

Wonen Vab Kogerstraat 97

Kogerstraat 97 in Den Burg heeft in het Omgevingsplan Texel de functie Agrarisch Oude land (artikel 5). Hierin is opgenomen dat er een mogelijkheid is om, bij beëindiging van het agrarische bedrijf, de functie te wijzigen van Agrarische Oude land naar Wonen-Vab, artikel 5.7.sub.e

Omgevingsplan toets:

(Onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013)

Voor de wijziging naar Wonen-Vab, na beëindiging van het agrarisch bedrijf, 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;

Alle voormalige agrarische schuren en de mestput worden gesloopt en verwijderd. Met uitzondering van de stolp.

3. het moet aannemelijk zijn dat de agrarische bebouwing binnen afzienbare tijd niet (meer) voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt zal kunnen worden;
De schuren zijn verouderd, ze voldoen niet meer aan de eisen voor een agrarisch bedrijf van nu. In het verleden was hier een veeteeltbedrijf gevestigd, er waren schapen, koeien en jongvee. Deze dieren zijn allemaal verkocht, net als de omliggende grond, er is op dit moment geen agrarische bedrijfsvoering meer. De naastgelegen woonbestemming ligt op zo'n 20m, dit is een belemmering voor eventuele nieuwe agrarische bedrijfsvoering. De eisen voor een agrarisch bedrijf zijn niet meer zoals vroeger, hierdoor is het niet aannemelijk dat er zich nog een nieuw agrarisch bedrijf zich op deze locatie vestigt.

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;

Het bestemmingsvlak wordt maximaal 5000m², met een kleiner bouwvlak erin van 45mx29m. Dit om de huidige bebouwing te faciliteren en de eventuele nog te bouwen schuur mogelijk te maken. Het bestemmingsvlak is zo gepositioneerd zodat alle bebouwing en de gronden die momenteel als tuin gebruikt worden erbinnen vallen, en het een compact geheel wordt. Daarnaast wordt de oprijlaan en een boomsingel binnen het bestemmingsvlak opgenomen. De rest van de gronden worden agrarisch, zie inrichtingstekening. Een deel van het huidige bouwvlak is in eigendom bij de heer A. Kuip. Die heeft geen bezwaar tegen deze omzetting, zoals blijkt uit de bevestiging via de mail, zie bijlage 2.

Gemeente Texel **.txl**

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 3735845
kenmerk document: Bijlage 1/1
namens de burgemeester en wethouders van Texel,

de heer R. Westbroek
afdelingsmanager Beleid & Vergunningen

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;

Momenteel staat er 960m² voormalige agrarische bebouwing,

Stolp	169m ²
Achterste schuur	322m ²
Andere vergunde schuur	120m ²
Overige schuren	<u>280m²+</u>
Totaal	890m ²

½ van totaal= $1/2 \times 890 = 445\text{m}^2$, de maximale toegestane oppervlakte voormaligebedrijfsbebouwing.

Alle voormalige agrarische schuren worden gesloopt, alleen de Stolp blijft staan als architectonische eenheid samen met de woning. De wens is om in de toekomst nog een schuur van 276m² te bouwen achter op het erf, zie inrichtingstekening. Daarnaast bij de garage als bijgebouw van de woning ook gehandhaafd.



Inrichtingstekening

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;

Er blijft maximaal 445m² aan voormalige agrarische schuren staan, of worden terug gebouwd, waarvan de stolp 169m² in beslag neemt.

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;

De stolp blijft als architectonische eenheid bij de woning staan, maar past prima binnen de maximale oppervlakte bebouwing dat mag blijven staan.

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;

Beeldkwaliteitsplan:

VAB en Ruimte voor ruimte

- alle criteria vanuit het beeldkwaliteitsplan op het gebied van landschap, erven en bebouwing zijn hier van toepassing. Het overzicht van deze criteria is te vinden in deze samenvatting
- bij wijziging van de agrarische functie naar een ander gebruik, behoud van het oorspronkelijke agrarische karakter t.a.v. het erf en de bebouwing
- karakteristieke bebouwing en erf functies behouden.

