



**Muyweg 13 - 17
De Cocksdorp**

Keesomlaan 51
1791 DB De Cocksdorp-Texel
www.janduin.nl

vrijblijvende informatie:



Wonen met ruimte én recreatieve verhuurmogelijkheden

Vrijstaand wonen met uitzicht over de landerijen, een royaal perceel en drie recreatiewoningen op eigen terrein. Aan de rustige zijde van de Muyweg in Zuid-Eierland bevindt zich dit bijzondere object, waar comfortabel wonen en recreatieve exploitatie op een aantrekkelijke manier samenkomen. Een plek voor wie op Texel wil wonen en tegelijkertijd de mogelijkheid zoekt om gasten te ontvangen en recreatief te verhuren, met behoud van privacy.

Het geheel ligt op een perceel van maar liefst 4.950 m² en bestaat uit een vrijstaand woonhuis, drie recreatiewoningen en een ruime weide aan de achterzijde. Dankzij de groene erfafscheidingen en de afzonderlijke entrees beschikken het woongedeelte en het recreatieve gedeelte over een eigen karakter en voldoende privacy.

Het woonhuis

Het woonhuis heeft een woonoppervlakte van circa 120 m² en is oorsprong gebouwd in 1939. In de loop der jaren is de woning vergroot, praktisch heringedeeld en geïsoleerd. Het resultaat is een vrijstaand huis met hedendaags wooncomfort en een energielabel B.

De woonkamer is dankzij de vele ramen heerlijk licht en is voorzien van vloerverwarming. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte. Vanuit hier kijk je vrij uit over de landerijen, met de duinen aan de horizon.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkeuken, ingericht met een keukeneiland en diverse (inbouw)apparatuur. Via de tuindeuren is er een directe verbinding met het terras en de tuin. Een extra pluspunt is de slaapkamer met badkamer op de begane grond.

Op de verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers, een toiletruimte en een tweede badkamer. De bovenverdieping dient nog verder te worden afgewerkt, zodat je deze naar eigen inzicht kunt voltooien. De 2 bergzolders zijn met vlizotrapen te bereiken.

Naast de woning een bijzondere bunker met aangebouwde berging/schuur. Op de bunker zijn 16 zonnepanelen geplaatst.

Drie recreatiewoningen

Centraal op het terrein bevinden zich drie geschakelde recreatiewoningen, oorspronkelijk gebouwd in 1999 en nadien gerenoveerd. De woningen zijn keurig onderhouden en zijn separaat maar ook gezamenlijk te gebruiken (huren).

Iedere woning beschikt over een eigen entree, een woonkamer met open keuken, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, en een separaat toilet. Op de verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Eén van de recreatiewoningen is ingericht als zorghuis.

De drie woningen zijn met elkaar verbonden via een centrale ruimte van circa 66 m². De woonoppervlakte bedraagt circa 98 m² per recreatiewoning, waarmee het totale woonoppervlak van het recreatieve gedeelte circa 360 m² bedraagt. De woningen hebben ieder een eigen cv-installatie.

De recreatiewoningen worden momenteel recreatief verhuurd, zowel afzonderlijk als gezamenlijk. Dit maakt het object interessant voor wie het wonen op Texel wil combineren met het voortzetten of verder vormgeven van een recreatieve exploitatie. De woningen zijn voorzien van totaal 16 zonnepanelen, en hebben elk een energielabel A. Ruimte, privacy en vrij uitzicht

Het woonhuis ligt aan de voorzijde van het terrein, terwijl de recreatiewoningen meer centraal zijn gesitueerd. Beide gedeeltes hebben een eigen entree vanaf de openbare weg.

Groensingels zorgen voor een natuurlijke afscheiding en dragen bij aan de privacy. De recreatiewoningen beschikken elk over een eigen terras, waar gasten in alle rust buiten kunnen zitten. Ook bij het woonhuis zijn er beschutte plekken om van het buitenleven te genieten. Aan de voor- en achterzijde is er vrij uitzicht over de landerijen. Achter op het perceel ligt bovendien een weide van ruim 2.000 m², die het landelijke karakter van deze locatie benadrukt. Voor de gasten is ruime parkeergelegenheid aanwezig.

Rustig gelegen op Texel

De Muyweg maakt deel uit van de lintbebouwing van Zuid-Eierland. Dit gedeelte is een doodlopende straat, wat bijdraagt aan het rustige karakter van de straat.

Natuurlijkhebbers kunnen hun hart ophalen in De Muy, op circa 1 kilometer afstand. Hier vind je prachtige wandelpaden door het Texelse duinlandschap.

