

**Bijlagenboek behorende bij het
TAXATIERAPPORT
Voormalige Kompaschool in Den Burg**

Kenmerk: 100088/DEF/1.0



Valuation & Consultancy

BaseValue B.V. Botterstraat 139, 8081 JW Elburg
t 085-400 01 71 e info@basevalue.nl i www.basevalue.nl
iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01





Bijlagenboek behorende bij het CONCEPT TAXATIERAPPORT Voormalige Kompaschool in Den Burg

Gemeente Texel

CS RT RM REV
MSc MRICS RT RM

Kenmerk: 100088/DEF/1.0
Elburg, 7 maart 2017



BIJLAGENRAPPORT

Dit bijlagenrapport behoort bij de taxatie met naam: 'Voormalige Kompasschool in Den Burg' met ons kenmerk: 100088/DEF/1.0; d.d. 7 maart 2017. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

INHOUDSOPGAVE

Bijlage I.	Opdrachtbevestiging
Bijlage II.	Algemene voorwaarden BaseValue B.V. november 2016
Bijlage III.	Waarderingsmethodieken
Bijlage IV.	Locatiefoto's
Bijlage V.	Kadastrale bericht en kaart
Bijlage VI.	Akte van levering
Bijlage VII.	Bestemmingsplangegevens
Bijlage VIII.	Plattegronden
Bijlage IX.	Uitdraai berekening



Bijlage I.

Opdrachtbevestiging

Aan

Gemeente Texel
T.a.v. c
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

Kenmerk: 100088/OFF/1.0
Contactpersoon: / IM REV
E-mail: : alue.nl
Telefoon: (
Mobiel: (

Datum: 6 maart 2017

OPDRACHTBRIEF: Taxatie voormalige Kompasschool te Den Burg

Geachte heer

Naar aanleiding van uw verzoek tijdens ons gesprek op **3 maart 2017** ontvangt u hierbij de opdrachtbrief voor het uitvoeren van een volledige taxatie van de voormalige Kompasschool te Den Burg.

De gemeente Texel en BaseValue zijn op 7 maart 2017 een afsprakenkader overeengekomen (ons kenmerk 100000/OFF/1.0). Deze opdrachtbrief is gebaseerd op dit afsprakenkader..

Het project

Het project bestaat uit de waardering van de voormalige Kompasschool aan de Molenstraat 80, 1791 DM te Den Burg. De school wordt niet meer gebruikt en staat leeg. Er is een initiatief uit de markt dat het gebruik van het object als flexibel kantoorconcept met additionele diensten mogelijk wil maken. Vanuit de gemeente wordt dit initiatief in principe ondersteund. In dit kader wenst de gemeente inzicht in de waarde van het object.

Opdrachtvoorwaarden

In het vervolg van deze opdrachtbrief behandelen wij, conform de regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn op basis van de International Valuation Standards 101 "Omvang van de werkzaamheden", de volgende onderwerpen:

1. Benoeming en status van de taxateur;
2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
3. Onderwerp en doel van de taxatie;
4. Omvang van de onderzoeken;
5. Uitgangspunten;
6. Bijzondere uitgangspunten;
7. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
8. Conformiteit met IVS en NRVT;

Valuation & Consultancy



9. Beschrijving van het rapport;
10. Honorarium;
11. Klachtenprocedure;
12. Algemene Voorwaarden;
13. Opdrachtverstrekking.

Taxateur en opdrachtgever

Benoeming en status van de taxateur

De taxatie wordt uitgevoerd door de heer MSc MRICS RT RM REV, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT873966462, is RICS Registered Valuer onder nummer 6565128, is gecertificeerd HypZert Real Valuer onder nummer 15/109071 en ingeschreven in het Europees register van TEGoVA onder nummer REV-DE/vdp-VÖB-HypZert/2012/2.

De taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.

De plausibiliteitstoets wordt uitgevoerd door de heer MSc MRICS RT RM, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en in de Kamer Wonen, onder nummer: RT731951423 en is RICS Registered Valuer onder nummer 1290917.

Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateur

- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremgeling.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Nederlandse editie, januari 2014. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS en de NVM.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.



Opdrachtgever

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Texel
Contactpersoon	Dhr. I
Telefoonnummer	(.....)
E-mailadres	

Uw contactpersoon bij BaseValue

Opdrachtnemer	
Contactpersoon	De heer J
Telefoonnummer	(
E-mailadres	;

Taxatiekenmerken en basisinformatie

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde ter minimalisering van de kans op het verstrekken van ongeoorloofde staatssteun, dit in verband met een beoogde transactie.

Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

Onderwerp van de taxatie

Deze taxatie omvat een perceel grond met daarop diverse opstallen. Het object staat bekend als:

Adresgegevens	Molenstraat 80, 1791 DM te Den Burg
Kadastrale gegevens	Texel K 2992 (het getaxeerde betreft een gedeelte van het kadastrale perceel).
Kadastrale omschrijving	Onderwijs erf- tuin

Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.



Type object en gebruik

Type object	Voormalig schoolgebouw met enkele bijgebouwen, ondergrond, erf en tuin.
Huidig gebruik	Leegstand
Bijzonderheden	Geen

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de marktwaarde.

De definitie van de marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS-raamwerk, paragraaf 29 is:

'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld.'

Waardepeildatum

De waardepeildatum van de taxatie is in principe gelijk aan de bezichtigingsdatum van de objecten.

Bezichtiging

Tijdens het taxatieproces zal de taxateur de locatie ter plaatse intern en extern bezichtigen.

Omvang van de onderzoeken

Onze werkzaamheden, waaronder de noodzakelijke onderzoeken, bestaan uit de volgende onderdelen:

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.



Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

De volgende informatie hebben wij ontvangen:

Omschrijving	Aangeleverd door
Foto's	Opdrachtgever
DEST3426 (tekening)	Opdrachtgever
DEST3427 (tekening)	Opdrachtgever
Nota parkeernormen	Opdrachtgever
Uitgiftebeleid Texel	Opdrachtgever
Email met informatie omtrent de Kompasschool	Opdrachtgever

Overzicht verstrekte informatie

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan de taxateur hier niet over rapporteren. De uitgangspunten die in dat geval worden gehanteerd worden vermeld in het rapport.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en eventuele (tijdelijke) huurcontracten, globaal door ons gelezen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld.

Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

Bijzondere uitgangspunten

Bij het vaststellen van de waarde worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.



Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie of publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de opdrachtbrief genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekelijk deel uit van het taxatierapport.

Conformiteit met IVS en NRVT

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Het taxatierapport wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2013 gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Taxatiestandaarden ("Red Book") januari 2014 zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)¹ heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

Beschrijving van het rapport

De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 103 (Reporting). Tijdens en na afronding van onze taxatiewerkzaamheden rapporteren wij de uitkomsten aan u.

De uitkomsten van onze werkzaamheden worden aan u in de vorm van een taxatierapport opgeleverd. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van de rapportage aan te passen.

De inhoud van het taxatierapport omvat, conform de IVS 103, minimaal de volgende onderdelen:

- a) Benoeming en status van de taxateur;
- b) Vermelding van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;

¹ Reglement "Bedrijfsmatig Vastgoed" en, voor zover van toepassing, het addendum "Grootzakelijk Vastgoed", beide vastgesteld in november 2015.



- c) Doel van de taxatie;
- d) Onderwerp van de taxatie;
- e) Basis van waarde;
- f) Taxatiedatum;
- g) Omvang van de onderzoeken;
- h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
- i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
- k) Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS;
- l) Taxatiebenadering en de redenen erachter;
- m) Bedrag van de taxatie of taxaties;
- n) Datum van het taxatierapport.

Te hanteren valuta

Alle bedragen die in de taxatie worden vermeld, zijn in euro's.

Taxatierapport

Aan het einde van het taxatieproces ontvangt u van ons het definitieve taxatierapport. Wij leveren u een volledige rapportage in de vorm van een digitaal exemplaar in pdf-formaat. Mocht u ook een fysiek rapport wensen dan verzoeken wij u dit nadrukkelijk bij ons aan te geven.

7

Honorarium en facturatie

Honorarium

De werkzaamheden worden op basis van daadwerkelijk bestede tijd aan u gefactureerd. Voor de afspraken die in dit kader tussen de gemeente Texel en BaseValue zijn overeengekomen verwijzen wij naar het afsprakenkader met ons kenmerk 100000/OFF/1.0 van d.d. 7 maart 2017.

Voor de taxatie werkzaamheden ramen wij een indicatief budget van € 2.800,- excl. BTW en excl. verschotten.

Algemene Voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. november 2016 van toepassing, welke als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd. In geval van inconsistentie tussen dit afsprakenkader en de Algemene Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in dit afsprakenkader, dan wel een later op te stellen project specifieke opdrachtbrief. Door ondertekening en retournering van dit afsprakenkader verklaart u de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Indien een onderdeel in dit afsprakenkader of in de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. november 2016 nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. De aansprakelijkheid van



BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden, per individuele opdracht, gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Opdrachtverstrekking

Als blijk van uw instemming met de opdracht verzoeken wij u deze opdrachtbrief te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren.

Met vriendelijke groet,
BaseValue B.V.

Voor akkoord:
Concrete Total

A
Directeur



Bijlage II.

Algemene voorwaarden BaseValue B.V. november 2016

ALGEMENE VOORWAARDEN BASEVALUE B.V. November 2016

1. Definities

Diensten: alle werkzaamheden op het terrein van taxaties, consultancy en opleidingen, welke werkzaamheden onderwerp zijn van een Overeenkomst of anderszins door BaseValue B.V. in opdracht en/of ten behoeve van Opdrachtgever zijn verricht, al dan niet onder beschikbaarstelling van goederen, alsmede alle daaruit voortvloeiende resultaten;

E-mailbericht: een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder offertes, orders, opdrachten en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

Offerte: een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan BaseValue B.V. opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

Overeenkomst: iedere overeenkomst die tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

BaseValue B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BaseValue B.V., gevestigd te Elburg, de gebruik(st)er van deze Algemene Voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 66983517.

2. Toepasselijkheid

2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van BaseValue B.V., alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.

2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.

2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

3. Totstandkoming van Overeenkomsten

3.1 Offertes binden BaseValue B.V. niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.

3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van BaseValue B.V. schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en BaseValue B.V. niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen, dan wel indien BaseValue B.V. een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd, dan wel indien door BaseValue B.V. uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.

3.3 Indien BaseValue B.V. op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van Opdrachtgever, zal Opdrachtgever BaseValue B.V. alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door BaseValue B.V. gehanteerde tarieven betalen.

3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende / toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtuitvoering aan door ons geoffreerde oplossingen stellen.

3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.



4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst

- 4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.
- 4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt BaseValue B.V. zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

5. Prijzen

- 5.1 Alle prijzen van BaseValue B.V. zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.
- 5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door BaseValue B.V. ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

6. Betaling

- 6.1 BaseValue B.V. zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.
- 6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

- 6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door BaseValue B.V. aan te wijzen bankrekening.
- 6.4 BaseValue B.V. is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.
- 6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).
- 6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van BaseValue B.V. daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van BaseValue B.V. op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om BaseValue B.V. alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.
- 6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal BaseValue B.V. een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

7. Uitvoering van Overeenkomst

- 7.1 De uitvoering door BaseValue B.V. van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan BaseValue B.V. verstrekte gegevens.
- 7.2 Opdrachtgever dient BaseValue B.V. onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.
- 7.3 Opdrachtgever zal aan BaseValue B.V. alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door BaseValue B.V. te bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door BaseValue B.V. opgegeven



specificaties zijn.

- 7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en gegevens die BaseValue B.V. nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als BaseValue B.V. daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie BaseValue B.V. kosteloos een (eigen) werkruimte met telefoonaansluiting en, desgewenst, een fax-en/of datanetaansluiting.
- 7.5 BaseValue B.V. kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met BaseValue B.V. plaatsvinden.
- 7.6 BaseValue B.V. is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie BaseValue B.V. in eigen naam, maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.
- 7.7 BaseValue B.V. zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.
- 7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

8. BaseValue B.V. als gemachtigde van Opdrachtgever

- 8.1 BaseValue B.V. treedt op als gemachtigde van opdrachtgever indien en voor zover de opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen, dan wel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke

machtiging kan BaseValue B.V. niet worden tegengeworpen, indien en voor zover BaseValue B.V. bewijst dat Opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.

- 8.2 Opdrachtgever zal indien en voor zover BaseValue B.V. als gemachtigde is aangewezen, niet buiten BaseValue B.V. om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij BaseValue B.V. daarvan onverwijld in kennis stellen. BaseValue B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

9. Reclamé

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht, te worden gereclameerd.

10. Intellectuele eigendomsrechten

- 10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door BaseValue B.V. geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij BaseValue B.V.. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van BaseValue B.V. niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door BaseValue B.V. bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van BaseValue B.V. aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is overeengekomen, is wettelijk verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.



- 10.2 Voor zover BaseValue B.V. ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht
- op welke wijze dan ook - die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor BaseValue B.V. niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.
- 10.3 Ingeval Opdrachtgever BaseValue B.V. gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever BaseValue B.V. voor alle mogelijke aanspraken van derden.
- 10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van BaseValue B.V. blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van BaseValue B.V. Opdrachtgever dient deze zaken, alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- 10.5 BaseValue B.V. is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. BaseValue B.V. zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van BaseValue B.V. aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van BaseValue B.V., haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van BaseValue B.V. plaats.
- 10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun

werknemers, alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

11. Overmacht

- 11.1 Indien BaseValue B.V. door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.
- 11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer, doch niet uitsluitend, verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij BaseValue B.V., hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

12. Aansprakelijkheid en exoneratie

- 12.1 De Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Voorgaande betekent dat BaseValue B.V. zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van Opdrachtgever te leveren, echter BaseValue B.V. kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.
- 12.2 BaseValue B.V. is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van haar door haar opzet of grove schuld toe te rekenen tekortkomingen of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van BaseValue B.V. voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke



vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.

- 12.3 BaseValue B.V. is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij BaseValue B.V. heeft gemeld.

- 12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.

13. Beperking van aansprakelijkheid

De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot 3 keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

14. Toeleveranciers

- 14.1 Indien een toeleverancier aan BaseValue B.V. het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan BaseValue B.V. jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.
- 14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal BaseValue B.V. eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde

algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

- 14.3 Als Opdrachtgever via BaseValue B.V. bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door BaseValue B.V. aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.

15. Beëindiging

- 15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan BaseValue B.V. voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door BaseValue B.V. zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.
- 15.2 Eventuele werkzaamheden door BaseValue B.V. volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door BaseValue B.V. gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.
- 15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is BaseValue B.V. gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:
- de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
 - de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
 - één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.
- 15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij BaseValue B.V. Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval BaseValue B.V. zonder ingebrekestelling gerechtigd is:
- de uitvoering op te schorten totdat betaling



voldoende zeker is gesteld;

- b. en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
- c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd, alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel, zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begroote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

16. Afwikkeling Overeenkomst

16.1 In alle gevallen waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en BaseValue B.V. eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.

16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit de BaseValue B.V. betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van BaseValue B.V..

16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan BaseValue B.V. een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- voor elke dag dat deze tekortkoming voortduurt, onverminderd het recht van BaseValue B.V. op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

17. Volledige Overeenkomst

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitlatingen en gedragingen van partijen.

18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter

18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten, is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter te Apeldoorn.

19. Klachtenprocedure

19.1 BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen.

Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

19.2 Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. de volgende procedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier:

- a. Eerst mondeling uw ongenoegen kenbaar maken: Maak altijd eerst uw ongenoegen mondeling kenbaar bij de persoon die u de dienst heeft geleverd. Onze medewerkers hebben de instructie om u per ommekeer te laten weten hoe zij met uw klacht zullen omgaan.



b. Schriftelijk uw klacht indienen:

Indien er geen mondelinge overeenstemming wordt bereikt, dan kunt u schriftelijk een klacht indienen bij BaseValue B.V.. De klacht dient duidelijk omschreven te worden met een heldere onderbouwing van uw standpunt en, voor zover nodig om uw klacht te verduidelijken, voorzien van relevante kopieën en documenten. Anoniem ingediende klachten worden niet in behandeling genomen. Uw klacht kunt u schriftelijk of per e-mail naar indienen op onderstaand adres:

BaseValue B.V.
T.a.v. Compliance
Botterstraat 139
8081 JW Elburg
Nederland
compliance@basevalue.nl

c. Procedure klachtenbehandeling:

Binnen een week na ontvangst van uw klacht sturen wij u een schriftelijke ontvangstbevestiging. In deze bevestiging wordt u geïnformeerd over bij wie de klacht in behandeling is en wanneer de klacht naar verwachting is beoordeeld.

Het kan zijn dat de behandelaar u tijdens de behandeling van uw klacht om nadere informatie of een toelichting op uw klacht vraagt. Zo nodig raadpleegt de behandelaar deskundigen of wordt de behandelaar betrokkenen. Na behandeling van de klacht ontvangt u een inhoudelijke gemotiveerde reactie.

Wij streven ernaar dat uw klacht binnen 28 dagen na ontvangst is behandeld en u bent geïnformeerd over de beoordeling van de klacht. Vanwege de complexiteit van dossiers of de beschikbaarheid van personen kan het zijn dat deze termijn niet haalbaar is. U wordt in dat geval geïnformeerd over de voortgang.

d. Nadat uw klacht is behandeld:

Wij doen er alles aan om uw klacht naar tevredenheid te behandelen. Indien u zich echter niet kunt vinden in de reactie of u heeft klachten over de afwikkeling, kunt u de klacht voorleggen

aan de Raad Van Arbitrage voor de Bouw (The Court of Arbitration for the Construction Industry). De Raad Van Arbitrage voor de Bouw is te bereiken als volgt:

Postbus 19290
3501 DG UTRECHT
Nederland
T 030-2343222
info@raadvanarbitrage.nl

e. Kwaliteitsbewaking klachtenprocedure:

Binnen BaseValue B.V. is de heer S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM als "compliance officer" belast met het toezicht op naleving van de klachtenprocedure. Ingeval de "compliance officer" bij uw dossier of klacht is betrokken of bij zijn afwezigheid, treedt de heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV in zijn plaats.