De karakteristieke bebouwing, de woning met stolp, blijft behouden. Door deze bebouwing en de groene voet als plukje in het landschap blijft het agrarische karakter behouden.

Bij het verzoek dient aangeleverd te worden:

- saneringsplan, overzicht tussen de oude situatie en de nieuwe situatie
- erfinrichtingsplan van de nieuwe situatie, onderbouwd door de criteria uit het beeldkwaliteitsplan



Saneringsplan



Boerenerven, groene voet

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap
- bebouwing en erfbeplanting vormen één samenhangend geheel.
- agrarische bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het woonhuis, tenzij de specifieke situatie dit niet mogelijk maakt.
- op het erf vormt de bebouwing een samenhangende cluster.
- karakteristieke bebouwing en erffuncties zichtbaar houden
- er moet een groene overgang zijn tussen bebouwing en landschap
- groene voet passend voor het Oude Land
- hoge esthetische ambitie groene voet
- buiten het bouwvlak een minimum aan verharding
- eventuele parkeervoorziening onzichtbaar binnen groene voet
- aanbeveling: minimaal 50% van het erf bestaat uit groen (erfbeplanting, tuinen, camping- of dierenweide)
- aanbeveling: minimaal 25% van het erf bestaat uit erfbeplanting (bomenlanen, windsingels, boomgaarden, solitaire bomen of bosjes)
- aanbeveling: niet meer dan 20% van de oppervlakte bebouwing op het erf
- aanbeveling: niet meer dan 20% van de oppervlakte verharding op het erf

Zoals te zien is op de inrichtingstekening is het perceel als een geheel zichtbaar in het landschap door de omliggende boomsingel. De woning met aangebouwde stolp staan voorop op het perceel met daarachter de overige bebouwing. De bebouwing die achterblijft is allemaal wit met een rieten en/of donker pannendak. De bebouwing staat gesitueerd om een tuin heen. Dit zorgt ervoor dat het een samenhangend geheel vormt. De nieuw te bouwen schuur is gesitueerd binnen de boomsingel en zal in aard en uitstraling passend bij de bestaande bebouwing worden ontworpen en gerealiseerd.

De karakteristieke bebouwing is goed zichtbaar vanaf de weg, door de 'open' boomsingel blijft hij ook goed zichtbaar van alle kanten, de nieuw te bouwen schuur met de volle boomsingel daaromheen beperkt niet het zicht, aangezien het naastgelegen woonperceel met boomsingel dat deel van het zicht al beperkt. De erfontsluitingsweg ligt wel buiten de het bouwvlak, maar de totale hoeveelheid verharding is beperkt.

Totale erf = 5000m²

Groen, minimaal 50% = 2500m²

5000- 445(schuren)- 100(woning)- 30(garage)- 510(verharding)- 169 (stolp)=3746m²

Daarnaast is er dus nog wat ruimte over voor eventuele terrassen.

Erf beplanting minimaal 25% = 1250m²

123 + 171 + 59 + 93 + 219 + 3x15 + 448 = 1176m², door het uitdunnen van de boomsingel bij de stolp, zodat deze prominenter zichtbaar blijft, wordt hier niet volledig aan voldaan, maar het gehele perceel heeft wel een groene uitstraling en is al groen blok zichtbaar in het landschap.

Bebouwing maximaal 20% = 1000m²

445 + 100 + 30 + 169 = 744m²

Verharding maximaal 20% = 1000m²

510m², er is hier eventueel nog ruimte voor enkele terrassen in de tuin.

Alle oppervlaktes voldoen (nagenoeg)aan de aanbevelingen.

De erfbeplanting kan in de toekomst nog verder worden uitgebreid, dit is de invulling zoals die op dit moment gewenst is.

