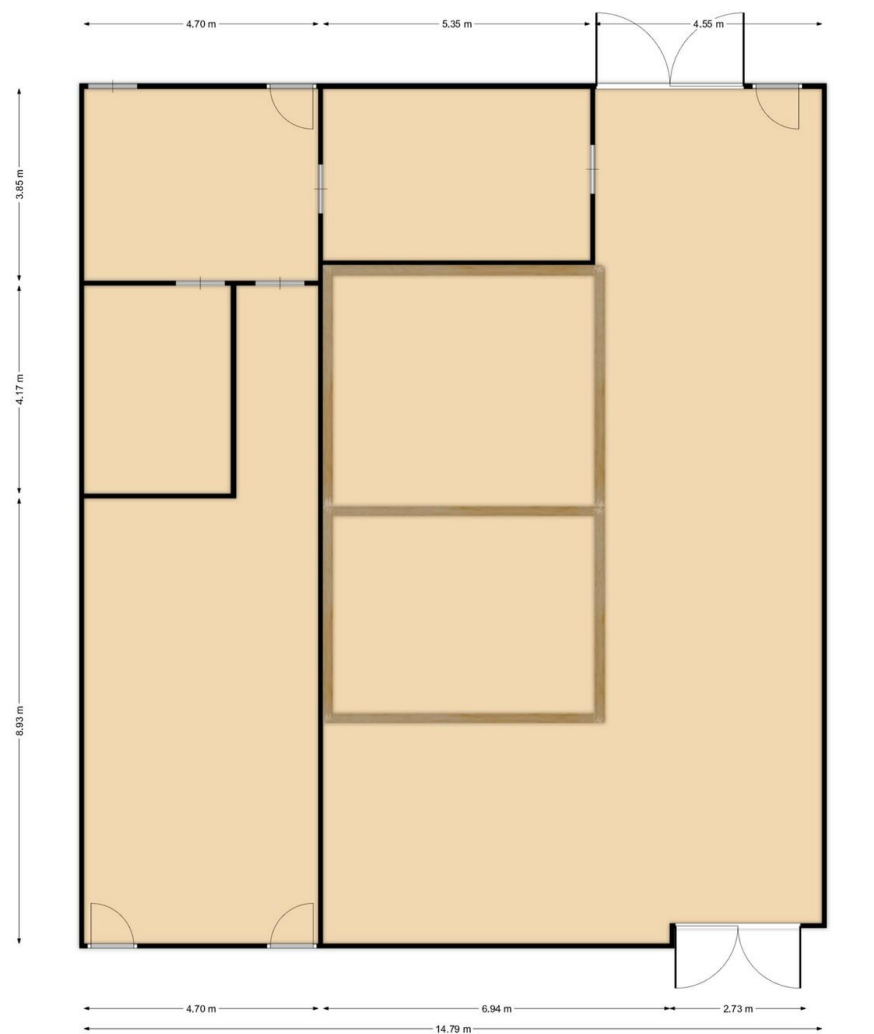
Begane grond:



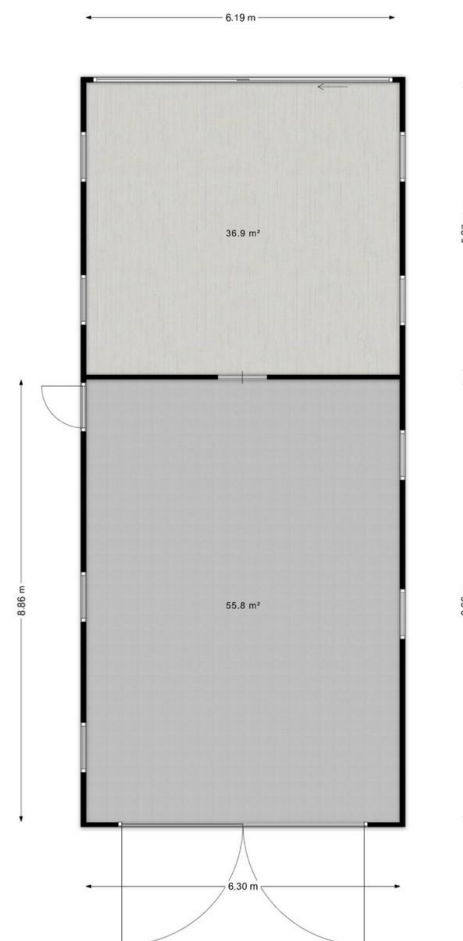
Verdieping:



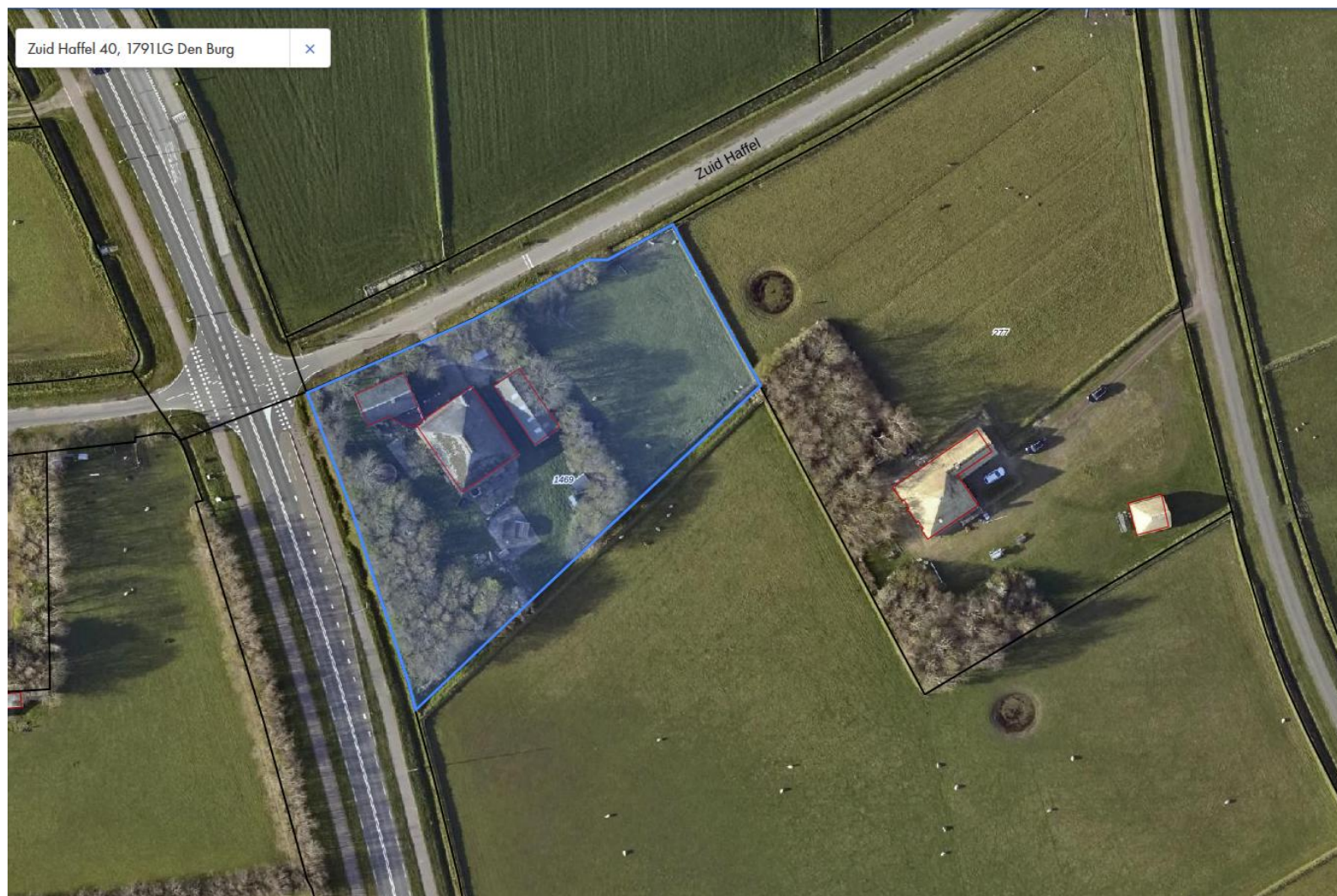
Stolpschuur:



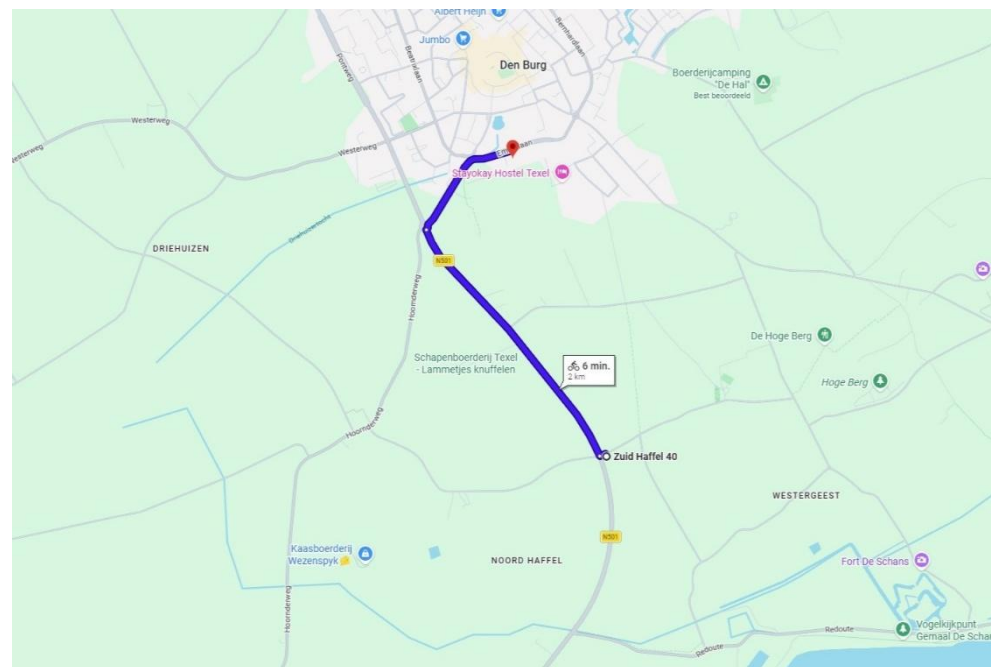
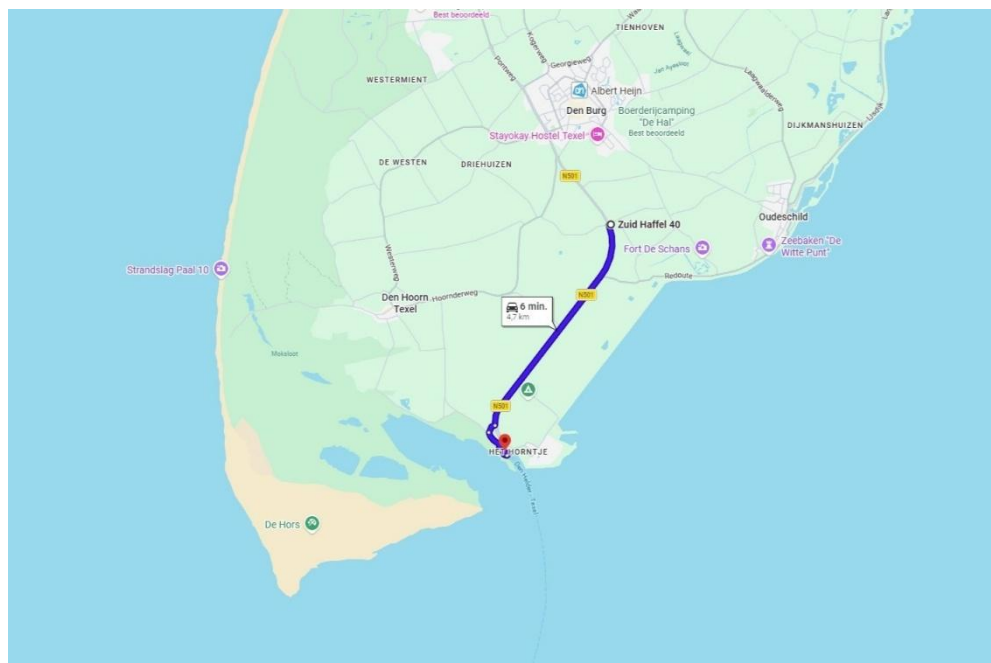
Stenen schuur:



Kaart:

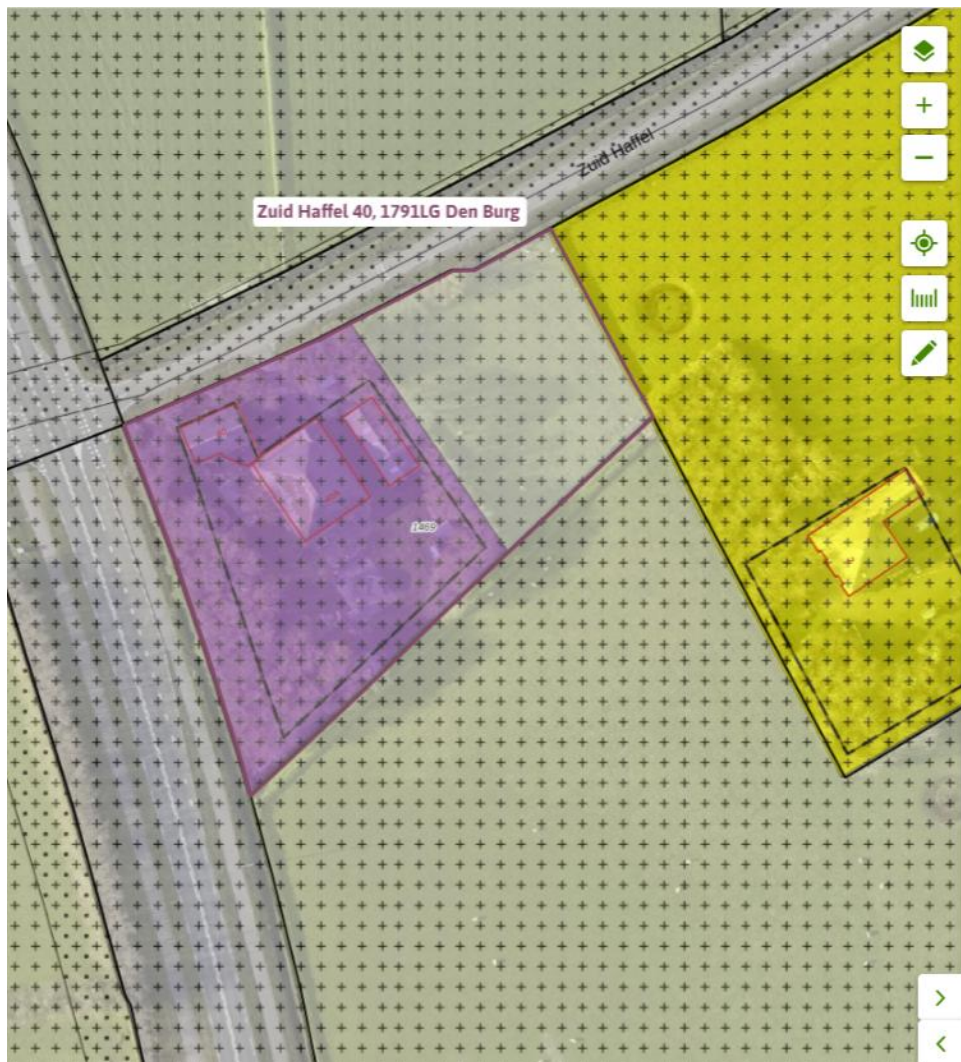


Ligging



De boot naar de 'overkant' ligt op ca. 5km afstand.
Den Burg en de voorzieningen ligt op ca. 2km (fietsen).

Bestemming:



Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Bestemmingsplan Gemeente Texel

meer kenmerken ▾

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (5)

- ☐ Agrarisch - Hoge berg >
- ☐ Wonen - Tweede woning >
- ☐ Waarde - Archeologie 3 >
- ☐ Bedrijf - Vab >
- ☐ Verkeer >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Maatvoeringen (1)

- ▾ Other: maatvoering wonen (1)
 - ☐ Other: maatvoering wonen: 1

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

Artikel 20 Bedrijf - Vab

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf – Vab aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige handels-, ambachtelijke- of bouwbedrijven;
- gebouwen en overkappingen behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- gebouwen en overkappingen ten behoeve van dienstverlening;
- gebouwen en overkappingen ten behoeve van (in pandige) opslag;
- gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalige paardenhouderij, dierenpension;
- 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:

- per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één ter plaatse gevestigd bedrijf worden gebouwd;
- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegevoegd;
- de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan artikel Wonen van deze regels;
- 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 in pandig 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:

- het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
- 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 achterterf 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.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-va01/regels?locatie=Zuid%20Haffel%2040A,%20Den%20Burg&annotatie=NL.IMRO.e177951a59a142078f29485637920f32,bestemmingsvlakken>