Ook de voorzieningen en dorpen van Texel zijn goed bereikbaar. Badplaats De Koog ligt op circa 5 kilometer, het gezellige De Cocksdorp op circa 6 kilometer en Den Burg, met onder meer basis- en middelbare scholen en meer winkels, op circa 7 kilometer.

Wonen en recreatief ondernemen combineren

Muyweg 13-17 biedt een bijzondere combinatie van permanent wonen, ruimte en aantrekkelijke verhuurmogelijkheden. Een veelzijdig object voor wie het leven op Texel wil combineren met recreatieve verhuur, op een rustige landelijke locatie met vrij uitzicht en volop ruimte om zich heen.





















Kenmerken:

Soort woning:	Vrijstaand woonhuis met 3 recreatiewoningen en weide
Bouwjaar:	Woonhuis oorspronkelijk 1939, nadien gerenoveerd Recreatiewoningen 1999
Perceeloppervlakte:	4.950 m ² eigen grond
Inhoud:	Woonhuis: ca. 615 m ³ Recreatiewoningen: ca. 1.100 m ³
Oppervlakte:	Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 168 m ² Externe bergruimte: ca. 56 m ² (excl. bunker Recreatiewoningen: ca. 98 m ² per woning, ca. 66 gezamenlijk: totaal ca. 360 m ²
Aantal slaapkamers:	Woonhuis: 4 slaapkamers, waarvan 1 beneden. Recreatiewoningen: 3 slaapkamers, waarvan 1 beneden: totaal 9 slaapkamers.
Bestemming:	Wonen - vrijstaand, recreatieve gebouwen, en agrarisch
Bijzonderheden:	+ 16 zonnepanelen tbv woonhuis, 16 zonnepanelen tbv recreatiewoningen + Woonhuis: energielabel B, De Triaan energielabels A +
Vraagprijs:	€ 1.100.000,- k.k.

Energie label:

1795KA 13			
Status van het energielabel:	DEFINITIEF		
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	0448010000003623		
BAG pand id	0448100000002582		
Provisional id	-		
Labelklasse	B		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	06-06-2024		
Opnamedatum	05-04-2024		
Geldig tot	05-04-2034		
Certificaathouder	1energielabel Koepel B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2023		
Gebr. opp. thermische zone	148,39 m ²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	142,18	-	kWh/m ² -jr
Prim. fossiel energiegebruik	184,80	-	kWh/m ² -jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	-	kWh/m ² -jr
Aandeel hernieuwbare energie	14,4	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	148,02	-	kWh/m ² -jr

1795KA 17 B			
Status van het energielabel:	DEFINITIEF		
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	0448010000003626		
BAG pand id	0448100000012137		
Provisional id	-		
Labelklasse	A		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	06-06-2024		
Opnamedatum	05-04-2024		
Geldig tot	05-04-2034		
Certificaathouder	1energielabel Koepel B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2023		
Gebr. opp. thermische zone	96,08 m ²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	100,35	-	kWh/m ² -jr
Prim. fossiel energiegebruik	153,09	-	kWh/m ² -jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	-	kWh/m ² -jr
Aandeel hernieuwbare energie	11,0	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	108,52	-	kWh/m ² -jr

1795KA 17 A			
Status van het energielabel:	DEFINITIEF		
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	0448010000010010		
BAG pand id	0448100000001440		
Provisional id	-		
Labelklasse	A		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	06-06-2024		
Opnamedatum	05-04-2024		
Geldig tot	05-04-2034		
Certificaathouder	1energielabel Koepel B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2023		
Gebr. opp. thermische zone	96,08 m ²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	97,03	-	kWh/m ² -jr
Prim. fossiel energiegebruik	148,84	-	kWh/m ² -jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	-	kWh/m ² -jr
Aandeel hernieuwbare energie	11,3	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	105,01	-	kWh/m ² -jr

1795KA 17 C			
Status van het energielabel:	DEFINITIEF		
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	0448010000003627		
BAG pand id	0448100000011002		
Provisional id	-		
Labelklasse	A		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	06-06-2024		
Opnamedatum	05-04-2024		
Geldig tot	05-04-2034		
Certificaathouder	1energielabel Koepel B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2023		
Gebr. opp. thermische zone	96,08 m ²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	96,72	-	kWh/m ² -jr
Prim. fossiel energiegebruik	138,81	-	kWh/m ² -jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	-	kWh/m ² -jr
Aandeel hernieuwbare energie	12,0	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	104,79	-	kWh/m ² -jr