De groene voet zal bestaan uit de reeds aanwezige beplanting, de aanvulling zal voornamelijk uit dezelfde soort beplanting bestaan, zodat het een mooie eenheid vormt en passend is voor deze locatie. De aanplant hiervan zal plaatsvinden na de sanering van het perceel in de herfst, zodat het de grootste kans heeft om aan te slaan. De hoogte zal zich ontwikkelen in de loop van de tijd door groei. De bomen zullen bestaan uit Essen, die doen het op deze locatie het beste en zullen als volgroeide boom door de hoogte een grote bijdrage leveren. Daaromheen en tussen zullen er bosschages worden aangeplant, die lager zullen blijven. Hiervoor worden veel soorten struiken gebruikt worden zoals nu ook aanwezig is. Zo wordt het een dichte singel waarbij het zicht op de stolp zoveel mogelijk behouden blijft.

Boerenerven Stolp criteria

- behouden van de stolpvolumes
- de stolp is beeldbepalend voor het erf
- de stolp is zichtbaar vanuit het landschap
- de stolp profileert zich op een prominente plaats
- bij realisatie meerdere verblijven binnen één stolp geen zichtbare scheiding aanbrengen aan gevel of in de buitenruimte

De stolp staat op een prominente plaats vooraan op het erf. Dit blijft in de nieuwe situatie ook zo. Hij is goed te zien vanuit het landschap door de hoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing en beplanting. Dit blijft voor de toekomst behouden.



Stolp en woning aanzicht

Burgererven groene voet

criteria

- erf is als één samenhangend element zichtbaar in het landschap
- grote groene kavel, waarmee wordt bijgedragen aan de groenstructuur van het buitengebied
- het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.
- woonhuis en bijgebouwen vormen een ensemble
- bomen op het erf
- erf grens in landelijke vorm en materiaal

Het erf is als een geheel zichtbaar in het landschap door de toevoeging van een groene structuur. De bestaande tuinwal blijft behouden. Een klein stukje van de tuinwal komt ook weer binnen de woonfunctie te liggen.

De woning met aangebouwde stolp staan op een prominente plek vooraan op het erf en zijn een architectonische eenheid. De nieuw te bouwen schuur zal aansluiten bij de bestaande eenheid. De voorwaarde voor de groene voet zijn gelijk aan de eerdergenoemde voorwaarden voor het boeren erf, hieraan wordt voldaan.

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.

Het naastgelegen perceel heeft ook al de functie wonen. Deze wijziging heeft dus geen nadelig effect op de omliggende gronden.

Bijlage 1 Inrichtingstekening



Bijlage 2 Toestemming

Re: Verdwijning bouwvlak perceel Kogerstraat 97/ Akenbuurt

😊 ↩ ⏪ ⏩



○ Arno Kuip <arnokuip@hetnet.nl>

donderdag 14 mei 2026 om 19:07

Aan: 📧 Mayke Veeger | SAB Texel

Geachte Mevr. Veeger, beste Mayke,

Hierbij bevestig ik dat wij geen bezwaar hebben tegen de plannen van dhr. Veeger. Ook niet dat daar het gedeelte bouwvlak op ons perceel hiermee vervalt.

Vriendelijke groet, Arno Kuip

Op 12-05-2026 14:03 CEST schreef Mayke Veeger | SAB Texel <mayke@sabtexel.nl>:

Goedemiddag Arno Kuip,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek dezen mail. U heeft een stuk land aansluitend op het perceel van de heer Piet Veeger, Kogerstraat 97. Op een del van uw perceel zit een deel van het bouwvlak wat behoort bij het voormalige agrarische bedrijf van Piet Veeger. Doordat Piet Veeger een aanvraag bij de gemeente heeft gedaan voor het omzetten van zijn agrarische bestemming naar Wonen Vab zal dit bouwvlak ook van uw perceel verdwijnen. U heeft aangegeven dat u hier geen bezwaar tegen heeft. Zou u dit in een reactie op deze mail willen bevestigen?

Mocht u nog vragen hebben, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Mayke Veeger
Stedebouwkundig Adviesbureau Texel