20. Ethiek

- 21.1 BaseValue B.V. is gehouden Oprachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. BaseValue B.V. dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.
- 21.2 BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Firms' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.
- 21.3 Iedere medewerker van BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Members' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.
- 21.4 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct, evenals behandelen van klachten hieromtrent, geschiedt door de Compliance & Ethics Officer van BaseValue B.V.



Bijlage III.

Waarderingsmethodieken

Comparatieve methode

De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

BAR methode

De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

NAR methode

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Discounted Cashflow methode

De discounted cashflow (DCF) methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van



Bijlage IV.

Locatiefoto's







Bijlage V.

Kadastrale berichten en kaart

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: TEXEL K 2992 28-1-2017
Beatrixlaan 22 1791 GC DEN BURG 21:22:38
Uw referentie: 100088 Kompasschool
Toestandsdatum: 26-1-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: TEXEL K 2992
Grootte: 31 a 90 ca
Coördinaten: 115246-562893
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie: Beatrixlaan 22
1791 GC DEN BURG
Ontstaan op: 13-7-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

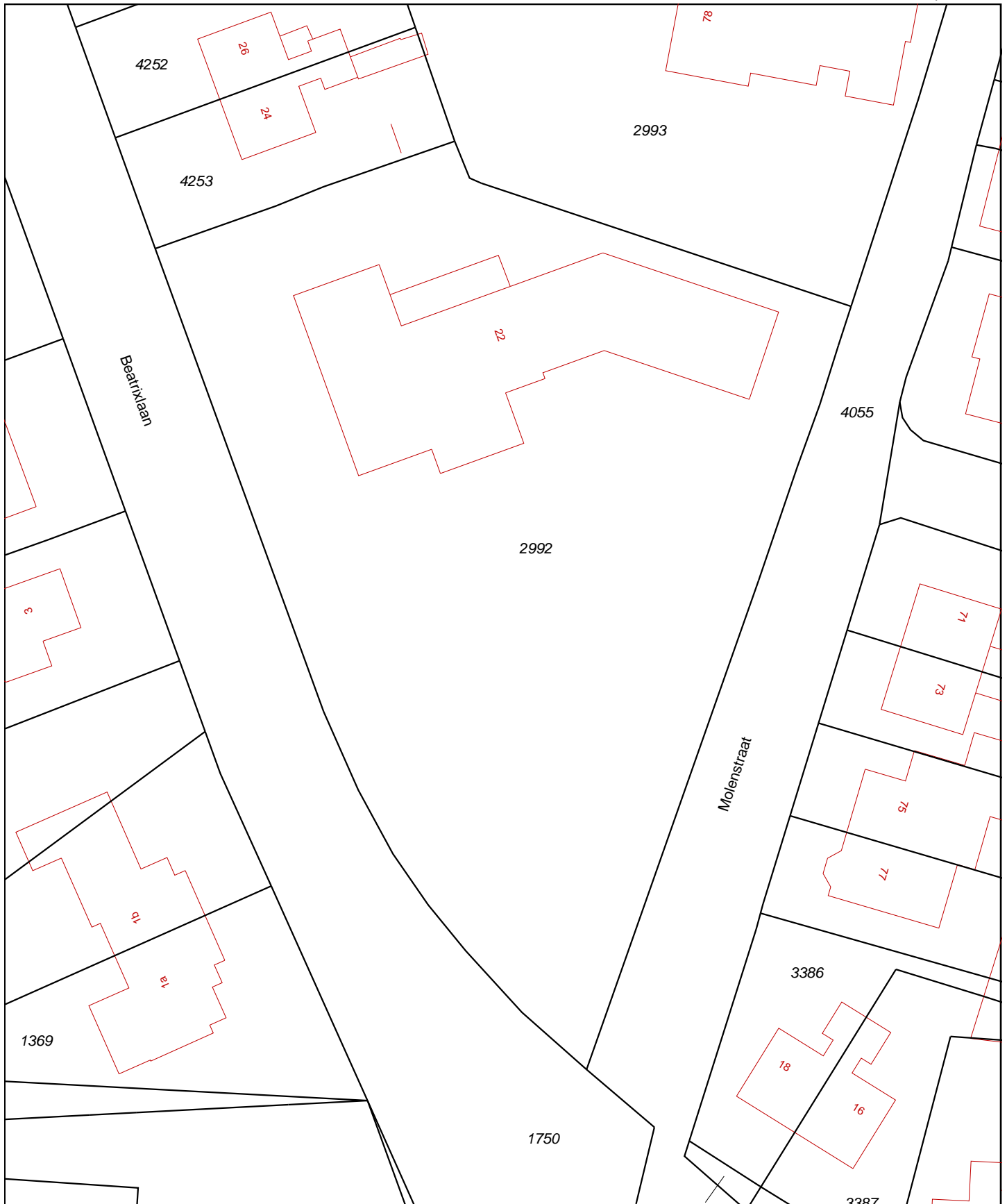
EIGENDOM

Gemeente Texel
Emmalaan 15
1791 AT DEN BURG
Zetel: DEN BURG
KvK-nummer: 37159104 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 64864/59 d.d. 5-9-2014
Eerst genoemde object in TEXEL K 2992
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie 	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>TEXEL K 2992</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 28 januari 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object TEXEL K 2992
 Beatrixlaan 22, 1791 GC DEN BURG
 CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam</p> <p>a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeerterrin b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>a schietbaan b afrastrering c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering</p>
---	---	---



Bijlage VI.

Akte van levering

REGISTERVERKLARING

Annex: verklaring

Heden, vier september tweeduizend veertien, verklaar ik, mr. Ingrid Gabriëlle Witte, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Marjon Hoogerheide, notaris gevestigd te Den Burg op Texel:

Verklaring buiten gebruik stelling krachtens artikel 110 van de Wet op het Primair Onderwijs

Volgens verklaring van:

1. de heer
geboren
daarbij handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Den Helder (feitelijk adres: Drs. F. Bijlweg 3, 1784 MC Den Helder, postadres: Postbus 6038, 1780 KA Den Helder) gevestigde stichting STICHTING SAMENWERKINGSSCHOOL, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41240150;

hierna te noemen: "**Stichting Samenwerkingsschool**"; en

2. xel,
in
hoedanigheid van burgemeester van de GEMEENTE TEXEL, gevestigd te Texel, (haar adres hebbende aan de Emmalaan 15 te 1791 AT Den Burg op Texel en als zodanig deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende,

hierna te noemen: "**Gemeente Texel**",

is tussen partijen bij onderhandse akte gedateerd negen september tweeduizend dertien een gezamenlijke verklaring gesloten waaruit blijkt dat het bestuur van de Stichting Samenwerkingsschool heeft besloten het gebruik van na te melden schoolgebouw met onder- en bijgelegen grond blijvend te beëindigen, van welke verklaring een afschrift aan deze akte zal worden gehecht.

Krachtens artikel 110 lid 4 van de Wet op het Primair Onderwijs wordt gemelde onderhandse akte ingeschreven in de openbare registers en verkrijgt de Gemeente Texel door die inschrijving de eigendom van vorenbedoeld schoolgebouw met onder- en bijgelegen grond.

Omschrijving registergoed

Het betreft het volgende registergoed:

het schoolgebouw met onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen aan de Beatrixlaan 22 te 1791 GC Den Burg op Texel, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie K nummer 2992, ter grootte van eenendertig are en negentig centiare (31 a 90 ca);

welk registergoed door de Stichting Samenwerkingsschool in eigendom is verkregen

door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op veertien november tweeduizend acht in deel 55783 nummer 78, van het afschrift van een akte van levering door bestuursoverdracht als bedoeld in artikel 49 van de Wet op het Primair Onderwijs, op dertien november daarvoor voor notaris mr. A.W.P. van der Ree gevestigd te Den Helder verleden.

Verklaring artikel 37 lid 1 sub b Kadasterwet

De onderhandse akte toont genoegzaam aan dat het in te schrijven feit zich inderdaad heeft voorgedaan.

Verzoek tot inschrijving

In verband met het vorenstaande verzoek ik, notaris, namens partijen een afschrift van deze verklaring in de openbare registers in te schrijven, waardoor de Gemeente Texel de eigendom van gemeld registergoed verkrijgt.

Slot

Deze akte is door mij, notaris, ondertekend te Texel op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, om: vijftien uur en drieëntwintig minuten (15:23u).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. Ingrid Gabriëlle Witte, als waarnemer van
mr. Marjon Hoogerheide, notaris te Texel.

De ondergetekende, mr. Ingrid Gabriëlle Witte, als waarnemer van mr. Marjon Hoogerheide, notaris te Texel, verklaart dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. Ingrid Gabriëlle Witte.

De ondergetekende, mr. Ingrid Gabriëlle Witte, als waarnemer van mr. Marjon Hoogerheide, notaris te Texel, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
www.texel.nl

Verklaring buiten gebruikstelling ex. Artikel 110 Wet op het primair onderwijs

Ons nummer 13.IN01342

Het bestuur van stichting Samenwerkingschool, vertegenwoordigd door lid college van bestuur en de gemeente Texel, vertegenwoordigd door burgemeester en gevolmachtigde van het college van de gemeente Texel, verklaren het volgende.

1. Het bestuur van de stichting Samenwerkingschool, bevoegd gezag van S.B.O. Het Kompas beëindigt met ingang van 14 augustus 2012 het onderwijs aan de school, gehuisvest in de school genaamd 'Het Kompas' met bijgevoegde terreinen, gelegen aan de Molenstraat 80 te Den Burg.
2. Door het beëindigen van het onderwijs heeft het bevoegd gezag van de stichting besloten het gebruik van genoemd schoolgebouw voor het onderwijs blijvend te beëindigen en het schoolgebouw en gronden volgens bijgevoegde situatieschets conform het bepaalde in artikel 110 van de Wet op het primair onderwijs over te dragen aan de gemeente.
3. Artikel 110 van de Wet op het primair onderwijs bepaalt dat 'indien een bevoegd gezag een schoolgebouw of bij de school behorende terreinen ophoudt voor de school te gebruiken, het bevoegd gezag en de gemeente hiervan in een gezamenlijke akte kunnen doen blijken', zodat de juridische eigendom van dit registergoed bij de gemeente komt te berusten.
4. Met het ondertekenen van deze verklaring wordt aan het gestelde onder 3 voldaan, waardoor het registergoed door het bevoegd gezag aan de gemeente wordt terug geleverd.
5. Ten aanzien van het onderhavige registergoed is een staat van onderhoud opgemaakt.
6. Op basis van de staat van onderhoud is vastgesteld dat het bevoegd gezag van de stichting verantwoordelijk is voor het bekostigen van onderhoud tot een bedrag van € 10.000.
7. Dat het bevoegd gezag van de stichting heeft besloten dit onderhoud af te kopen en aan de gemeente voor dit onderhoud een bedrag, aldus overeengekomen op 15 november 2012, van € 10.000 verschuldigd is.
8. Door inschrijving van deze verklaring in het Kadaster verkrijgt de gemeente het juridisch eigendom van het schoolgebouw.
9. De kosten van de inschrijving in de daartoe bestemde registers komen voor rekening van de gemeente.
10. Op deze verklaring is van toepassing de vrijstellingsbepaling van artikel 15, lid 1 sub c van de Wet Belastingen van Rechtsverkeer, waardoor geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Aldus overgekomen,

Datum : 9/9 2013
Plaats : Der Helder
Naam :
Functie : Lid college van Bestuur

Datum: 9/9 2013
Plaats: Den Burg:
Naam: ;
Functie: Burgemeester

Handtekening:

Handtekening : ; ; ;

Bijlagen

De ondergetekende:

mr. Ingrid Gabriëlle Witte, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Marjon Hoogerheide, notaris gevestigd te Den Burg op Texel, verklaart dat deze bijlage inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van de bijlage, welke behoort bij de registerverklaring welke hierbij bij afschrift wordt ingeschreven.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-09-2014 om 12:38 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 64864 nummer 59.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5EBDA4AE80042CCD36FEF509BF9286D3 toebehoort aan Ingrid G. Witte.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

AKTE VAN BESTUURSOVERDRACHT

50833

Annexen: 2

Heden, dertien november tweeduizend acht, verschenen voor mij, Mr Arie Willem Pieter van der Ree, notaris, gevestigd te Den Helder:

1. de heer
augustu
werkzaam ten kantore van de Notarissencombinatie Den Helder, 1784 MC Den Helder, Drs. F. Bijlweg 5, volgens zijn verklaring te dezen handelend: in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE TEXEL**, kantoorhoudende te Den Burg, Texel, aan de Groeneplaats 1, Postbus 200 (postcode 1790 AE), welke vertegenwoordigingsbevoegdheid hij ontleent aan de daartoe door de Burgemeester van de gemeente Texel verstrekte machtiging, gedateerd drie oktober tweeduizend acht, handelend ter uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad van de gemeente Texel de dato acht juli tweeduizend acht, nummer 10, dat aan deze akte is gehecht.
Van het bestaan van de machtiging is mij, notaris, genoegzaam gebleken. DE GEMEENTE TEXEL hierna ook te noemen: "de gemeente"; en
2. a.

b.

f

te dezen handelend in hun hoedanigheid van voorzitter respectievelijk secretaris van het bestuur van de te Den Helder gevestigde stichting **STICHTING SAMENWERKINGSSCHOOL VOOR SPECIAAL EN VOORTGEZET SPECIAAL ONDERWIJS IN DE REGIO DEN HELDER** (waarvan de naam zal worden gewijzigd in Stichting Samenwerkings-school), statutair is gevestigd te Den Helder, kantoorhoudende 1783 GS Den Helder, Eikenlaan 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel in dit geval onder beheer van de Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder nummer 41240150; de comparanten zijn alszodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de stichting op grond van het bepaalde in artikel 10 van haar statuten zoals deze luiden krachtens een akte van oprichting stichting op achttien juli negentienhonderd achtentachtig, voor mij, notaris; de stichting hierna ook te noemen: "de verkrijgende rechtspersoon";

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:
De gemeente houdt in stand de openbare school met de naam Kompasschool, Molenstraat 80, 1791 Den Burg, Texel.

De gemeente en de verkrijgende rechtspersoon zijn overeengekomen de instandhouding van voormelde school, met alle daarbij behorende rechten en verplichtingen gelet op artikel 88 van de Wet op het Primair Onderwijs en met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 van die wet, over te dragen aan de

verkrijgende rechtspersoon, zoals bedoeld in artikel 49 van genoemde wet, en voorts onder de bepalingen als vermeld in voornoemd besluit van de Gemeenteraad.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de gemeente bij deze over te dragen aan de verkrijgende rechtspersoon het bestuur over voormelde school, welk bestuur de verkrijgende rechtspersoon verklaarde te aanvaarden zulks met ingang van een augustus tweeduizend acht onder de bepalingen als vermeld in voornoemd besluit van de Gemeenteraad.

De feitelijke overdracht van het bestuur heeft plaatsgevonden op een augustus tweeduizend acht. Om die reden wordt de bestuursoverdracht, zoals deze thans bij deze akte geschiedt, geacht te hebben plaatsgevonden op een augustus tweeduizend acht en naar de toestand op die datum. De verkrijgende rechtspersoon verklaarde dat hij het personeel van de gemeente met ingang van een augustus tweeduizend acht in gelijke betrekkingen en onder dezelfde voorwaarden als vermeld in de akte van aanstelling overneemt.

Voorts verklaarde de gemeente zich te verbinden de rechten ten aanzien van gebouwen en terreinen alsmede de roerende zaken over te dragen aan de verkrijgende rechtspersoon. De Bedoelde roerende zaken zijn aan partijen genoegzaam bekend, zodat zij hiervan geen nadere omschrijving verlangen. Geconstateerd wordt dat ingevolge het bepaalde in voormelde wet de verkrijgende rechtspersoon in alle uit de wet voortvloeiende rechten en verplichtingen treedt die de gemeente bezat in zijn hoedanigheid van bevoegd gezag in de zin van voormelde wet, onverminderd hetgeen verder voor de overgang daarvan naar Burgerlijk recht vereist is.

Bij deze wordt ingevolge het vorenstaande en het bepaalde in voormelde wet door de comparanten, ter uitvoering van voormelde overeenkomst, de levering geconstateerd door de gemeente aan de verkrijgende rechtspersoon van: Het gebouw bestemd voor onderwijs aan de Beatrixlaan 22 te Den Burg, Texel, (postcode 1791 GC) met ondergrond erf en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie K nummer 2992, groot eenendertig are en negentig centiare, welk registergoed al meer dan dertig jaar eigendom is van de gemeente.

Door de gemeente worden voorts ter uitvoering van voormelde overeenkomst aan de verkrijgende rechtspersoon geleverd, die dit aanvaardt: alle tot de hier bedoelde onderwijsinstelling behorende zaken die met overheidsgelden zijn gefinancierd, alsmede alle ter zake van de hiervoor bedoelde onderwijsinstelling en van overheidswege reeds ontvangen en nog niet bestede gelden, een en ander aan partijen genoegzaam bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen; alle op het personeel en de onderwijsinstelling betrekking hebbende administratieve bescheiden, zulks onder de verplichting voor de verkrijgende rechtspersoon om de schulden van de gemeente, voorzover deze betrekking hebben op de instandhouding van voormelde school, voor haar rekening te nemen.

De verkrijgende rechtspersoon verklaarde mitsdien dat hij voor zijn rekening neemt en als eigen schuld zal voldoen, onder vrijwaring van de gemeente voor iedere aanmaning deswege, alle schulden die ten aanzien van de gemeente bestaande uit hoofde van de uitoefening van het bevoegd gezag ten aanzien van voormelde school zoals omschreven op de aan deze akte te hechten lijst.