Begane grond:



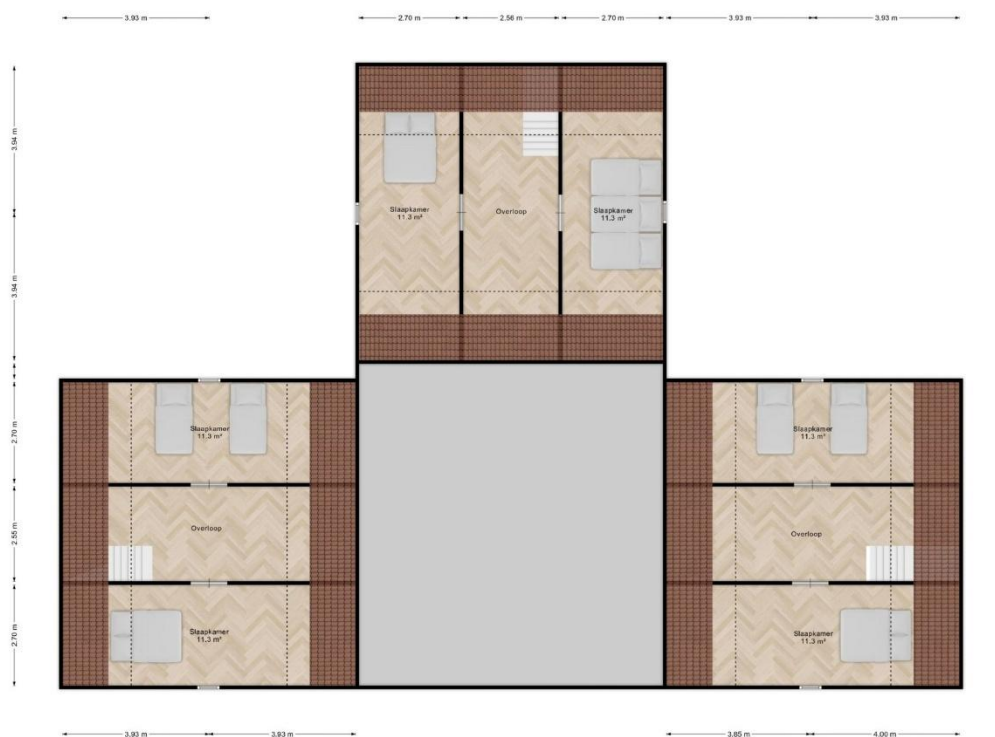
Verdieping:



Begane grond De Triaan



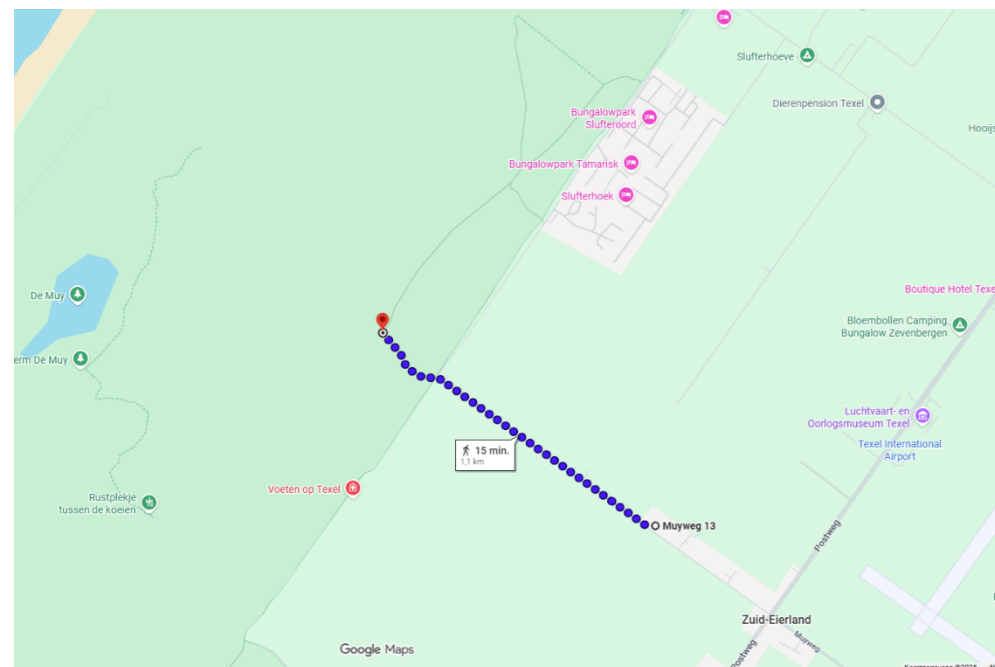
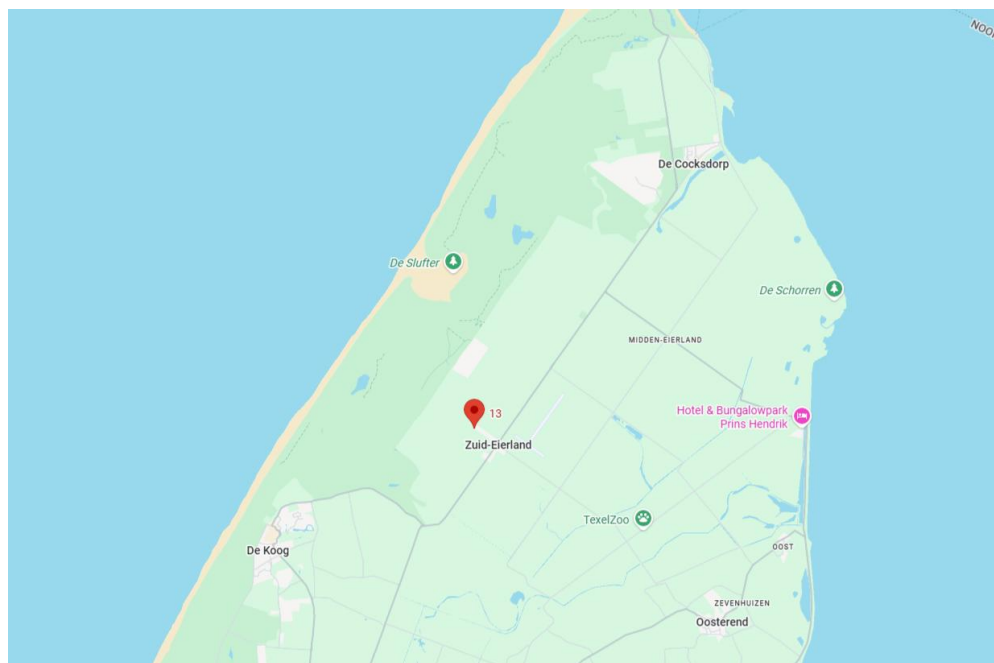
Verdieping De Triaan



Kaart:



Ligging



Het geheel ligt in de lintbebouwing van Zuid-Eierland op ca 1,5km van De Muy en ca. 3km van De Slufter.

De Cocksdorp met winkeltjes, horeca en een supermarkt liggen op ca. 6km, net als Golfbaan De Texelse.

Bestemming:



Midden en Zuid Eierland
bestemmingsplan - Gemeente Texel
meer documentkenmerken
vastgesteld 16-12-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij Gerelateerd Overig Toelichting

2 plekinfo kenmerken op de kaart aangezet

Bestemmingen (4)

- Agrarisch - Cultuurgrond >
- Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen >
- Wonen - Twee-aaneen >
- Wonen - Vrijstaand >

Maatvoeringen (5)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 9

Maximum dakhelling (graden) (1)

Maximum goothoogte (m) (2)

Maximum goothoogte (m): 4,5

Maximum goothoogte (m): 6

Minimum dakhelling (graden) (1)

Other: maximum aantal slaappleatsen (1)

Other: maximum aantal slaappleatsen: 15

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

Artikel 15 Wonen - Vrijstaand

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Vrijstaand" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;
 - woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
 - vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- met daaraan ondergeschikt:
- kleinschalige duurzame energiewinning;
 - wegen en paden;
 - water;
- met de daarbijbehorende:
- parkeervoorzieningen;
 - tuinen, erven en terreinen;
 - andere bouwwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 15.2.2, 15.2.3, 15.2.5 en 15.2.6 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

15.2.2 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

15.2.3 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;

- de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen.

15.2.4 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:

- een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

15.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- het aantal recreatieve opstallen zal, voorzover deze meer bedraagt dan één, ten hoogste het ter plaatse aangegeven maximum aantal recreatieve opstallen bedragen;
- bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis of de inpandige woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 15.2.5 onder e, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer

- bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- g. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het woonhuis bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
 - h. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
 - i. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
 - j. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
 - k. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
 - l. per woonhuis zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

15.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 15.2.3 onder e in die zin dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 - 1. de uitbreiding van het hoofdgebouw niet vóór de naar de weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw plaatsvindt;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- b. het bepaalde in lid 15.2.3 onder f in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk ten hoogste 6,50 m bij een plat dak, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- c. het bepaalde in lid 15.2.3 onder g in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- d. het bepaalde in lid 15.2.5 onder c in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - 1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- e. het bepaalde in lid 15.2.6 onder b in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
 - 2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
 - 3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
- b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarde:
 - 1. er worden ten hoogste 6 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- c. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning", waarbij het aantal

- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – recreatief opstal".