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 4 Agrarisch - Hoge berg

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Hoge berg 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 herstellen en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
 - f. plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- met daaraan ondergeschikt:
- g. water(berging), in de vorm van sloten, kolken, plassen;
 - h. bestaande wegen en bestaande paden;
 - i. nutsvoorzieningen zoals kabels en leidingen;
 - 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. loonwerk;
 - l. kleinschalige duurzame energieopwekking, uitgezonderd bio-energie en windturbines;
 - m. extensief dagrecreatief medegebruik;
 - n. bezoekboerderij, voor educatieve en culturele doeleinden met voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erf';
 - o. onderzoek en ontwikkeling voor het agrarische bedrijf;
 - p. winteropslag/stalling van boten, caravans en strandhuisjes;
 - q. paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'Paardenhouderij';
 - r. landschap en natuurbeheer;
 - s. proeverij agrarische producten
- met voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erf';
- t. onderzoek en ontwikkeling met educatieve doeleinden;
 - u. verwerking agrarische producten, niet zijnde bio-energie;
 - v. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
- en daarbij behorende:
- w. gebouwen en overige bouwwerken, uitgezonderd glaskassen;
- alsmede:
- x. een schapenboet ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - schapenboet';

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen, overkappingen en overige bouwwerken, conform de in artikel 4 lid 2.2 en artikel 4 lid 2.3 genoemde maatvoering, is mede toegestaan ten behoeve van gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, uitgezonderd schapenboet;
- een schapenboet mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - schapenboet;"
- per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- de afstand tussen gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak mag maximaal 25 meter bedragen;
- er mogen geen nieuwe (bedrijfs)woningen worden toegevoegd;
- de (bedrijfs)woning(en) en de bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwregels voor Wonen;
- de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

gezamenlijke oppervlakte	bouwhoogte	goothoogte	dakhelling	
bedrijfsgebouw		max 10 m.	max 3 m.	min. 20° en max. 60°
overkapping		max 10 m.	max 3 m.	min. 20° en max. 60°
schapenboet	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand

- h. het maximum aantal toegestane recreatieve opstallen is op de verbeelding weergegeven in de maatvoering "maximum aantal recreatieve opstallen";
- i. de recreatieve opstallen dienen te voldoen aan de bouwregels voor Recreatie - Recreatief opstal.
- j. het bouwen van glaskassen is niet toegestaan;
- k. bestaande recreatieve opstallen, die zich in pandig in, of aangebouwd aan, een gebouw bevinden, mogen niet als losstaand bouwwerk worden herbouwd;

- I. 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.

4.2.3 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':

- d. de hoogte van overige bouwwerken, mag maximaal 1 meter zijn;

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

- e. de hoogte van overige bouwwerken, mag maximaal 1 m zijn.

4.3 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 bijlagen bij de regels steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub d, 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 4 lid 2.2 sub e 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.

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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

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

4.4.2 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.

4.4.3 Woning

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

4.4.4 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan van mest, hoibalen 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";
 - 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 4 lid 5 sub d;
- 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 4 lid 1 .

4.5 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 4 lid 4.4 sub g in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een 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.

Inpandige huisvesting tijdelijk personeel

- b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 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 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 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.
- 2. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
- 3. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
- 4. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
- 5. 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;
- 6. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Paardrijdbak

- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 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;
5. de afschermdende 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 stulp

- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 4.4 sub d in die zin dat maximaal 4 recreatieappartementen in een stulpboerderij worden gevestigd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het betreft een stulp met een monumentale status of het betreft een nieuw gebouwde stulp ter vervanging van een oude stulp;
2. het authentieke uiterlijk van de stulp 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 4 lid 5 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

- e. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 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.

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

4.6.1 Algemeen

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

- het aanplanten van bomen of houtgewas buiten het bouwvlak en buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
- 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';
- het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
- 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;
- het verwijderen van tuinwallen of kolken;
- het aanleggen van voorzieningen voor het extensief recreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik.

4.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4 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 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;
- 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;
- de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit;
- het aanleggen van tuinwallen op de perceelsgrens;
- plaggen.

4.6.3 Toetsingscriteria

- 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;

- De in artikel 4 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.

4.7 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:

De ligging van het bouwvlak

- een bouwvlak wordt maximaal 100 meter verschoven;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de verschuiving is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of in het kader van natuurontwikkeling;
- de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
- 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

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

- 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:

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

- d. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Hoge Berg" 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 artikelid 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 artikelid;
 - 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

- e. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Hoge Berg" ter plaatse van een bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Vab;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

Keesomlaan 51

1791 DB Den Burg-Texel

www.janduin.nl

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, heeft 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

- f. na bedrijfsbeëindiging de bestemming "Agrarisch - Hoge Berg" 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 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.

Verplaatsen schapenboet

- g. 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

- h. gronden met de bestemming "Agrarisch - Hoge Berg" 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

- i. 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 ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersfunctie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Wijziging stolp naar wonen

- j. 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>

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 Vastgoed Nederland 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