De overdracht geschiedt om niet, ter uitvoering van voormelde overeenkomst. Tenslotte verklaarden de comparanten onder 1, handelend als gemeld, de verkrijgende rechtspersoon volmacht te geven al datgene te verrichten, dat voor de overdracht van de in deze akte (dan wel op de aan deze akte te hechten lijst) vermelde goederen aan de verkrijgende rechtspersoon noodzakelijk is.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld, dan wel is reeds eerder op deze wijze vastgesteld, door mij, notaris.

WAARVAN AKTE in minuut is opgemaakt en verleden te Den Helder op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig, voor het verlijden, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

A.W.P. van der Ree, notaris

Ondergetekende, Mr Arie Willem Pieter van der Ree, notaris, gevestigd te Den Helder, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

A.W.P. van der Ree, notaris

Ondergetekende, Mr Arie Willem Pieter van der Ree, notaris, gevestigd te Den Helder, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 14-11-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 55783 nummer 78.

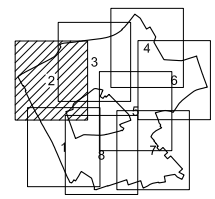
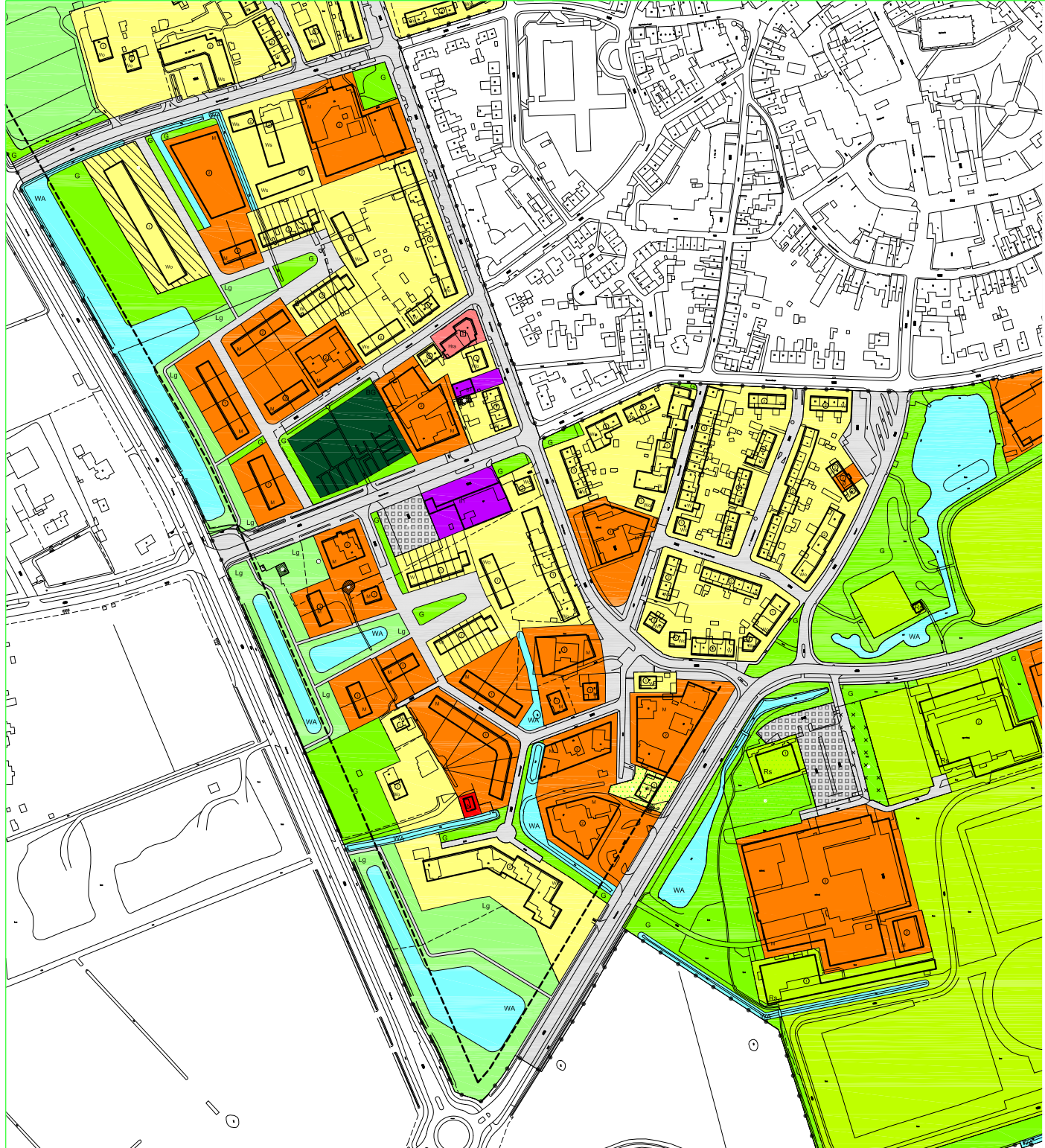
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 29D461F5C1DCC71485CD16802F81EC8A toebehoort aan Ree van der Arie Willem Pieter.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Bijlage VII.

Bestemmingsplangegevens



GEMEENTE TEXEL
BESTEMMINGSPLAN DEN BURG

schaal 1:1000
 code
 datum 29 maart 2005
 uit. F.P.P.
 formaat A50 x A40 mm
 kaart 02

buro vijf bv
 stadsstads
 herengating 18
 postbus 81
 1015 CZ Amsterdam
 t 020-6246240
 e mail f.p.p@burovijf.nl
 internet www.burovijf.nl



Gemeente Texel, Bestemmingsplan Den Burg, 2005

BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE VOORSCHRIFTEN

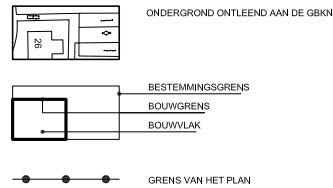
AANDUIDINGEN

	WONINGEN W = half open en/of gesloten bebouwing Wo = open bebouwing Wv = gestapelde bebouwing	3
	TOEKOMSTIG WOONGEBIED, UIT TE WERKEN D.M.V. ART 11 WRO	4
	GARAGEBOXEN	5
	BEDRIJVEN B1 = klasse 1 B2 = klasse 2	6
	DETAILHANDEL	7
	HORECA Hh = hotel Hra = recreatie appartementen Hg = groepsverblijf	8
	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	9
	BEGRAAFPLAATS	10
	NUTSVOORZIENINGEN	11
	WEGVERKEER	12
	GROENVOORZIENINGEN	13
	SPORTTERREIN	14
	SPEELTERREIN	15
	VOLKSTUINEN	16
	WATER	17
	LANDSCHAPPELIJK GEBIED	18

	naar de weg of voetpad gekeerde bebouwingsgrens
	klasse- / categorie aanduiding
	parkeerterrein
	recreatief opstal
	recreatief medegebruik toegestaan
	toegestane aantal recreatieve slaappleaatsen
	toegestane aantal recreatieve eenheden
	geluidscoutour
	wijziging mogelijk volgens art. 11 WRO voor MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
	wijziging mogelijk volgens art. 11 WRO voor SPORTTERREIN EN VERKEER
	zendmast I en II
	karakteristiek respectievelijke kot, schapenboet, kolk
	bijgebouwen toegestaan
	onderdoorgang
	bedrijfswoning niet toegestaan
	suggestie perceelsgrens

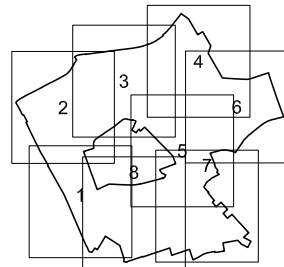
vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juli 2004 nr. 7

VERKLARING



de voorzitter:

de griffier:



GEMEENTE TEXEL BESTEMMINGSPLAN DEN BURG

schaal 1:1000
code
datum: 29 maart 2005
get. FJP
formaat 500 x 560 mm
kaart Renvoed

buro wijn bv

stania stato
rengersweg 98
postbus 81
9962 zj onkerk
tel. 058-2562525*
fax 058-2564040
e-mail info@buro4jn.nl
internet http://www.buro4jn.nl



regio us fujapoo avjgauri uoca samestgpe

VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

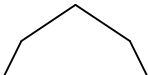
	Artikel	Pagina
HOOFDSTUK 1 ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN		
Begripsomschrijvingen	1	61
Wijze van meten	2	66
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN		
<u>Paragraaf 1 Woondoeleinden</u>		
Gronden bestemd voor woningen	3	68
Toekomstig woongebied, uit te werken door middel van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	4	74
Gronden bestemd voor garageboxen	5	76
<u>Paragraaf 2 Bedrijfsdoeleinden</u>		
Gronden bestemd voor bedrijven	6	78
<u>Paragraaf 3 Doeleinden van handel</u>		
Gronden bestemd voor detailhandel	7	82
Gronden bestemd voor horeca	8	84
<u>Paragraaf 4 Maatschappelijke doeleinden</u>		
Gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen	9	88
Gronden bestemd voor begraafplaats	10	90
Gronden bestemd voor nutsvoorzieningen	11	92
<u>Paragraaf 5 Doeleinden voor Verkeer en verblijf</u>		
Gronden bestemd voor verkeer en verblijf	12	94
<u>Paragraaf 6 Groendoeleinden</u>		
Gronden bestemd voor groenvoorzieningen	13	96
<u>Paragraaf 7 Recreatieve doeleinden</u>		
Gronden bestemd voor sportterrein	14	98
Gronden bestemd voor speelterrein	15	100
Gronden bestemd voor volkstuinten	16	102
<u>Paragraaf 8 Waterhuishoudingdoeleinden</u>		
Gronden bestemd voor water	17	104
<u>Paragraaf 9 Landschappelijke doeleinden</u>		
Gronden bestemd voor landschappelijk gebied	18	106
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN		
Anti-dubbeltelbepaling	19	108
Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	20	109
Recreatief opstal	21	112
Algemene gebruiksbepaling	22	114
Algemene vrijstellingsbevoegdheid	23	116
Algemene wijzigingsbevoegdheid	24	120
Rechtszekerheid belanghebbenden bij toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	25	122
Overgangsregeling	26	124
Strafbepalingen	27	125
Titel	28	126
Staat van Inrichtingen		127

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | | |
|----|-------------------------|--|
| a. | bestemmingsplan of plan | het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor Den Burg van de gemeente Texel, vervat in de als zodanig gewaarmerkte plankaart bestaande uit 9 kaarten met nummer 03-66-02 en deze voorschriften, ex artikel 12 juncto artikel 16 Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985;
De plankaarten van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangeduid met code 04-01-04. |
| b. | bouwen | het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; |
| c. | bebouwing | één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken; |
| d. | gebouw | elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt; |
| e. | bouwwerk | elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt op de grond; onder grond wordt mede begrepen water; |
| f. | ander bouwwerk | een bouwwerk geen gebouw zijnde; |
| g. | ander werk | een werk, geen bouwwerk zijnde; |
| h. | bestaand bouwwerk | een bouwwerk dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaat, wordt of mag worden gebouwd krachtens een verleende of nog te verlenen bouwvergunning, welke vóór dat tijdstip is aangevraagd; |
| i. | bestaand gebruik | een gebruik dat op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan bestaat; |
| j. | bestemmingsvlak | een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming; |
| k. | bestemmingsgrens | de grens van een bestemmingsvlak; |
| l. | bebouwingsvlak | een op de plankaart door bebouwingsgrenzen omsloten gebied, waarbinnen bebouwing is toegestaan; |
| m. | bebouwingsgrens | een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die de begrenzing vormt van een bebouwingsvlak, welke lijn niet door bebouwing mag worden overschreden, tenzij de voorschriften anders bepalen; |
| n. | bouwperceel | een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan; |

- o. perceelgrens een lijn en/of kadastrale grens, die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt;
- p. voorgevelrooilijn de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens = de op de kaart door middel van een aanduiding als zodanig aangegeven bebouwingsgrens;
- q. achtergevelrooilijn de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens;
- r. achtererf dat deel van het perceel dat zich achter de achtergevelrooilijn van de hoofdbebouwing bevindt;
- s. bouwlaag een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- t. onderbouw een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1 meter boven het aansluitende afgewerkte terrein is gelegen;
- u. zolder de ruimte begrensd door de bovenste bouwlaag en de dakvlakken;
- v. voorgevel de naar de weg of voetpad gekeerde gevel van een gebouw;
- w. dakhelling de hoek, die het dakvlak c.q. elk der dakvlakken maakt ten opzichte van het horizontale vlak;
- x. plat dak de platte afdekking van een gebouw; ten behoeve van afwatering is een geringe dakhelling van maximaal 5° acceptabel;
- y. mansardekap een kap waarbij de dakvlakken bestaan uit twee vlakken die elkaar onder een stompe hoek ontmoeten (zie afbeelding); 
- z. hoofdgebouw een voor bewoning en/of bedrijfsvoering bestemd gebouw;
- aa. bijgebouw een huishoudelijke berging/garage behorende bij een op datzelfde perceel gelegen woning; het bijgebouw is in bouwkundig opzicht ondergeschikt aan de woning;
- ab. aan- of uitbouw een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het (hoofd)gebouw. Het gebouw maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw;
- ac. woning een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van een huishouden;
- ad. serre een overwegend transparante uitbouw vervaardigd in een lichte constructie in één bouwlaag aan een woning, waarbij de serre organisch verbonden is met, en onderdeel uitmaakt van de woning;
- ae. personeelsverblijf verblijfsruimte ten behoeve van tijdelijke huisvesting van eigen personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt. Personeelsverblijven worden niet als (dienst)woning aangemerkt en mogen om die reden extra gerealiseerd worden.

af.	recreatief opstal	een recreatief verblijf, niet staande op een recreatieterrein of deel uitmakende van een complex recreatieappartementen. Onder recreatief opstal wordt tevens verstaan zomerwoning, niet staande op een recreatieterrein of deel uitmakende van een complex recreatieappartementen;
ag.	kampeermiddel	<ol style="list-style-type: none"> 1. een tent, tentwagen, een kampeerauto of caravan 2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, bedoeld voor recreatief nachtverblijf;
ah.	hotel	bedrijf dat permanent ingericht is en in gebruik is voor de bedrijfsmatige verstrekking van logies en dienstverlening met bijbehorende verzorgende en recreatieve voorzieningen en eventueel een restaurant;
ai.	groepsverblijf	een gebouw ingericht en in gebruik voor de bedrijfsmatige verstrekking van logies aan groepen personen met daarbij behorende collectieve voorzieningen;
aj.	recreatieappartement	een recreatieve verblijfsaccommodatie in een complex waar meerdere verblijfseenheden aanwezig zijn;
ak.	restaurant	gebouw, ingericht en in gebruik voor de bedrijfsmatige verstrekking van maaltijden, dranken en dergelijke voor gebruik ter plaatse met bijbehorende verzorgende voorzieningen;
al.	detailhandel	het te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten;
am.	groothandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in de uitoefening van andere beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten;
an.	maatschappelijke voorzieningen	educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en onderwijsvoorzieningen, rouw-/uitvaartcentra en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening;
ao	kleinschalige bedrijfsmatige activiteit	het bedrijfsmatig verlenen van diensten en ambachtelijke bedrijvigheid. De activiteiten worden (in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten als bedoeld onder lid ap) geheel of overwegend door middel van handwerk uitgeoefend. De omvang van de activiteiten is kleinschalig en moet in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitgeoefend worden. De woonfunctie moet behouden blijven. Het betreft bedrijven die in ieder geval niet vallen onder <u>het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer</u>

ap	aan-huis-verbonden beroep:	een dienstverlenend beroep, dat in een woning en/of bijbehorende bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
aq.	Staat van Inrichtingen	bijlage bij de voorschriften, aangevende een uit milieutechnische overwegingen opgezette rubricering van inrichtingen in categorieën met betrekking tot de toelaatbaarheid van bouwwerken ten behoeve van bepaalde inrichtingen;
ar.	weg	<ol style="list-style-type: none"> 1. verhardingen van hoofdrijbanen, nevenbanen; 2. voet- en fietspaden; 3. zij- en tussenbermen, taluds, bermsloten, bermgreppels of goten of andere voor afwatering van de weg dienende voorzieningen; 4. voorzieningen voor de instandhouding en de bruikbaarheid van de weg, alsmede voorzieningen strekkende tot de veilige en vlotte afwikkeling van het verkeer, waaronder verlichting, wegbekening, hekken, leuningen, bermplanken, bewijzering, verkeerstekens op borden en op het wegdek en verkeerslichtinstallaties; 5. beplanting;
as.	landschappelijk	betrekking hebbende op de aanblik van de landelijke omgeving welke men vrijwel in één blik overziet.
at.	erotisch getinte vermaakfunctie	een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een prostitutiebedrijf, een seksclub en een seksautomatenhal;
au.	prostitutie	het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
av.	prostitutiebedrijf	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, onderdeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;
aw.	wadi	waterafvoer, -draineren en -infiltreren. Afvoer van water bij hevige neerslag, infiltratie in de bodem en verbeteren van de grondwaterhuishouding. Het is een verlaging in de grond, waarin wateropvang mogelijk is.
ax.	parkeerplaats	een ruimte (geen bebouwing zijnde) voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen.