15.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woonhuis voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of voor logies met ontbijt indien het woonhuis niet permanent wordt bewoond;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis aangeduid als tweede woning, voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- f. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- h. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- i. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- j. het storten van puin en afvalstoffen;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

- Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
 1. het bepaalde in lid 15.4.2 onder g in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
 2. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 3. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
 4. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 9 Recreatie - Verbliffsrecreatieve gebouwen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en horeca van categorie 2, waarbij het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal slaapplekken" aangegeven aantal mag bedragen;
met daaraan ondergeschikt:
 - b. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - c. wegen en paden;
 - d. water;
- met de daarbijbehorende:
- e. terreinen, tuinen en erven;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. andere bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 9.2.2 en 9.2.3 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

9.2.2 Bouwwerken genoemd in lid 9.1. onder a

Voor het bouwen van de in lid 9.1 onder a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde verblijfsrecreatieve functie worden gebouwd;

- b. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- d. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen.

9.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.2 onder d in die zin dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met een maximum van 80 m²;
- b. bij de inrichting van de gebouwen voor recreatief verblijf geldt de volgende normtelling:

hotel	2 recreatieve slaapplekken per hotelkamer
recreatieappartement	5 recreatieve slaapplekken per recreatieappartement
groepsverblijf	aantal recreatieve slaapplekken wordt gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden

9.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;

- b. het gebruik van gronden en gebouwen, anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een bestemmingsvlak voor een aantal recreatieve slaapplekken dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal;
- d. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het storten van puin en afvalstoffen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaapplekken wordt verminderd zodat het overeenstemt met het daadwerkelijk gebruik;
- c. het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaapplekken met 25 % wordt uitgebreid met een maximum van 20 en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot, als:
 1. het totaal aantal recreatieve slaapplekken op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplekscensuur, na wijziging niet hoger is dan 45.000;
 2. er sprake is van een concreet voornemen tot uitbreiding;
 3. de uitbreiding is gekoppeld aan een aantoonbare (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding van de gehele recreatieve functie van het bedrijf;
 4. de uitbreiding bijdraagt aan het behoud of de vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en de rentabiliteit van het bedrijf verbetert;
 5. de uitbreiding geen nieuwe ontwikkeling inhoudt maar een afronding is van de bestaande bedrijfsvoering;
 6. er sprake is van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat beschikt over maximaal 100 slaapplekken;
 7. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheden gebruik heeft gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan;

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een verzoek tot uitbreiding wordt ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend;
10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de uitbreiding wordt gerealiseerd.

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch - Cultuurgrond" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden; met daaraan ondergeschikt:
- c. het extensief dagrecreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. paden;
- f. gebouwen in de vorm van recreatief opstallen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal"; met de daarbijbehorende:
- g. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen, anders dan recreatieve opstallen, worden gebouwd.

3.2.2 Recreatieve opstallen

Voor het bouwen van recreatieve opstallen gelden de volgende regels:

- recreatieve opstallen zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- het aantal recreatieve opstallen zal, voorzover deze meer bedraagt dan één, ten hoogste het ter plaatse aangegeven maximum aantal recreatieve opstallen bedragen;
- de oppervlakte van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte van een recreatief opstal zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;

- e. de dakhelling van een recreatief opstal zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- f. de bouwhoogte van een recreatief opstal zal ten hoogste 6,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van perceelafscheidings zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 onder e in die zin dat de dakhelling van een recreatief opstal wordt verhoogd, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- het gebruik van gebouwen voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – recreatief opstal".

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van mest, hooi- en/of kuilbalen en/of overige landbouwproducten, met uitzondering van tijdelijke opslag (maximaal zes maanden);
- het afgraven en/of vergraven en/of ophogen van gronden;
- het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor sier- en/of fruitteelt, houtteelt, bosbouw en/of naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
- het opslaan van niet-agrarische producten en goederen en/of het stallen van auto's, boten en caravans en strandhuisjes;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van de permanente inrichting als parkeer- en/of speelterrein;

- ### 3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

- ### 3.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen.

3.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

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