- ay. recreatieve slaappleats een slaapmogelijkheid in een verblijfsrecreatieve accommodatie. De norm is:
- één hotelkamer = 2 recreatieve slaappleatsen
 - één tent/toercaravan= 3 recreatieve slaappleatsen
 - één stacaravan = 4 recreatieve slaappleatsen
 - één recreatief opstal/zomerhuis/recreatief appartement = 5 recreatieve slaappleatsen
 - groepsverblijf = afhankelijk van hetgeen op de plankaart staat
- az. recreatieve eenheid aanduiding op de plankaart over maximaal aantal recreatieappartementen
- ba. drinkkolk een in landschappelijk gebied gelegen waterpartij in gebieden met lage waterstanden, dienende voor het drinken van vee
- bb. schapenboet een in landschappelijk gebied vrijstaande veldschuur uitgaande van een houten vierkant, met een lage goothoogte. De van de wind afgekeerde zijde heeft een rechte muur. Van oorsprong werden ze gebruikt voor agrarische opslag en de schapen konden in de luwte schuilen voor de wind.

Toelichting artikel 2

De oorspronkelijk handmatig opgestelde plankaart is inmiddels digitaal opgemaakt. Voor de wijze van meten geldt nu dat de bouwgrens bepaald wordt op het zogenoemde "hart bebouwingslijn op de plankaart".

De bouw- en gebruiksrechten worden hierdoor niet geschaad.

Qua systematiek voorschrift versus plankaart is ervoor gekozen portalen en hallen binnen het bebouwingsvlak op te nemen. Erkers vallen buiten het bebouwingsvlak, omdat ze zijn toegestaan op basis van artikel 2, lid f van deze voorschriften.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

- | | |
|---------------------------|--|
| a. nokhoogte | de verticale afstand van de hoogte van het aansluitende en afgewerkte terrein tot het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, ondergeschikte bouwonderdelen als een schoorsteen, ventilatiekap of windwijzer niet meegerekend; |
| b. goothoogte | de verticale afstand tussen het aansluitende en afgewerkte terrein tot aan de bovenkant van het snijpunt van de muur of wand en het dakvlak; dit is idem bij mansarde kappen; bij platte daken de bovenkant van het dakopstand. De hoogte wordt gemeten in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens; |
| c. inhoud | het aantal m ³ gelegen tussen buitenwerkse gevelvlakken, hartlijnen van scheidsmuren en dakvlakken en boven begane grondvloeren, zulks met inbegrip van erkers, serres en dakkapellen; |
| d. bebouwde oppervlakte | de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle gebouwen, boven- of ondergrondse bouwonderdelen inbegrepen; uitstekende bouwonderdelen van ondergeschikt belang, zoals dakranden en dakgoten en funderingen alsmede luifels en balkons tot een diepte van 1 meter, worden niet meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte; |
| e. perceelsgrensafstand | de kortste afstand gemeten tussen de gevel van een gebouw of bouwwerk of enig onderdeel daarvan en de aan dezelfde zijde gelegen perceelsgrens; |
| f. plaatsing van gebouwen | <p>voorzover in de voorschriften is bepaald dat gebouwen slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak, is dit niet van toepassing op overschrijding van bebouwingsgrenzen tot ten hoogste 1 meter diep door balkons, bordessen, erkers, luifels en dergelijke onderdelen van gebouwen.</p> <p>Voorwaarden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de doorgang van bevoorradings- en hulpverleningswagens mag niet belemmerd worden; • de bestaande stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast; • een serre mag over maximaal 75% van de breedte van het pad worden gebouwd. |

Toelichting artikel 3

lid 1

Het voorschrift "woningen" is ook van toepassing op woningen die in andere voorschriften genoemd zijn. In die artikelen wordt naar dit artikel 3 verwezen.

lid 2, juncto 3f

Qua categorie-indeling is voor een globale benadering gekozen. De voorheen gebruikelijke categorie-indeling van "open bebouwing", "half open bebouwing" en "gesloten bebouwing" met de daarbij behorende minimum afstanden tot aan de perceelgrens is in de oudere delen van Den Burg niet bruikbaar. De bestaande situatie is zodanig afwijkend van die indelingen dat een groot deel van de panden onder het overgangsrecht zou komen te vallen. Om de bestaande bebouwingsstructuur met de daarbij behorende onderlinge afstanden tussen woningen zoveel mogelijk te handhaven, is in de voorschriften opgenomen dat bij uitbreiding van de woningdiepte slechts de bestaande gevel doorgetrokken mag worden; uitbreiding richting de perceelgrens (dus niet in het verlengde van de gevel) is daarmee uitgesloten.

lid 3, sub c tot en met sub e

Met deze klassenindeling is enerzijds rekening gehouden met de bestaande situaties en anderzijds is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewenste indeling. Desondanks is een aantal bestaande panden niet in overeenstemming met deze indeling. Die panden vallen of binnen de 10%-vrijstellingsregeling van artikel 23 van deze voorschriften of vallen onder het overgangsrecht. Verdere afwijking van de voorschriften is derhalve niet mogelijk, maar dat zal in de praktijk ook niet of nauwelijks voorkomen.

Aangezien er in de oudere delen van Den Burg woningen met mansardekap aanwezig zijn, is in artikel 1 "begripsomschrijving" een definitie daarvoor opgenomen. Een dergelijke kapvorm kan hierdoor doorgetrokken worden indien de woning zelve nog uitgebreid mag worden. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat ook bij deze vorm de goothoogte het snijpunt dakvlak met de muur of wand betreft en derhalve niet de hoogste knik in het dakvlak.

Een deel in Den Burg-Oost (grenzend aan De Mars) bestaat uit platte bebouwing. Op basis van het vorige bestemmingsplan kon met toepassing van een binnenplanse vrijstelling (artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) medewerking aan een dakhelling verleend worden. Dat is in onderhavig plan als een recht opgenomen. Ook hierbij geldt de verantwoordelijkheid van de burgers onderling of er gebruik gemaakt zal worden van dit recht. Ook vanuit privaatrechtelijke zijde zullen burens moeten bepalen of bepaalde inbreuken toegestaan zijn.

lid 3, sub f

Indien woningen vrijstaand gebouwd zijn, dient de aangegeven afstand tot de perceelsgrens in acht genomen te worden. Uitzondering hierop is als het gaat om één bebouwingsvlak voor één woning waarbij de bebouwinggrens uit stedenbouwkundig oogpunt dichter op of verder van de perceelsgrens gelegd is. In het merendeel van de situaties is het uitgangspunt: vrijstaande Wo woningen geven een open structuur omdat er in de regel 6 meter (2 x 3) onbebouwde ruimte qua hoofdbebouwing aanwezig is.

Ditzelfde geldt voor de vrije ruimte tussen blokken "twee-onder-één-kap" en/of ruitjeswoningen.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Paragraaf 1 Woondoeleinden

Artikel 3 Gronden bestemd voor woningen

- | | |
|--------------|--|
| omschrijving | 1. De op de plankaart voor woningen aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van woningencategorieën. |
| inrichting | 2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor bewoning met de daarbij behorende hoofdbebouwing, bijgebouwen, aan- en uitbouwen, tuinen en erven en andere bouwwerken. De categorie-indeling betreft: <ul style="list-style-type: none"> - "W" = vrijstaande woning tot en met allen aaneen; - "Wo" = uitsluitend vrijstaande woning of maximaal twee aaneen; - "Ws" = gestapelde woningen". |
| bebouwing | 3. Voor het bouwen van <u>hoofdgebouwen</u> gelden de volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> a. de hoofdgebouwen dienen binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd te worden; b. de voorgevel van een hoofdgebouw mag tot maximaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden; c. goothoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in klasse 1 en 4 maximaal 4,5 meter; - in klasse 2 maximaal 7,5 meter; - in klasse 3 maximaal 10 meter; d. nokhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in klasse 1 en 4 maximaal 9 meter; - in klasse 2 maximaal 10 meter; - in klasse 3 maximaal 11,5 meter; e. dakhelling: <ul style="list-style-type: none"> minimaal 30° en maximaal 60° dan wel de helling behorende bij de mansardekap, lessenaarsdaken of ronde daken; in klasse 4 mag het hoofdgebouw een plat dak hebben; f. afstanden bebouwing ten opzichte van perceelsgrens: <ul style="list-style-type: none"> - in categorie <u>W</u> en <u>Wo</u> dient de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven. Indien die afstand kleiner is, wordt de bestaande situatie gerespecteerd, zodat een eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw alleen in het verlengde van de bestaande (zij)gevel mogelijk is. Deze uitbreiding mag van een platte afdekking worden voorzien; - in categorie <u>Ws</u> is de afstand door middel van de bebouwingsgrenzen vastgelegd; |

vervolg toelichting artikel 3lid 4

De Nederlandse wetgever heeft in de Woningwet en is voornemens in de Wet op de Ruimtelijke Ordening zo min mogelijk te regelen. Het aantal bouwwerken en gebouwen dat vergunningvrij of meldingsplichtig is, is hierdoor toegenomen. In feite wordt de verantwoordelijkheid voor het verantwoord omgaan met de ruimte gelegd bij de burger en degenen die zich beroepsmatig met het bouwen bezighouden. Dit verschijnsel is ook merkbaar in onderhavig bestemmingsplan, en met name ten aanzien van de bijgebouwen en aan- of uitbouwen. Wel hebben wij geregeld dat een bijgebouw en aan- of uitbouwen achter de voorgevel van een woning gebouwd moet worden, opdat er op eigen terrein geparkeerd kan worden, indien de auto voor de garage geparkeerd wordt.

lid 5

Volstaan is met een algemene omschrijving van andere bouwwerken zonder voorbeelden te noemen, zoals wel in vorige bestemmingsplannen gebeurde, opdat de regeling zo flexibel mogelijk toegepast kan worden.

4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
- a. indien en voorzover een voorgevelrooilijn is aangegeven zullen de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen ten minste 3 meter achter de in de voorgevelrooilijn gebouwde gevel of het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. indien geen voorgevelrooilijn is aangegeven, zullen de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen ten minste 3 meter achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - c. indien op de plankaart een aanduiding voor "bijgebouwen toegestaan" opgenomen is, mogen de bijgebouwen ongeacht het gestelde in het voorgaande binnen de gehele woonbestemming worden gebouwd;
 - d. de diepte van een aan- of uitbouw gemeten vanuit de achtergevel en vanuit de zijgevel zal ten hoogste 3 meter bedragen;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 40 m² bedragen;
 - f. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen, met inbegrip van recreatieve opstallen, zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
 - g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3 meter bedragen;
 - h. de nokhoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw aangebouwde overkapping zal ten hoogste 6 meter bedragen;
 - i. de goothoogte van een aangebouwde aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - j. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping mag met een plat dak of met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60° gebouwd worden.
5. Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in lid 1 omschreven bestemming; de hoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

vervolg toelichting artikel 3

lid 6 en lid 7

Het is de bedoeling dat het bouwwerk bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Daarom wordt aangesloten bij de voorschriften van het bijgebouw. De vrijstelling is feitelijk ook voor het gebruik. Voor de voorziening op medische indicatie is een deskundigenadvies vereist. Een GGD-rapportage kan daartoe gelden, zodat de grondslag voor het toekennen van de aanvraag objectief is.

De vrijstellingen zijn niet cumulatief.

Gemeentelijk beleid is dat zelf gemaakte producten "aan huis verkocht" mogen worden. Dit kan in die zin derhalve slechts ondergeschikt zijn aan het beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Verkoop wordt geacht onderdeel te zijn van de vrijstelling qua gebruik en/of bebouwing voor beroep aan huis / kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

lid 7, sub b

Om te voorkomen dat woningen onder het overgangsrecht gaan vallen wordt een vrijstellingsmogelijkheid toegevoegd. Deze vrijstelling maakt het mogelijk om binnen alle klassen 100% in plat te bouwen /gebouwd te hebben.

lid 7, sub b en c

Gezien enerzijds de diversiteit qua dakvormen in het plangebied en anderzijds de plansystematiek van globaal versus mengkraanmodel, is vrijstelling van de dakhellingen als mogelijkheid toegevoegd. Dit heeft er mede mee te maken dat de regeling voor bijgebouwen en aan- of uitbouwen, als gevolg van de wijziging van de Woningwet, afgestemd diende te worden op hetgeen bij recht in voorliggende bestemmingsplannen al toegestaan was. Om te benadrukken dat afwijkingen van dakhellingen niet automatisch toegestaan worden, is in het toetsingsvoorschrift opgenomen dat de vrijstelling geweigerd wordt als de bestaande stedenbouwkundige en architectonische structuur onevenredig wordt aangetast. Een toets aan de welstandsnota en zonodig beoordeling door de welstandscommissie is in dit kader dan ook aan de orde.

Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO gebruik

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder de voorwaarden dat:
- de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast
 - het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast en er uitsluitend niet-uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang zijn toegestaan;
 - het mag niet gaan om vormen van detailhandel en/of horeca, tenzij passend binnen de uitgangspunten van de notitie "ondergeschikte detailhandel in het buitengebied en kernen";
 - per beroep of bedrijf dienen parkeervoorzieningen aanwezig te zijn.

Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO bebouwing

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. sub 3a en toestaan dat de diepte van het hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 2 meter door overschrijding van die bebouwingsgrens die van de weg afgekeerd is;
 - b. sub 3e en toestaan dat een hoofdgebouw en / of een uitbreiding van het hoofdgebouw in plat gebouwd mag zijn / worden;
 - c. sub 3e, 4j en 7d ten behoeve van een afwijking van de dakhelling tot minimaal 15° en maximaal 75°
 - d. sub 4a en toestaan dat aan- of uitbouwen de voorgevelrooilijn mogen overschrijden met maximaal 3 meter voor zover de afstand ten opzichte van de weg minimaal 3 meter bedraagt en onder de voorwaarden dat:
 - de bestaande stedenbouwkundige structuur niet onevenredig mag worden aangetast;
 - er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - e. sub 4e en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 60 m², mits de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 450 m² bedraagt;
 - f. sub 2 en 4e en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 70 m², mits deze vergroting noodzakelijk is ten behoeve van:
 - de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten indien vrijstelling van het bepaalde in lid 6 is verleend;
 - de huisvesting van (een) minder valide(n), indien dit op medische indicatie noodzakelijk is;
 - g. sub 2 en 4 e en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de de bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - deze vrijstelling uitsluitend wordt toegepast op een bouwperceel van ten minste 600 m² en ten minste 80 m² van het achtererf onbebouwd blijft;
 - deze vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten indien vrijstelling van het bepaalde in lid 6 is verleend.

vervolg toelichting artikel 3lid 9

De nadere eisen kunnen ook op de bijgebouwen van toepassing gesteld worden om op die wijze te regelen dat het bouwwerk zo min mogelijk afbreuk aan de omliggende gronden doet. Nu de plaatsing van bijgebouwen vrijwel op het gehele achtererf tot de mogelijkheden gaat behoren is het in het kader van bijvoorbeeld bezonning of privacy wenselijk dat er nadere eisen gesteld kunnen worden. Het stellen van nadere eisen is bovendien wenselijk om te voorkomen dat een eventueel bijgebouw verkeersonveilige situaties oplevert, bijvoorbeeld als het gebouwd kan worden in de nabijheid van met elkaar snijdende wegen.

- | | | |
|--------------------------|----|---|
| toetsing
vrijstelling | 8. | De in lid 6 en 7 genoemde vrijstellingen moeten worden geweigerd indien de bestaande stedenbouwkundige en architectonische structuur onevenredig wordt aangetast en indien hierdoor onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. |
| nadere
eisen | 9. | Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering en/of hoogte van gebouwen nadere eisen stellen indien de gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast. |

Toelichting artikel 4

Dit artikel is van toepassing op een gebied in het oosten van Den Burg, namelijk "De Volmolen". In het kader van het overleg over woningbouwmogelijkheden op Texel, is er voor gekozen nog niet expliciet woonbestemmingen op te nemen. Door al wel aan te geven dat dit deel van Den Burg de woningbouwbehoefte van Den Burg zal opvangen, is een uit te werken bestemming opgenomen. In het nieuwe uitleggegebied zal te zijner tijd behoefte aan schoolopvang ontstaan. Daarom is geregeld dat ergens in het gebied een gebouw voor educatieve doeleinden opgericht mag worden.

De uitwerkingsbevoegdheid komt toe aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Aangesloten is bij de bepaling zoals die in het moederplan van Den Burg De Mars uit 1980 vastgesteld en goedgekeurd is. Die uit te werken bestemmingen hebben geleid tot de woongebieden die ook wel als fase I, II en III van De Mars aangeduid worden. Bij fase I en II is per bouwvoornemen of een aantal soortgelijke bouwvoornemens de uitwerkingsprocedure gevoerd, terwijl voor fase III een totaal uitwerkingsplan vastgesteld en goedgekeurd is alvorens er gebouwd werd.

De procedure voorschriften zijn in artikel 25 van deze voorschriften opgenomen.

Tevens geldt de bestemming op de gronden van een voormalig bouwbedrijf aan de Wilhelminalaan. Het totaal aantal te bouwen woningen heeft dus betrekking op alle gronden die als zodanig aangeduid zijn.

lid 3, sub d

70% van de nieuwbouwwoningen worden woningen in de sociale sector, zijnde huurwoningen en goedkope koopwoningen, 30% zijn vrije sectorwoningen en de overige betreffen koopwoningen. Voor de verdeling van de eerste bouwfase, zie pagina 54 van de toelichting.

Bij de uitwerking van het plangebied zal rekening gehouden worden met waterbronnen en waterkwaliteiten van in het gebied. Tijdens de behandeling van de zienswijze van de heer J. Vlaming is besloten zijn expertise bij de uitwerking te betrekken (zie ook pagina 54 en volgende van de toelichting van dit bestemmingsplan).

Artikel 4 Toekomstig woongebied, uit te werken door middel van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

omschrijving	1. De op de plankaart voor toekomstig woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van woningcategorieën zoals aangegeven is in artikel 3 van deze voorschriften.
inrichting	2. Deze gronden mogen gebruikt en ingericht worden voor bewoning met de daarbij behorende hoofdbebouwing, bijgebouwen, tuinen en erven en andere bouwwerken. Bovendien mogen de gronden gebruikt en ingericht worden voor groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, water(partijen), paden, speelvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.
bepalingen omtrent de uitwerking	3. a. Burgemeester en Wethouders werken deze bestemming uit waarbij ten behoeven van de woningbouw de bebouwingsvoorschriften van artikel 3 van deze voorschriften in acht genomen dienen te worden; b. op de gronden mogen maximaal 40 woningen per hectare en minimaal 15 woningen per hectare gebouwd worden; c. op de totale gronden zullen minimaal 410 en maximaal 510 woningen gedurende de bestemmingsplanperiode gebouwd mogen worden, zodat er een gemiddelde van 25 woningen per hectare is; d. qua uitwerking zal uitgegaan worden van circa 70% sociale sector en circa 30% vrije sector woningen; e. op de gronden mag tevens bebouwing ten behoeve van educatieve functies gebouwd worden. Artikel 9 van deze voorschriften dient in acht te worden genomen; f. het aantal parkeerplaatsen mag niet minder dan 1,1 per woning bedragen; g. indien in een plan van uitwerking een hoofdwatering en/of afvoersloot voorkomt, dient hiernaast aan één zijde rekening te worden gehouden met een vrije strook van minimaal 4 meter gemeten uit de insteek van de watergang ten behoeve van het beheer van de waterhuishouding; h. het gebied dient binnenplans door middel van ventwegen ontsloten te worden, waarbij voorkomen wordt dat kavels rechtstreeks op de Kadijksweg of Marsweg worden ontsloten; i. het bouwen mag uitsluitend geschieden overeenkomstig de door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurde uitwerking van Burgemeester en Wethouders. Desalniettemin is bebouwing mogelijk voordat de uitwerking rechtskracht heeft verkregen, indien het bouwplan past in een ontwerputwerking of in een vastgesteld en nog niet goedgekeurde uitwerking en Gedeputeerde Staten in beide gevallen hebben verklaard tegen de voorgenomen bouw geen bezwaar te hebben.

Toelichting artikel 5

Bestaande garageboxen zijn constaterend bestemd.

Aan Schoudieck en Paelwerck zijn enkele opstallen ook als garageboxen bestemd indien er twee of meer aaneengeschakeld aanwezig zijn. De regeling voor bijgebouwen binnen de woonbestemming zou namelijk voor een aantal woningen nadelig uitvallen omdat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overschreden zou worden door de bergruimte van een ander. Er wordt immers niet per eigendom bestemd, maar op basis van een logische ordening van de ruimte.

Artikel 5 Gronden bestemd voor garageboxen

omschrijving	1. De op de plankaart voor garageboxen aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van stalling.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor stalling van vervoersmiddelen zoals bijvoorbeeld auto's, motoren en fietsen en opslag van huishoudelijke zaken, met de daarbij behorende bebouwing in de vorm van autoboxen en de daarbij benodigde andere bouwwerken en andere werken.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd worden; b. de goothoogte mag maximaal 3 meter, en de nokhoogte mag maximaal 6 meter bedragen. Het gebouw mag een plat dak hebben. Indien met dakhelling gebouwd wordt dient deze minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen;
andere bouwwerken	c. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in lid 1 omschreven bestemming. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

Toelichting artikel 6

lid 1 en 2

Het artikel heeft betrekking op de bedrijventerreinen "Den Burg Noord", "De Mars" en "Den Burg Zuid-Wezenland". Met de Staat van Inrichtingen wordt ingespeeld op een bepaalde lokale behoefte, mede omdat de terreinen overwegend constaterend bestemd zijn. Uitgegaan is van categorie 1 en 2 van de zogenaamde VNG-bedrijvenlijst opdat de bedrijfsvoering mogelijk is in de nabijheid van woningen. Bepaalde bestaande bedrijven die thans onder categorie 3 vallen zijn qua bestemming "BI" en qua de Staat van Inrichtingen constaterend bestemd. Uit het oogpunt van globaliteit geldt er geen categorie-indeling binnen de bestemming. Wel bepaalt de Staat van Inrichtingen welk bedrijf toegestaan is. Vanwege de koppeling tussen milieuaspecten en bouwaspecten in de Woningwet zijn overigens niet alle bedrijvigheden mogelijk. Per locatie kan derhalve een andere afweging aan de orde zijn.

lid 3, sub c

In De Mars is een dakhelling van minimaal 30° voorgeschreven. In de nieuwe plannen voor De Koog en Oudeschild wordt minimaal 20° geregeld, omdat daarmee aangesloten wordt bij de toegestane bebouwing in het buitengebied. In dit bestemmingsplan is uitgegaan van 20°.

lid 4

Dit betreft de regeling die is vastgesteld in de notitie detailhandel op bedrijventerreinen. Voor bestaande bedrijven waarbij de detailhandel gericht is op "volledige detailhandel" kan na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de bedoelde vrijstelling aangevraagd worden. Indien dat niet geschiedt of als de vrijstelling niet verleend kan worden, is het overgangsrecht van toepassing.

Met betrekking tot de afronding van het aantal parkeerplaatsen geldt dat bij bijvoorbeeld een bedrijfsvloeroppervlak van 750 m² er 16 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden (er wordt dan uitgegaan van 800 m²).

Paragraaf 2 Bedrijfsdoeleinden

Artikel 6 Gronden bestemd voor bedrijven

omschrijving	1. De op de plankaart voor bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van lichte bedrijvigheid.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor een handels- en/of ambachtelijk bedrijven die in de bijbehorende Staat van Inrichtingen genoemd zijn of naar aard daarmee gelijk te stellen zijn, en de daarbij behorende hoofdbebouwing, woning, bijgebouwen, groen- en parkeervoorzieningen. De categorie-indeling betreft: "B" = bedrijven, gevestigd in of nabij woonkernen; "BI" = bedrijven, gevestigd op een bedrijventerrein.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: <ol style="list-style-type: none"> a. de hoofdbebouwing dient binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd te worden; b. goothoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in klasse 1 maximaal 6 meter; - in klasse 2 maximaal 7,5 meter; c. nokhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in klasse 1 maximaal 9 meter; - in klasse 2 maximaal 10 meter. d. dakhelling; het gebouw mag een plat dak hebben; Indien met dakhelling gebouwd wordt dient deze minimaal 20° en maximaal 60° te bedragen; e. de afstand van een gebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 meter bedragen; de andere zijde van het gebouw mag in de perceelgrens gebouwd worden;
woning	f. per hoofdgebouw mag binnen de bebouwingsgrenzen maximaal 1 woning worden gebouwd. Voor de bebouwingseisen wordt verwezen naar artikel 3 van deze voorschriften, waarbij tevens geldt dat de woning of inpandig mag zijn of dat aan klasse 1 van artikel 3 voldaan moet worden;
andere bouwwerken	g. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in lid 1 en 2 omschreven bestemming. De hoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
indeling	h. per hoofdgebouw dienen minimaal 3 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen aanwezig te zijn.
vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO	4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 juncto artikel 22 van deze voorschriften <ol style="list-style-type: none"> a. ten behoeve van detailhandelsactiviteiten: <ul style="list-style-type: none"> - voor zover dit in een rechtstreekse relatie staat met de hoofdfunctie en - voor zover dit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en - voor zover het detailhandelsassortiment onderdeel uitmaakt van het hoofdproduct en - waarbij maximaal 10% van de bestaande ruimte, tot een maximum van 50 m², in de bestaande ruimte ten behoeve van deze activiteiten mogen worden ingericht;

- b. ten behoeve van detailhandelsactiviteiten:
 - voor zover deze betrekking hebben op volledige detailhandel waarbij de detailhandel uitsluitend gericht is op volumineuze goederen c.q. aanbod van doe-het-zelfartikelen, tuincentra en tuininrichting, kampeerartikelen en garagebedrijven mag de totale bebouwing daartoe ingericht worden, waarbij nog de volgende voorwaarden gelden:
 - alvorens het college hiertoe besluit wordt advies aan de raadscommissie voor de ruimtelijke ordening gevraagd;
 - per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, waarbij het aantal van twee per deel van 100 m² naar boven afgerond dient te worden.
 - c. van lid 3 sub h om minder dan 3 parkeerplaatsen aan te leggen indien er ter plaatse geen mogelijkheden voor 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn en/of binnen een straal van één kilometer alternatieve mogelijkheden zijn
- toetsing vrijstelling 5. De in lid 4 genoemde vrijstellingen moeten worden geweigerd indien door de verdeling ervan onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- nadere eisen 6. Burgemeester en Wethouders kunnen ten aanzien van de situering van gebouwen nadere eisen stellen indien de gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast.

Toelichting artikel 7

lid 1 en 2

Binnen het plangebied is een klein aantal detailhandelzaken aanwezig. Aangezien onze verwachting is dat de bedrijvigheid niet gestopt wordt, is voor een constaterende bestemming gekozen. Bovendien kunnen winkels een meerwaarde in het gebied hebben. Bewust is er voor gekozen deze bestemming in de paragraaf Doeleinden van Handel op te nemen. In oudere bestemmingsplannen was het begrip Dienstverlening ook in de paragraafaanduiding en binnen de bestemmingsnaam opgenomen. Dat begrip leidde en leidt echter tot de nodige verwarring over wat daaronder geschaard moet worden.

De vrijstellingsmogelijkheid voor overschrijding van de achtergevelrooilijn met maximaal twee meter is in lid 4 van dit voorschrift opgenomen.

Paragraaf 3 Doeleinden van handel

Artikel 7 Gronden bestemd voor detailhandel

omschrijving	1. De op de plankaart voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsdoeleinden in de vorm van winkels.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor detailhandel met de daarbij behorende hoofdbebouwing, woning, bijgebouwen, erven en andere bouwwerken.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> a. de hoofdgebouwen dienen binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd te worden; b. de voorgevel van een hoofdgebouw mag tot maximaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden; c. goothoogte: <ul style="list-style-type: none"> - klasse 1 maximaal 4,5 meter; - klasse 2 maximaal 7,5 meter; d. nokhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - klasse 1 maximaal 9 meter; - klasse 2 maximaal 10 meter; e. dakhelling: <ul style="list-style-type: none"> het gebouw mag een plat dak hebben. Indien met dakhelling gebouwd wordt dient deze minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen dan wel overeen te komen met de helling behorende bij de mansardekap;
woning	f. binnen het bebouwingsvlak mag niet meer dan 1 woning gebouwd worden. Voor de bebouwingseisen wordt verwezen naar artikel 3 van deze voorschriften, waarbij tevens geldt dat de woning inpandig mag zijn of moet voldoen aan klasse 1 van artikel 3;
andere bouwwerken	g. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in lid 1 en 2 omschreven bestemming. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 WRO	4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub a en toestaan dat de diepte van het hoofdgebouw wordt vergroot tot den hoogste 2 mtere door overschrijding van die bebouwingsgrens die van de weg is afgekeerd.
toetsing vrijstelling	5. De in lid 4 genoemde vrijstellingen moeten worden geweigerd indien door de verdeling ervan onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Toelichting artikel 8lid 3, sub h

Op de plankaart is bij de categorieën hotel en groepsverblijven aangegeven hoeveel recreatieve slaapplekken toegestaan zijn. Uitgegaan is van de huidige rechten die voor het bedrijf gelden. Per hotelkamer worden twee recreatieve slaapplekken gerekend. In de categorie recreatieappartementen is het aantal eenheden op de plankaart aangegeven. Per eenheid wordt uitgegaan van vijf recreatieve slaapplekken. Ook hier is uitgegaan van de bestaande rechten.

lid 3, sub i

Parkeervoorzieningen bij de hotelfunctie zijn wenselijk. Wij vinden het niet noodzakelijk dat die voorzieningen binnen de hotelbestemming vallen. Zo heeft het hotel aan de Emmalaan in de nabijheid een eigen parkeervoorziening. Aangegeven is één parkeerplaats per eenheid: dus per hotelkamer een parkeerplaats. Voor de categorie recreatieappartementen komt dit getal overeen met hetgeen op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 8 Gronden bestemd voor horeca, H (hotel en recreatieappartementen en groepsverblijven)

omschrijving	1. De op de plankaart voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horecadoeleinden in de vorm van recreatieve verblijfsaccommodaties.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor horecabedrijven met de daarbij behorende hoofdbebouwing, woning, bijgebouwen, tuinen en erven en andere bouwwerken. De categorie-indeling betreft: <ul style="list-style-type: none"> - h = hotel; - ra = recreatieappartementen; - g = groepsverblijven.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: <ol style="list-style-type: none"> a. de hoofdgebouwen dienen binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd te worden; b. de voorgevel van een hoofdgebouw mag tot maximaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden; c. het vloeroppervlak van een recreatieappartement mag niet meer dan 70 m² bedragen; d. goothoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in categorie h maximaal 10 meter; - in categorie ra maximaal 7,5 meter; - in categorie g maximaal 4,5 meter; e. nokhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in categorie h maximaal 11,5 meter; - in categorie ra maximaal 10 meter; - in categorie g maximaal 9 meter; f. dakhelling: <ul style="list-style-type: none"> minimaal 30° en maximaal 60° dan wel de helling behorende bij de mansardekap. Uitsluitend binnen categorie h is een afgeknot dak toegestaan en in categorie g is een plat dak toegestaan; g. binnen het bestemmingsvlak in categorie h mag, direct aansluitend aan het hoofdgebouw een overdekt terras worden gerealiseerd, waarbij de volgende voorwaarden gelden: <ul style="list-style-type: none"> - maximum diepte 4 meter; - de hoogte van het overdekt terras mag niet meer bedragen dan bovenkant vloer tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en/of niet meer dan 2,7 meter; - de overkapping wordt uitgevoerd in een lichte transparante materiaalsoort;
indeling	h. het aantal recreatieve slaapplekken in de categorie h en g en het aantal recreatieve eenheden in categorie ra mag niet meer bedragen dan het achter de aanduiding op de plankaart aangegeven getal;
woning	i. het aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen mag niet minder dan 1 maal het aantal recreatieve eenheden en 1 maal het aantal hotelkamers bedragen;
	j. binnen het bebouwingsvlak mag niet meer dan 1 woning gebouwd worden. Voor de bebouwingseisen wordt verwezen naar artikel 3 van deze voorschriften, waarbij tevens geldt dat de woning in pandig mag zijn of moet voldoen aan klasse 1 van artikel 3.

vervolg toelichting artikel 8

lid 3, sub I

De regeling voor terrassen is anders dan in "De Koog" en "Den Burg - Centrum". In die plannen is het onder voorwaarden toegestaan binnen de verkeersbestemming een terras op te richten. Dat is binnen onderhavig plangebied echter minder wenselijk. Alleen binnen de bestemmingsgrens, eventueel buiten de bebouwingsgrens, is een terras toegestaan. Om die reden is het oprichten van een terras als recht opgenomen. In onderhavig lid is sprake van een ander bouwwerk omdat het slechts op terrasschermen betrekking heeft. In lid 3g van dit artikel is een terras, zijnde een bouwwerk omdat het overkapt mag worden, geregeld.

lid 4

Bevat een wijzigingsbevoegdheid voor eventuele uitbreiding van het aantal recreatieve slaappleaatsen. Hiermee wordt aangesloten bij de bestemmingsplannen voor het buitengebied en De Koog.

Voor kwaliteitsverbetering is niet in alle gevallen capaciteitsuitbreiding nodig of wenselijk. Vaak zijn investeringen in de top minder rendabel in verband met de korte piekperiode. Vooral voor de toekomst zal de rentabiliteit van kwaliteitsverbetering moeten komen uit de daarmee gepaard gaande verbreding van het seizoen c.q. de verbetering van de gemiddelde bezetting. Om de seizoensverbreding en de kwaliteitsverbetering gestalte te kunnen geven, is de wijzigingsmogelijkheid voor uitbreiding bebouwing en recreatieve slaappleaatsen opgenomen. In het recreatiebasisplan dat in 1990 in herziene vorm door de gemeenteraad vastgesteld is, is een maximum aantal recreatieve slaappleaatsen vastgesteld van 47.000. In 1995 is het recreatiebasisplan in kwantitatieve zin geëvalueerd. Aan de hand van de toen naar voren gekomen cijfers (onder andere dat er toen 42.600 recreatieve slaappleaatsen uitgegeven waren) is besloten om voorlopig de bovengrens voor uitgifte op 45.000 af te bakenen. Het verschil van 2.000 recreatieve slaappleaatsen wordt in reserve gehouden. Overigens kent onderhavig plangebied vier horecapanden (twee hotels en één complex met recreatieappartementen en één groepsverblijf).

Benadrukt wordt dat de mogelijkheid tot wijziging een bevoegdheid is en geen recht.

De wijzigingsmogelijkheid is niet van toepassing op de bestemming horeca, categorie groepsverblijf, omdat in het aantal op de plankaart vermelde recreatieve slaappleaatsen de uitbreiding al geïntegreerd is.

- andere bouwwerken
- k. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in de leden 1 en 2 omschreven bestemming. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - l. binnen het bestemmingsvlak in categorie h mag, direct aansluitend aan het hoofdgebouw, een terras worden gerealiseerd, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - maximum diepte 4 meter;
 - de hoogte van de terrasschermen mag niet meer bedragen dan bovenkant vloer tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en/of niet meer dan 2,7 meter;
- wijzigingsbevoegdheid
ex artikel 11 WRO
- 4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voorzover het Hh of Hra betreft ten behoeve van meer recreatieve eenheden of slaappleaatsen dan het plan mogelijk maakt mits het totaal van 47.000 recreatieve slaappleaatsen nog niet bereikt is en mits voldaan wordt aan de hierna genoemde criteria:
 1. voor uitbreiding komen in aanmerking bestaande bedrijven die al over slaappleaatsen beschikken en in het vigerende bestemmingsplan van een horecabestemming zijn voorzien;
 2. er moet sprake zijn van een concreet voornemen dat op afzienbare termijn, doch in ieder geval binnen 3 à 4 jaar gerealiseerd wordt;
 3. uitbreiding moet gekoppeld worden aan aantoonbare kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding;
 4. er moet sprake zijn van groeimogelijkheden voor met name bestaande kleinschalige bedrijven om de werkgelegenheid te behouden of te vergroten en de rentabiliteit van die bedrijven te verbeteren;
 5. de uitbreiding mag geen nieuwe ontwikkeling inhouden, maar dient een afronding te zijn van de bestaande bedrijfsvoering en moet stedenbouwkundig inpasbaar zijn.
Een bedrijf dat voldoet aan de bovenstaande criteria kan met maximaal 25% worden uitgebreid naar verblijfs capaciteit, waarbij de uitbreiding het aantal van 20 recreatieve slaappleaatsen niet mag overschrijden. Eveneens mag maximaal 25% uitbreiding plaatsvinden van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en/of de bebouwing.

Toelichting artikel 9

Er is geen categorie-indeling in de maatschappelijke voorzieningen gebracht; de definitie van deze voorzieningen is in artikel 1 "begripsomschrijvingen" opgenomen. Bestaande kantoorpanden vallen tevens binnen deze bestemming.

In principe is elke maatschappelijke functie binnen de bestemming maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Het aantal verkeersbewegingen c.q. de druk die op de omgeving komt te liggen door de een of andere functie zal in de praktijk niet of nauwelijks tot verschillen leiden. De beschikbare ruimte voor een voorziening in de omgeving en de toegestane hoogten zullen namelijk de bepalende factor worden inzake welke daadwerkelijke functie ter plaatse mogelijk is. Een schoolvoorziening vraagt namelijk om grotere oppervlakten en hoogten dan een huisartsenpraktijk.

In verband met het ruimtelijke beslag zijn de voorzieningen overigens wel in goot- en nokhoogteklassen verdeeld.

De bestemming maatschappelijke voorzieningen in het nieuwe uitleggebied Den Burg West is met name bedoeld voor voorzieningen die een groter ruimtebeslag vragen dan in de regeling "beroep aan huis" is voorzien. De regeling "beroep aan huis" is binnen woonwijken opgenomen. Om die reden dient een praktijkruimte binnen de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" een bebouwd oppervlakte van tenminste 70 m² te hebben. (Voor "beroep aan huis" geldt een maximum van 70 m²).

In Den Burg West is de maatschappelijke voorziening de hoofdfunctie, waarbij een woning gebouwd mag worden. Bij verkoop blijft het pand de maatschappelijke functie als hoofdfunctie behouden.

Ten zuiden van de Gasthuisstraat en ten oosten van de Pontweg is één bestemmings- en bebouwingsvlak met onderhavige bestemming opgenomen. Met betrekking tot de geplande weg aan de westzijde van deze grond is in de inrichtingsvoorschriften opgenomen: gemotoriseerd verkeer moet rechtstreeks op de Gasthuisstraat ontsloten worden (in- en uitrit). Aangezien ter plaatse ook de bestemmingen Groenvoorziening en Water van toepassing zijn, is het inrichtingsvoorschrift ook binnen die bestemmingen opgenomen.

Lid 3c

Indien de hoofdbebouwing vrijstaand gebouwd is, dient de aangegeven afstand tot de perceelsgrens in acht genomen te worden, behalve als het gaat om één bebouwingsvlak voor de maatschappelijke voorziening waarbij de bebouwingsgrens uit stedenbouwkundig oogpunt dichter op de perceelsgrens gelegd is. In de overgrote deel van de situaties is het uitgangspunt: vrijstaande hoofdbebouwingen geven een open structuur omdat er in de regel 6 meter (=2 x 3) onbebouwde ruimte aanwezig is.

Paragraaf 4 Maatschappelijke doeleinden

Artikel 9 Gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen

omschrijving	1. De op de plankaart voor maatschappelijke voorzieningen aangewezen gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke doeleinden.
inrichting	2. Deze gronden mogen gebruikt en ingericht worden voor maatschappelijke functies zoals praktijkruimten, behandelruimten, kantoorruimten, scholen, kerkgebouwen en rouw-/uitvaartcentra met de daarbij behorende hoofdbebouwing, woningen, bijgebouwen en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: <ol style="list-style-type: none"> a. de hoofdbebouwing dient binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd te worden. Het bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw dient minimaal 70 m² te bedragen; b. indien een voorgevelrooilijn op de plankaart aangeduid is, mag de voorgevel van de hoofdbebouwing tot maximaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden; c. de afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, tenzij anders op de kaart is aangegeven;. d. goothoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in klasse 1 maximaal 4,5 meter; - in klasse 2 maximaal 7,5 meter; - in klasse 3 maximaal 10 meter; e. nokhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in klasse 1 maximaal 9 meter; - in klasse 2 maximaal 10 meter; - in klasse 3 maximaal 13 meter; f. dakhelling: minimaal 30° en maximaal 60°.
woning	g. per hoofdgebouw mag binnen de bebouwingsgrenzen maximaal 1 woning worden gebouwd tenzij op de plankaart de aanduiding "dienstwoning niet toegestaan" is opgenomen. Voor de bebouwingseisen wordt verwezen naar artikel 3 van deze voorschriften, waarbij tevens geldt dat de woning in pandig mag zijn of moet voldoen aan klasse 1 van artikel 3;
andere bouwwerken	h. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in de leden 1 en 2 omschreven bestemming. De hoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
indeling	<ol style="list-style-type: none"> i. per hoofdgebouw dienen minimaal 3 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen aanwezig te zijn. j. De ontsluiting van de maatschappelijke voorzieningen op de gronden ten zuiden van de Gasthuisstraat en ten oosten van de Pontweg dient met betrekking tot gemotoriseerd verkeer plaats te vinden op de Gasthuisstraat.

- vrijstellingsbevoegdheid
ex artikel 15 WRO
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in
- a. lid 3a en toestaat dat de diepte van het hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 2 meter door overschrijding van die bebouwingsgrens die van de weg afgekeerd is
 - b. lid f ten behoeve van een platdak:
 - in klasse 1, waarbij de hoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;
 - in klasse 2, waarbij de hoogte maximaal 7,5 meter mag bedragen;
 - in klasse 3, waarbij de hoogte maximaal 13 meter mag bedragen.
 - c. lid 3i om minder dan 3 parkeerplaatsen aan te leggen indien er ter plaatse geen mogelijkheden voor 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn en/of binnen een straal van één kilometer alternatieve mogelijkheden zijn.
- Toetsing vrijstelling
5. De in lid 4 genoemde vrijstellingen moeten worden geweigerd indien hierdoor onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. De platte afdekking (lid 4b) moet bovendien stedenbouwkundig, welstandelijk en architectonisch verantwoord zijn

Toelichting artikel 10lid 3

Gekozen is om een bebouwingspercentage op te nemen, omdat dat meer flexibel is dan een bebouwingsvlak op de bestemmingsplankaart. Het aangeven van een bebouwingspercentage komt in bestemmingsplannen van Texel vaker voor als het om terreinen gaat waarbij op voorhand niet te voorzien is waar de bebouwing gewenst is.

Artikel 10 Gronden bestemd voor begraafplaats

omschrijving	1. De op de plankaart voor begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden in de vorm van lijkbezorging.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor de lijkbezorging in de vorm van het begraven en/of uitzetten/begraven van urnen. Op deze gronden zijn de daarbij benodigde gebouwen, andere bouwwerken, beplanting, waterpartijen en verhardingen tevens toegestaan.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: <ol style="list-style-type: none"> a. ten behoeve van beheer en onderhoud mag de bebouwing maximaal 3% van het betreffende terreinoppervlak bedragen; b. de goothoogte mag maximaal 4,5 meter en de nokhoogte mag maximaal 9 meter bedragen; c. het gebouw mag een plat dak hebben. Indien met dakhelling gebouwd wordt dient deze minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen;
andere bouwwerken	d. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in de leden 1 en 2 omschreven bestemming. De hoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

Toelichting artikel 11

Een speciaal artikel voor nutsvoorzieningen is wenselijk omdat op deze wijze de bestaande bouwwerken constaterend bestemd kunnen worden.

Artikel 11 Gronden bestemd voor nutsvoorzieningen

omschrijving	1. De op de plankaart voor nutsvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden in de vorm van distributieve infrastructuur.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor transformatorgebouwen, telefooncentrales, infrastructurele kunstwerken en/of daarmee naar aard gelijk te stellen bouwwerken met de daarbij behorende andere bouwwerken, werken en werkzaamheden en open terreinen.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: a. de bebouwing dient binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd te worden; b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de nokhoogte maximaal 6 meter bedragen; c. het gebouw mag een plat dak hebben. Indien met dakhelling gebouwd wordt dient deze minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen;
andere bouwwerken	d. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in de leden 1 en 2 omschreven bestemming. De hoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

Toelichting artikel 12lid 4

Aangezien door de nutsbedrijven in het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening van diverse bestemmingsplannen steeds garanties gevraagd worden voor voldoende ruimte om hun kabels en leidingen aan te kunnen leggen, is in lid 4 daartoe een voorschrift opgenomen. Dit voorschrift is ook in de bestemming "Gronden bestemd voor groenvoorzieningen" opgenomen. Nieuwe vormen van distributieve infrastructurele voorzieningen vallen ook binnen deze mogelijkheid.

Paragraaf 5 Doeleinden voor verkeer en verblijf

Artikel 12 Gronden bestemd voor verkeer en verblijf

omschrijving	1. De op de plankaart voor wegverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van paden en verkeersfuncties.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor verkeersdoeleinden, bestaande uit wegen, in- en uitvoegstroken, fiets- en wandelpaden, parkeerterreinen en -stroken, bermen, sloten en groenvoorzieningen ten behoeve van verkeer alsmede de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften:
andere bouwwerken	<ul style="list-style-type: none"> a. op of in de in lid 1 en 2 genoemde gronden is het bouwen van gebouwen en bouwwerken verboden; b. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de bestemming. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 9 meter mag bedragen.
werkzaamheden	4. In de gronden mag ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen, aangelegd en instandgehouden worden.

Toelichting artikel 13

lid 4 zie toelichting bij artikel 12

De term "openbare groenvoorzieningen" is bewust niet meer opgenomen omdat niet alle voorzieningen openbaar zijn. Voor de planologie is het niet van belang wie eigenaar van zo'n voorziening is. Belangrijker is dat de structurele groenvoorzieningen behouden blijven. Inmiddels is nader beoordeeld welke gronden daadwerkelijk als groenvoorziening behouden moeten blijven en welke gronden eventueel bij de woonbestemming (bijbehorend erf) gevoegd kunnen worden. Bestemde groenvoorzieningen dienen derhalve als zodanig gebruikt en behouden te worden. Zoals de bestemmingsaanduiding en de leden 1 en 2 van dit artikel al aanduiden is in de bestemming niet exact aangegeven of singelbeplanting, struiken of plantsoen bedoeld worden. Dit past in het uitgangspunt van een globaal bestemmingsplan dat flexibel moet zijn.

Paragraaf 6 Groendoeleinden

Artikel 13 Gronden bestemd voor groenvoorzieningen

omschrijving	1. De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groendoeleinden in de vorm van beplanting.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor singelbeplanting, struiken, plantsoenen en andere tot de omgeving behorende groenvoorzieningen met de daarbij behorende paden, parkeerplaatsen, andere verhardingen, water(lopen), wadi's en andere bouwwerken.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften:
andere bouwwerken	<p>a. op of in de in de leden 1 en 2 genoemde gronden is het bouwen van gebouwen en bouwwerken verboden;</p> <p>b. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de bestemming. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 9 meter mag bedragen.</p>
werkzaamheden	4. In de gronden mag ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen, aangelegd en in stand gehouden worden.
ontsluiting	5. De ontsluiting van de maatschappelijke voorzieningen op de grond ten zuiden van de Gasthuisstraat en ten oosten van de Pontweg dient met betrekking tot gemotoriseerd verkeer plaats te vinden op de Gasthuisstraat.

Toelichting artikel 14lid 1 en 2

Binnen deze bestemming zijn alle diverse soorten van sportvoorzieningen opgenomen. Zo ook de ijsbaan en het zwembad, waarvoor in het bestemmingsplan "Den Burg - zuid" nog aparte bestemmingen opgenomen waren. Aangezien de gebruiks- en bouwmogelijkheden soortgelijk te regelen zijn als de andere voorzieningen heeft integratie plaatsgevonden.

Daar waar een sportlokaal aangebouwd is aan een schoolvoorziening valt zo'n sportlokaal onder de bestemming maatschappelijke voorzieningen. De gebruiks- en bouwmogelijkheden worden hiermee niet aangetast.

lid 3, sub e

Het bouwen van een dienstwoning is niet toegestaan, omdat er bij geen van de aanwezige sportvoorzieningen noodzakelijker wijze gewoond moet worden.

Paragraaf 7 Recreatieve doeleinden

Artikel 14 Gronden bestemd voor sportterrein

omschrijving	1. De op de plankaart voor sportterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden in de vorm van velden en gebouwen.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor de sportieve recreatie zoals speelvelden, sportvelden, skatebanen, hondenbanen, tennisbanen, ijsbanen, zwembaden met de daarbij behorende gebouwen zoals sportzalen c.q. -hallen, kleedlokalen, sanitaire ruimten, kantines, en de daarbij behorende andere bouwwerken, tribune, parkeerterrein en open ruimtes.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: <ol style="list-style-type: none"> a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd worden; b. goothoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in klasse 1 maximaal 7,5 meter; - in klasse 2 maximaal 10 meter; c. nokhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in klasse 1 maximaal 10 meter; - in klasse 2 maximaal 11,5 meter; d. dakhelling: <ul style="list-style-type: none"> minimaal 30° en maximaal 60°. In klasse 2 mag een hoofdgebouw in plat gebouwd worden waarbij de hoogte maximaal 11,5 meter mag bedragen; e. op de voetbalvelden mag binnen het bestemmingsplan één tribune opgericht worden. De bebouwingscriteria zijn: <ul style="list-style-type: none"> - oppervlakte maximaal 120 m²; - goothoogte maximaal 4 meter; - nokhoogte maximaal 5 meter.
woning andere bouwwerken	<ol style="list-style-type: none"> f. het bouwen van een woning is niet toegestaan; g. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in de leden 1 en 2 genoemde bestemming. De hoogte mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinverlichting maximaal 12 meter mag bedragen.

Toelichting artikel 15

Speelterrinen zijn wijkvoorzieningen die als kwaliteitsaspect aan te merken zijn. Bij deze bestemming kan gedacht worden aan zowel voetbalveldjes als aan volledig met speeltoestellen ingerichte gebieden. Hiermee kan namelijk flexibel ingespeeld worden op de verandering van de leeftijdsopbouw die in een woonwijk plaatsvindt.

In sommige situaties zijn om de speelterrinen groenvoorzieningen aangelegd. Vanuit het oogpunt van globaliteit qua bestemmingsplan is er niet naar gestreefd de aanwezige scheiding op de plankaart te vertalen. Het ontmoet ook geen bezwaren als daarin wisselingen plaatsvinden. Om die reden is de term "groenvoorzieningen" ook in onderhavige bestemming opgenomen.

Artikel 15 Gronden bestemd voor speelterrein

- | | |
|-------------------|---|
| omschrijving | 1. De op de plankaart voor speelterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden in de vorm van speelvoorzieningen. |
| inrichting | 2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor recreatieve doeleinden in de vorm van speelterreinen of groenvoorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken, parkeerterrein en open ruimten. |
| bebouwing | 3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: |
| andere bouwwerken | a. op de gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
b. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in de leden 1 en 2 genoemde bestemming. De hoogte mag maximaal 6 meter bedragen. |

Toelichting artikel 16

In het gebied zijn enkele volkstuincomplexen aanwezig, namelijk in het zuiden en oosten van Den Burg. Met de bestemming wordt geregeld dat er één gebouw per volkstuinkavel ten behoeve van opslag van tuingereedschap gebouwd mag worden. Qua dakhelling wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Texel", omdat de volkstuinen aan het buitengebied grenzen. Gezien de huidige situatie is echter ook platte bebouwing toegestaan. Ondanks dat ons niet bekend is van verblijfsrecreatief gebruik van de opstallen, benadrukken wij dat overnachten in de opstallen niet toegestaan is. De omschrijving recreatieve doeleinden in lid 1 heeft alleen een dagrecreatieve-/hobby-achtige betekenis. Omdat recreatief verblijf niet aan de orde is, is - vanuit oogpunt van opslag van materialen - vastgehouden aan de bebouwingsregel van lid 3b.

Artikel 16 Gronden bestemd voor volkstuinten

omschrijving	1. De op de plankaart voor volkstuinten aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden in de vorm van terreinen en gebouwen.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor volkstuinten met de daarbij behorende bouwwerken, andere bouwwerken en groenvoorzieningen.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: a. ten behoeve van opslag van tuingereedschap mag per volkstuinperceel maximaal 1 gebouw gebouwd worden; b. de oppervlakte van het gebouw mag maximaal 10% van het perceel tot maximaal 12 m ² bedragen; c. de hoogte mag maximaal 3 meter bedragen; d. het gebouw mag een plat dak hebben. Indien met dakhelling gebouwd wordt, dient deze minimaal 20° en maximaal 60° te bedragen;
andere bouwwerken	e. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in de leden 1 en 2 genoemde bestemming. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

Toelichting artikel 17

De bestemming water is inclusief het talud. Onder de andere bouwwerken worden door ons ook de waterstaatkundige kunstwerken begrepen. Voor betrokkenen is echter altijd toestemming van het Waterschap vereist

In de uitleggebieden Den Burg West en Den Burg Oost kan nog niet met 100% nauwkeurigheid aangegeven worden waar waterpartijen noodzakelijk zijn. Vanuit het oogpunt van globaliteit qua bestemmingsplan streven wij er bovendien niet naar een eventuele scheiding op de plankaart aan te geven. Daarom is in lid 2 de functie groenvoorzieningen en dergelijke opgenomen.

Paragraaf 8 Waterhuishoudingdoeleinden

Artikel 17 Gronden bestemd voor water

omschrijving	1. De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudingdoeleinden in de vorm van waterpartijen.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor waterlopen, wadi's, beschoeiingen, groenvoorzieningen, bermen, verhardingen/kunstwerken en de daarbij behorende andere bouwwerken.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften:
andere bouwwerken	<ul style="list-style-type: none"> a. op of in de gronden mogen geen gebouwen worden opgericht; b. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in de leden 1 en 2 genoemde bestemming. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten maximaal 9 meter mag bedragen.
aanlegvergunning	4. Het is verboden zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouder gronden bestemd voor water te dempen.
ontsluiting	5. De ontsluiting van de maatschappelijke voorzieningen op de grond ten zuiden van de Gasthuisstraat en ten oosten van de Pontweg dient met betrekking tot gemotoriseerd verkeer plaats te vinden op de Gasthuisstraat.

Toelichting artikel 18

In het plangebied zijn een paar percelen gelegen, namelijk in het noordwesten, westen en zuidoosten, die als agrarische gronden ogen maar waarop de agrarische bedrijfsvoering niet of nauwelijks meer aan de orde is. Wel hebben deze gronden landelijke uitstraling doordat er schapen of paarden op weiden. Deze landschappelijke waarde zien wij als een kwaliteitswaarde. Gezien het huidige gebruik van de gronden is gekozen voor de nieuwe bestemming "gronden bestemd voor landschappelijk gebied" omdat een bestemming "agrarische gronden" gezien het voorgaande niet meer voldoet.

Paragraaf 9 Landschappelijke doeleinden

Artikel 18 Gronden bestemd voor landschappelijk gebied

omschrijving	1. De op de plankaart voor landschappelijk gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor landschappelijke doeleinden in de vorm van agrarisch ogende gronden.
inrichting	2. Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor de instandhouding, het herstel en de uitbouw van de aan de gronden eigen kwaliteitswaarden, zoals beweiding door dieren. Bovendien mag het gebied worden ingericht met wandel- en fietspaden en met voorzieningen als bermen, groenvoorzieningen, water(partijen), wadi's, tuunwallen en bestaande boeten.
bebouwing	3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: a. op of in de gronden mogen geen gebouwen worden opgericht; b. op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de in de leden 1 en 2 genoemde bestemming. De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
andere bouwwerken	
aanlegvergunning	4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden de navolgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren: a. het aanbrengen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen; b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden; c. het bebossen of inplanten van bomen en het vellen, rooien of beschadigen van bomen en houtopstanden; d. het verwijderen of verplaatsen van tuunwallen en het dempen van kolken; e. het graven, verbreden, dempen van waterlopen, plassen alsmede het maken van oeverbeschoeiingen of kader; f. het diepploegen van grasland met het doel dit duurzaam aan het gebruik als grasland te onttrekken.
uitzondering	5. Het gestelde in lid 4 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die de normale onderhoudswerkzaamheden betreffen en/of die ter bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit zijn.
toetsing	6. De aanlegvergunning moet worden geweigerd indien hierdoor onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 19 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 20 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de *Bouwverordening* ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de *Woningwet* buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken; en
- g. erf- en terreinafscheidingen.

Toelichting artikel 21

De term recreatief opstal is een verzamelnaam voor recreatieve verblijfsaccommodaties die op de gronden bestemd voor woningen aanwezig zijn op het moment van de start van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan. Het gaat in de regel om opstallen die al vele jaren aanwezig zijn.

Qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten op de regelgeving zoals in de bestemmingsplannen "De Koog" en het "Buitengebied" en de "parapluregeling" opgenomen is. Uniformiteit in alle dorpen is wenselijk.

Thans geldt dat de oppervlakte van een recreatief opstal maximaal 55 m² mag bedragen; ook moet voldaan worden aan de voorwaarde dat het achtererf maximaal 50% bebouwd mag zijn. Dat kan derhalve inhouden dat een recreatief opstal niet tot 55 m² uitgebreid kan worden. Indien men een recreatief opstal wenst te verplaatsen zal rekening gehouden moeten worden met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

De recreatieve opstallen zijn op de plankaart als zodanig aangeduid. Door middel van dit artikel wordt aangegeven welke bebouwingseisen en gebruikseisen van toepassing zijn. Benadrukt wordt dat een recreatief opstal geen bestemming is die op zichzelf staat.

In lid 4 is bepaald dat een recreatief opstal binnen het perceel verplaatst mag worden.

Artikel 21 Recreatief opstal

- | | |
|--------------|---|
| omschrijving | 1. De op de plankaart als recreatief opstal aangeduide gebouwen zijn bestemd voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsaccommodatie. |
| inrichting | 2. Deze gebouwen mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor verblijfsrecreatief gebruik. |
| bebouwing | 3. Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende voorschriften: <ol style="list-style-type: none"> a. de oppervlakte van het gebouw mag maximaal 55 m² bedragen onder de extra voorwaarde dat het gebied achter de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 50% bebouwd wordt; b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de nokhoogte mag maximaal 6 meter bedragen; c. het gebouw mag een plat dak hebben. Indien met dakhelling gebouwd wordt, dient deze minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen; d. bij een recreatief opstal mogen geen bijgebouwen worden geplaatst; e. de afstand van het gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. |
| nadere eisen | 4. Een recreatief opstal mag binnen het kadastrale perceel verplaatst worden. Burgemeester en Wethouders kunnen ten aanzien van de situering en/of hoogte van gebouwen nadere eisen stellen indien de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast. |

Toelichting artikel 22

lid 1, 2, 3 en 5

Dit artikel heeft betrekking op alle bestemmingen. Er is voor gekozen de noodzakelijke gebruiksregeling en verbodsbepalingen in één artikel op te nemen en niet dat deze voorschriftonderdelen in elke bestemming herhaald worden. Hetzelfde geldt ten aanzien van het stellen van nadere eisen. Deze "kapstokregeling" geeft de mogelijkheid in concrete situaties te kunnen regelen dat bijvoorbeeld op bepaalde locaties geen bebouwing moet komen. Met name in het kader van de voorgenomen wetswijzigingen om bepaalde bouwwerken vergunningvrij te maken, kunnen er situaties ontstaan waarbij het wenselijk is dat de overheid toch nadere eisen stelt.

lid 4

In het gebied zijn enkele tuunwallen en kolken aanwezig. Vanuit het systeem van globaliteit van plankaart en voorschriften is er geen bestemming tuunwal en kolken opgenomen. Wel is het belangrijk dat de tuunwallen en kolken in planologisch zin beschermd worden. Om deze reden is er in dit artikel een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waardoor men niet volledig vrij is in activiteiten met betrekking tot tuunwallen en kolken. Alleen met vergunning zijn werkzaamheden toegestaan.

Artikel 22 Algemene bepalingen

- | | |
|-----------------------------|---|
| gebruik | <ol style="list-style-type: none"> 1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel die strijdig met de omschreven bestemmingen is. 2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. 3. Als strijdig gebruik in lid 1 wordt in alle bestemmingen in ieder geval aangemerkt: <ol style="list-style-type: none"> a. het gebruik van bouwwerken of gebouwen als recreatief onderkomen, tenzij dat als zodanig in de bestemmingsomschrijving toegestaan is; b. het (doen) plaatsen of laten plaatsen van kampeermiddelen; c. het deponeren, lozen, storten of opslaan van aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, van schroot, puin, vuil, afbraak - en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten tenzij voortvloeiende uit het normale onderhoud van gronden en gebouwen en/of het gebruik in overeenstemming is met de bestemming; d. het uitoefenen van detailhandel, met uitzondering van de gronden met de bestemming "detailhandel"; e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf, prostitutie en/of erotisch getinte vermaakfunctie. |
| aanlegvergunning | <ol style="list-style-type: none"> 4. Het is verboden zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, tuinwallen te verwijderen of te verplaatsen en kolken te dempen. |
| nadere eisen | <ol style="list-style-type: none"> 5. Burgemeester en Wethouders kunnen ten aanzien van situering en/of hoogte van gebouwen nadere eisen stellen indien de gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast. |
| geluidszone wegverkeer | <ol style="list-style-type: none"> 6. Het is verboden geluidsgevoelige bebouwing op te richten op gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven geluidscontour. |
| zendmast | <ol style="list-style-type: none"> 7. De hoogte van de op de plankaart als zodanig aangewezen zendmast I mag maximaal 75 meter en die van zendmast II maximaal 45 meter bedragen. |
| schapenboet | <ol style="list-style-type: none"> 8. De op de plankaart als zodanig aangeduide schapenboet en kolken mogen niet veranderd worden. De schapenboet mag voor landschappelijk gerelateerde hobby activiteiten gebruikt worden. |
| schutting of erfafscheiding | <ol style="list-style-type: none"> 9. Op of in de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van schuttingen of erfafscheidingen worden opgericht die noodzakelijk zijn voor of direct verband houden met de bestemming tot een hoogte van maximaal 2 meter. |
| Nadere eisen | <ol style="list-style-type: none"> 10. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering van gebouwen nadere eisen stellen indien de gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden onevenredig worden aangetast. |

Toelichting artikel 23

Ook dit artikel heeft betrekking op alle bestemmingen.

lid 1

In verband met een stijgende vraag naar masten en antennes voor mobiele telefonie, televisie en internet ten tijde van de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is hierop ingespeeld in deze algemene vrijstellingsregeling. De vrijstelling kan verleend worden als het verzoek binnen de beleidslijn van de op 10 mei 2001 door de gemeenteraad vastgestelde "masten notitie" past. Vanuit de uitgangspunten inbreuk op de omgeving en gezondheid versus maatschappelijk nut moet er sitiesharing plaatsvinden. De huidige operators hebben via Moret aangegeven hier toe bereid te zijn. Indien het noodzakelijk blijkt een mast voor C2000 in Den Burg te plaatsen (maximaal 50 meter hoog) zullen de operators hun antennes in die mast moeten plaatsen. Alternatief is dat er maximaal één mast van maximaal 37,5 meter geplaatst wordt voor sitiesharing van de operators. Overigens is in lid 6 geregeld dat het voornemen om medewerking te verlenen ter visie gelegd wordt voor belanghebbenden.

lid 2

Benadrukt wordt dat deze vrijstelling alleen van toepassing is op bestaande situaties. Nieuwbouw zal moeten voldoen aan de voorschriften zoals bij de betreffende bestemming aangegeven is. Als gevolg van de inspraakreacties van het Texels Verbond van Ondernemers - waarbij de goot- en nokhoogten ten opzichte van het conceptbestemmingsplan verhoogd zijn - geldt de vrijstelling niet voor hogere goot- en nokhoogten. Afwijking geldt tevens niet voor de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken of voor de in de voorschriften opgenomen bebouwingsoppervlakten.

lid 3

Gezien de woningkrapte is het wenselijk in individuele situaties de mogelijkheid te kunnen bieden dat tijdelijk permanent gewoond mag worden in een recreatieve verblijfsaccommodatie. Zoals in de vrijstelling al opgenomen is, moet de tijdelijk permanente bewoner ingezetene van de gemeente zijn en bij de Stichting Wonen Texel ingeschreven zijn als woningzoekende. Met name met de laatste voorwaarde wordt bewerkstelligd dat de tijdelijke bewoning eindig is.

lid 4

~~Voor personeelsleden die tijdelijk op Texel werken (maar vaak wel diverse maanden tot driekwart jaar) is er behoefte om huisvesting te bieden. Dat kan niet van de reguliere woningvoorraad. Ook is het niet altijd mogelijk tijdelijke personeelsleden in de toegestane (dienst)woning te huisvesten, indien die al door een ander bewoond wordt. Gezien de behoefte is in de raadsvergadering van 8 april 2003 beleid vastgesteld, dat in onderhavig voorschrift verwerkt is.~~

Artikel 23 Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de ruimtelijke ordening

1. Ingeval niet op grond van enige bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan ten behoeve van:
 - a. het oprichten van andere bouwwerken met een grotere hoogte dan die is aangegeven bij de desbetreffende bestemmingsbepalingen, doch met een hoogte van maximaal 15 meter;
 - b. niet voor bewoning bestemde bouwwerken van geringe omvang ten dienste van het openbaar nut, zoals vitrines, beeldhouwwerken, rioolgemaaltjes, wachthuisjes (abri's), transformatorhuisjes, gebouwtjes voor centrale verwarmingsinstallaties, gebouw bij bushalte, met dien verstande dat de hoogte van een bouwwerk maximaal 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m² en het geen verkooppunt voor motorbrandstoffen betreft;
 - c. het oprichten/opgericht hebben van een mast ten behoeve van C2000 tot een hoogte van maximaal 50 meter of het oprichten/opgericht hebben van één mast met antennes voor onder andere mobiele telefonie, televisie en internet tot een hoogte van maximaal 37,5 meter;
 - d. afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bebouwings- en bestemmingsgrenzen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 meter bedraagt;
 - e. het oprichten van andere bouwwerken ten behoeve van de stalling van fietsen.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de in de voorschriften aangegeven maten voor bebouwing af te wijken met maximaal 10%, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige verandering en/of uitbreiding van deze bebouwing.
3. a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, in afwijking van het gestelde in de artikelen 8 en 21, een vrijstelling te verlenen voor tijdelijk permanente bewoning. Hierbij mag het karakter en de bruikbaarheid ten behoeve van de recreatieve functie van de bebouwing niet worden aangetast.
 - b. Burgemeester en Wethouders stellen voorwaarden aan de vrijstelling zoals:
 - de tijdelijke permanente bewoner moet ingezetene zijn en moet zich ingeschreven hebben bij de Stichting Wonen Texel.
 - de termijn van de tijdelijke permanente bewoning mag maximaal drie jaren bedragen, aangezien het aannemelijk is dat binnen die termijn geschikte permanente huisvesting verkregen kan worden.

vervolg toelichting artikel 23lid 5

Recreatief gebruik sportaccommodaties

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan Den Burg werden, al gedurende vele jaren, gedoogbeschikkingen afgegeven om gedurende drie maanden in de zomer het recreatief medegebruik toe te laten. Het gaat om de verenigingsgebouwen van SV Texel '94 en Scouting Texel

In februari 2004 heeft ons college besloten deze situatie te laten voortbestaan door dit te regelen in bestemmingsplannen.

Om geen nieuwe situaties tot te staan, zijn op de plankaart bij voornoemde panden een aanduiding "recreatief medegebruik" + maximum aantal slaappleaatsen (=bedden) opgenomen. Bij SV Texel '94 zijn maximaal 50 en bij de scouting maximaal 60 bedden toegestaan

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het oprichten en in stand houden van personeelsverblijven. De bebouwingsvoorschriften die voor het hoofdgebouw gelden, moeten in acht genomen worden. De verblijfseenheden zijn geen zelfstandige wooneenheden, en moeten in dat kader voldoen aan de huisvestingsverordening.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen om gedurende de maanden juni, juli en augustus de gebouwen met de aanduiding "recreatief medegebruik toegestaan" mede voor verblijfsrecreatie te gebruiken.
6. De in lid 1 tot en 4 genoemde vrijstellingen moeten worden geweigerd indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
7. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen omtrent een verzoek om vrijstelling als bedoeld in lid 1a en 1c en 3 en 4 stellen zij belanghebbenden in de gelegenheid gedurende een termijn van twee weken schriftelijk hun bedenkingen kenbaar te maken.

Toelichting artikel 24

De aanduiding "wijziging mogelijk volgens art. 11 WRO voor maatschappelijke voorzieningen" is op een tweetal plaatsen gelegen. Eén aanduiding is aangegeven op een perceel aan de Molenstraat. De andere aanduiding is gelegen op de gronden om en nabij de voormalige Ferrever. Deze locatie leent zich voor een stedenbouwkundig accent. Om daarop flexibel in te kunnen spelen, is de wijzigingsmogelijkheid op de gronden opgenomen.

lid 1b

Ondanks dat de plannen voor twee extra tennisbanen als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan duidelijk omschreven zijn, zullen ze nader uitgewerkt moeten worden en in het veld exact ingetekend moeten worden. Om die reden is het niet wenselijk de uitbreiding van de bestemming Sportterrein exact op de plankaart aan te geven. Wel is het mogelijk een wijzigingsmogelijkheid op plankaart en in de voorschriften aan te geven. Als de plannen van Deuce uitvoeringsgereed zijn, kan de procedure ex artikel 11 WRO gevoerd worden. Deze planologische oplossing biedt flexibiliteit voor Deuze en rechtwaarborgen voor belanghebbenden. Tijdens de hoorzitting d.d. 29 juni 2004 is aangegeven dat het verzoek alleen met betrekking tot de planologische aspecten aan de orde is. Dus : wijzigingsmogelijkheid ex. Artikel 11 WRO opnemen. Dit biedt tevens de mogelijkheid voor het schoolbestuur en –directie om in te spreken op voorgenomen plannen en/of zienswijzen tegen concrete plannen in te dienen.

**Artikel 24 Algemene wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de
Wet op de ruimtelijke ordening**

- wijzigingsbevoegdheid
1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd
 - a. de bestemmingen die op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding "wijziging mogelijk volgens art. 11 WRO voor maatschappelijke voorzieningen" te wijzigen in de bestemming "Gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen". Artikel 9 van deze voorschriften is bij bedoelde wijziging van toepassing. De klasse-indeling die op de plankaart is aangegeven, moet in acht genomen worden. Ten aanzien van het maximum te bebouwen oppervlakte gelden de voorschriften:
 - I. bij de wijziging van de woonbestemming dient het bebouwingsvlak van de woonbestemming in acht genomen te worden;
 - II. bij de wijziging van de andere aanduiding op de gronden met de bestemmingen sportterrein en groenvoorzieningen mag het aangegeven gebied met maximaal 4.000 m² bebouwd worden, onder de voorwaarde dat een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter in acht genomen wordt.
 - b. de bestemmingen die op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding "wijziging mogelijk volgens art. 11 WRO voor sportterrein Rs en verkeer" te wijzigen ten behoeve van extra tennisbanen en reconstructie parkeerterreinen. Artikel 12 en 14 van deze voorschriften zijn bij bedoelde wijziging van toepassing. Op de te wijzigen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Toelichting artikel 25

Dit betreft een procedurevoorschrift ten behoeve van toepassing van de in het bestemmingsplan voorgedragen wijzigingsmogelijkheden.

Bij de aanvraag om goedkeuring van het bestemmingsplan zal aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland tevens verzocht worden toepassing te geven aan artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening opdat voor een wijzigingsbesluit geen toestemming van het college van Gedeputeerde Staten vereist is als er geen bedenkingen ingediend zijn.

Artikel 25 Rechtszekerheid belanghebbenden bij toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening

1. Het ontwerpbesluit, waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor belanghebbenden in het gemeentehuis ter inzage.
2. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de in lid 1 genoemde termijn.
4. Burgemeester en Wethouders zenden tezamen met hun besluit een afschrift van de ingediende bedenkingen en een verslag van de hoorzitting aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Artikel 26 Overgangsbepaling

Bouwwerken

1. Bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaan, of later worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei wijze van dit plan afwijken, mogen gedeeltelijk vernieuwd of veranderd worden, mits de bestaande afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

Calamiteitenregeling

2. Bouwwerken, die door een calamiteit worden getroffen, mogen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd op dezelfde locatie als het oorspronkelijke bouwwerk.

Gebruik

3. Het met het plan strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken dat bestaat op het moment van het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan, mag geheel of gedeeltelijk worden voortgezet dan wel worden veranderd in een gebruik dat in mindere mate strijdig is met het plan. Op deze bepaling kan geen beroep worden gedaan ten behoeve van een gebruik dat naar aard en omvang in meerdere mate afwijkt van het plan.

Uitzondering

4. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.
5. Lid 3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

OPMERKING VEENEMA : BIJ ABBEWAAL NOG VERWERKEN "SANERINGSREGLING"

Artikel 27. Strafbepalingen

Overtreding van de verbodsbepalingen in de hierna genoemde artikelen is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

artikel 18, lid 4

artikel 22, lid 1, 4 en 6

Artikel 28 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “voorschriften bestemmingsplan Den Burg”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Texel de dato

De griffier,

De voorzitter,

Goedkeuring bij besluit van Gedeputeerde Staten van
Noord-Holland de dato

De griffier,

De voorzitter,

BIJLAGE 1**Staat van Inrichtingen, behorende bij artikel 6 "Gronden bestemd voor bedrijven"**

<i>omschrijving</i>	<i>afstand</i>	<i>categorie</i>
1. Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw		
a) akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30	2
b) tuinbouw	30	2
• bedrijfsgebouwen	30	2
• kassen zonder verwarming	30	2
• kassen met gasverwarming	30	2
• bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	2
• bloembollendroog- en prepareerbedrijven	10	1
c) hoveniersbedrijven	30	2
2. Industrie		
a) textiel- en kledingindustrie		
• vervaardiging van kleding- en toebehoren (excl. leder)	30	2
• zeil-, tenten en dekkledenmakerijen	50	3
b) leder-, schoen- e.a. lederwarenindustrie		
• vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	30	2
c) hout- en meubelindustrie (excl. metalen meubelen)		
• vervaardiging van artikelen van hout, riet kurk, e.d.	30	2
• grafkistenmakerijen	30	2
• woningstofferderijen	10	1
d) papier- en papierwarenindustrie		
• papierwarenindustrie	30	2
e) grafische industrie, uitgeverijen		
• uitgeverijen	10	1
• kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
• grafische afwerking	10	1
• binderijen	30	2
• grafische reproductie en zetten	30	2
• overige grafische activiteiten	30	2
• reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
• loonzetterijen	10	1
f) chemische industrie		
• farmaceutische productiefabrieken (verbandmiddelenfabrieken)	30	2

g) bouwmaterialen-, aardewerk-, glasindustrie en basismetaalindustrie		
• glas-in-lood-zetterijen	30	2
• aannemersbedrijven		
• inrichtingen tot het bewerken van bouwmaterialen		
• lasinrichtingen		
• loodgietersbedrijven		
• metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven (galvaniseren, vernikkelen, verchromen, verzinken verkoperen e.d.)	30	2
• glaszetterij		
• verfbedrijf		
• schilderbedrijf		
h) elektrotechnische industrie		
• elektrische installatiebedrijven	30	2
i) instrumenten- en optische industrie		
• instrumenten- en optische industrie	30	2
j) overige industrie		
• vervaardiging van meubels, instrumenten, sieraden en overige n.e.g.	30	2
• foto- en filmlaboratoria	30	2
• bandblusmiddelenbedrijf		
3. Openbare nutsbedrijven		
• elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen - < 10 MWA	30	2
• gasdistributiebedrijven, gasdrukregel- en meetruimten cat. B en C	30	2
• waterdistributiebedrijven, met pompvermogen - < 1 MW	30	2
• warmwatervoorzieningsbedrijf, blokverwarming	30	2
4. Bouwnijverheid en -installatiebedrijven	30	2
5. Handel, hout- en reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen		
a) groothandel		
• akkerbouwproducten	30	2
• bloemen, planten en tuinbenodigdheden	30	2
• vakbenodigdheden	30	2
• ijzerwaren, autoaccessoires, houtwaren e.d.	30	2
• verf en behang		
• oude materialen	30	2
b) handel/reparatie		
• schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven	10	1
• autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)	30	2
• autospuitinrichtingen	50	3
• autobeklederijen	10	1

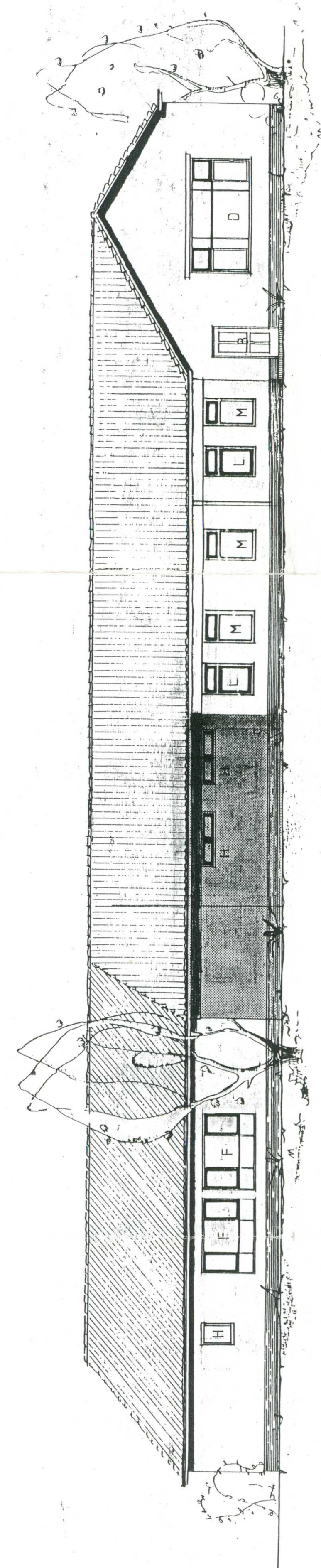
• autowasserijen	30	2
• handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
• handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
• benzineservicestation (zonder lpg)	30	2
• uurwerkreparatiebedrijven, goud- en zilversmederijen	10	1
• reparatiebedrijven voor elektrische gebruiksgoederen	10	1
• reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	10	1
• reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	10	1
• reparatiebedrijven voor strandexploitatie		
c) verhuur		
• verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
• personenautoverhuurbedrijven	30	2
• verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
d) automatisering		
• computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	10	1
6. Transport-, opslag- en communicatiebedrijven		
a) taxibedrijven	30	2
b) vervoersbedrijven	30	2
c) dienstverlening t.b.v. vervoer		
• autoparkeerterreinen, parkeergarages	30	2
• overige dienstverlening t.b.v. vervoer	10	1
• reisorganisaties	10	1
• expediteurs, cargadoors	10	1
d) post- en telecommunicatie		
• post- en koeriersdiensten	30	2
• telecommunicatiebedrijven	10	1
• t.v.- en radiozendstations	30	2
7. Zakelijke dienstverlening	10	1
8. Overige dienstverlening		
• foto- en filmontwikkelcentrale	30	2
• veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
• opslagruimten		
• afvalverwerkingsbedrijven	30	2
• rioolgemalen	30	2
• chemische wasserijen en ververijen	30	2
• wasverzendinrichtingen	30	2
• wasserettes, wassalons	10	1
• tapijtreinigingsbedrijven	50	3
9. Overige		
• groothandelsbedrijven		



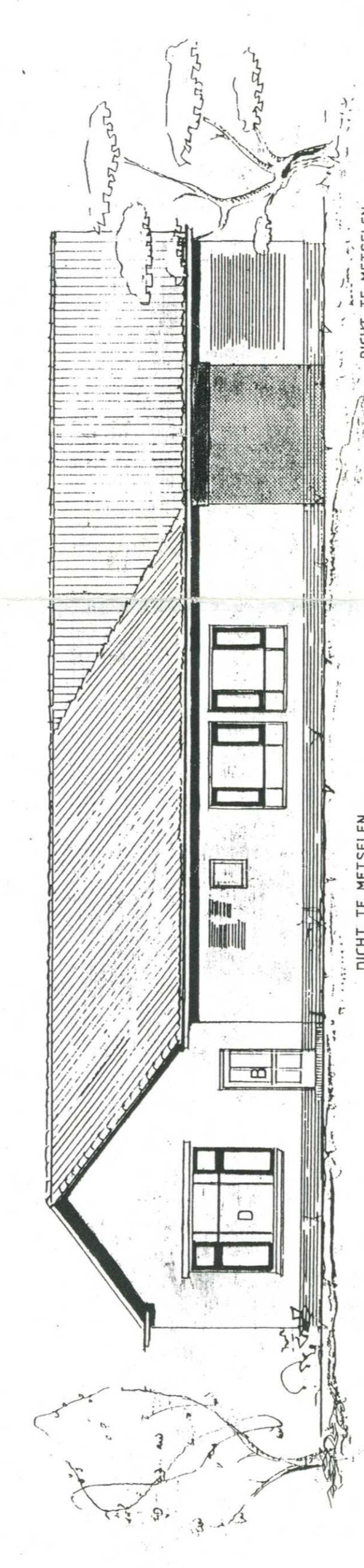
Bijlage VIII.

Plattegronden

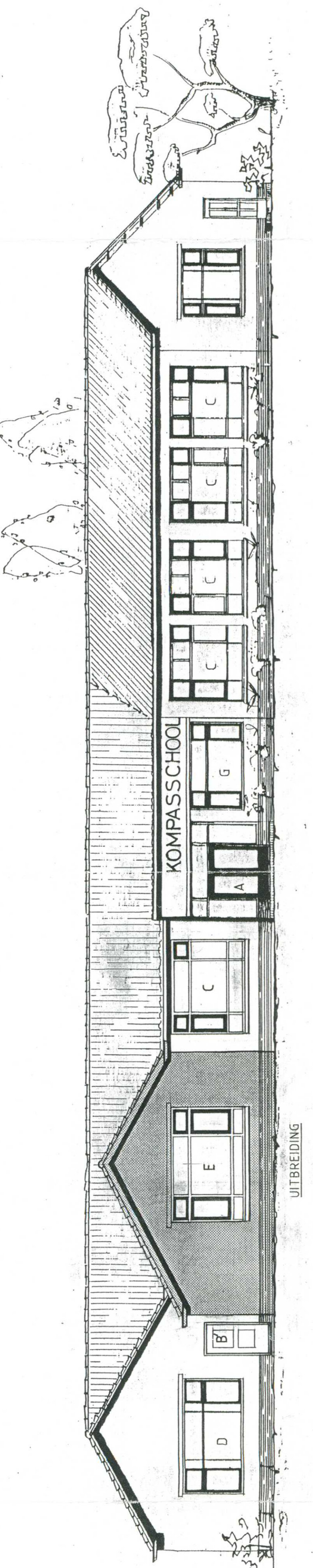
Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders
 van gemeente Texel d.d. 7-2-82 nr. 6-90
 houdende vaststelling van het ontwerp
 van de uitbreiding van de schoolgebouwen
 met inbegrip van de daarbij behorende werken.



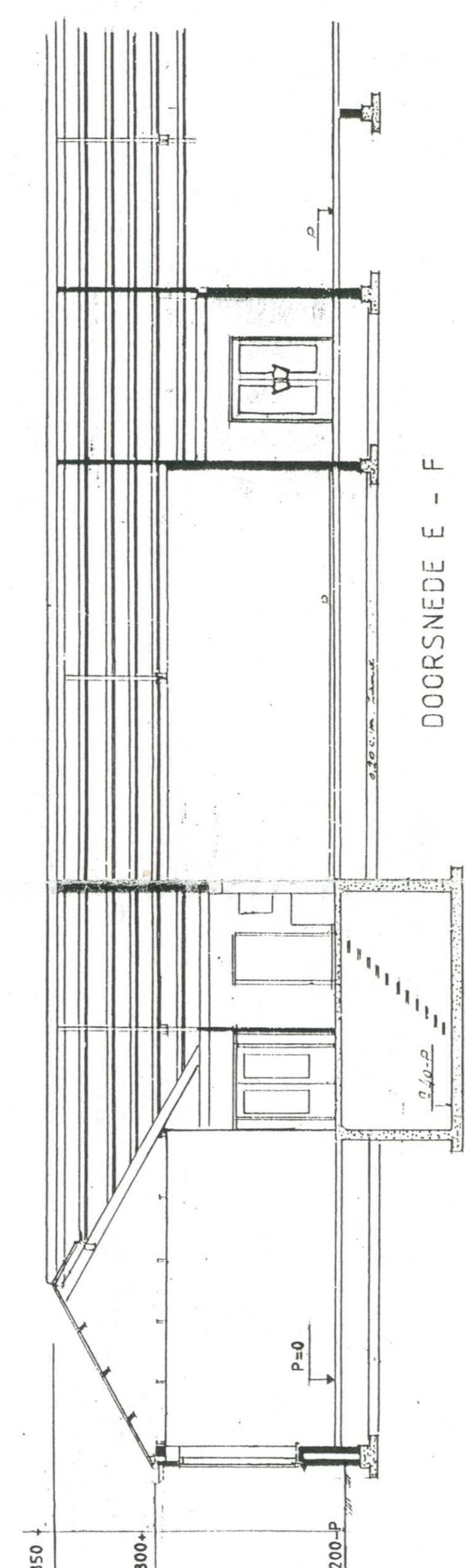
NOORDGEVEL



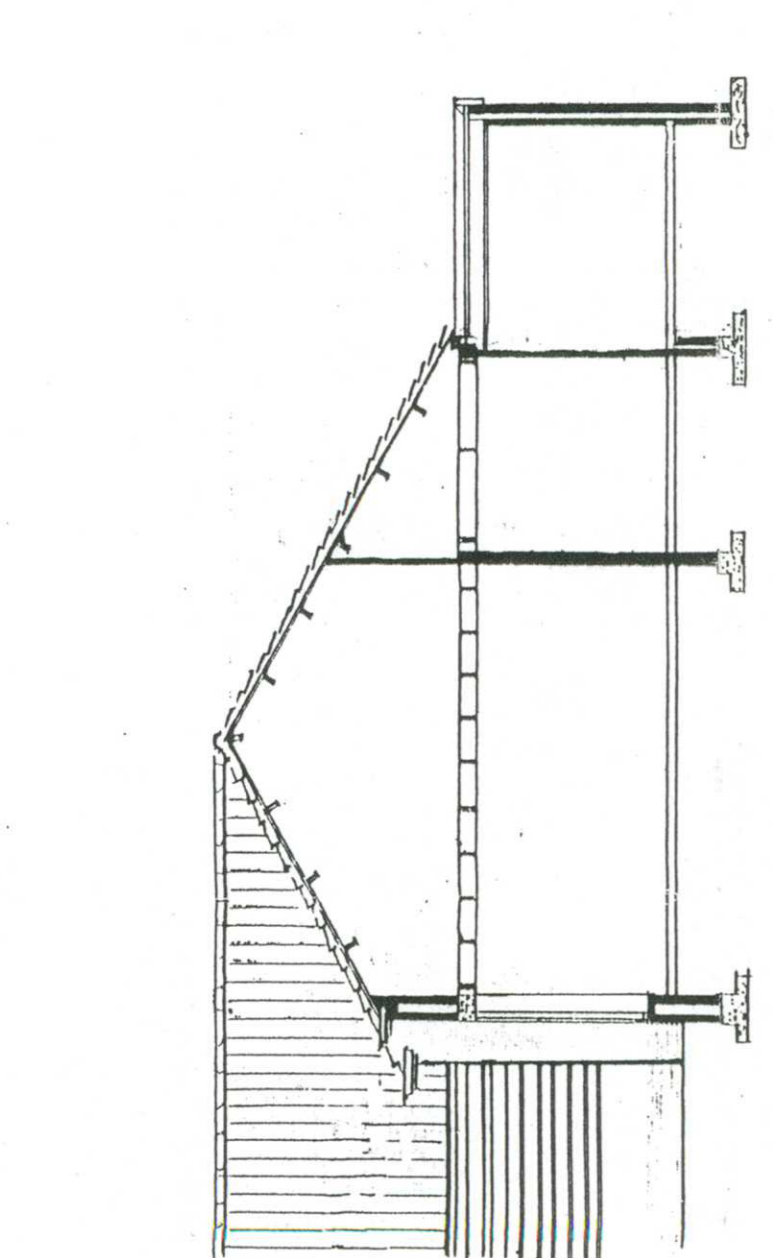
OOSTGEVEL



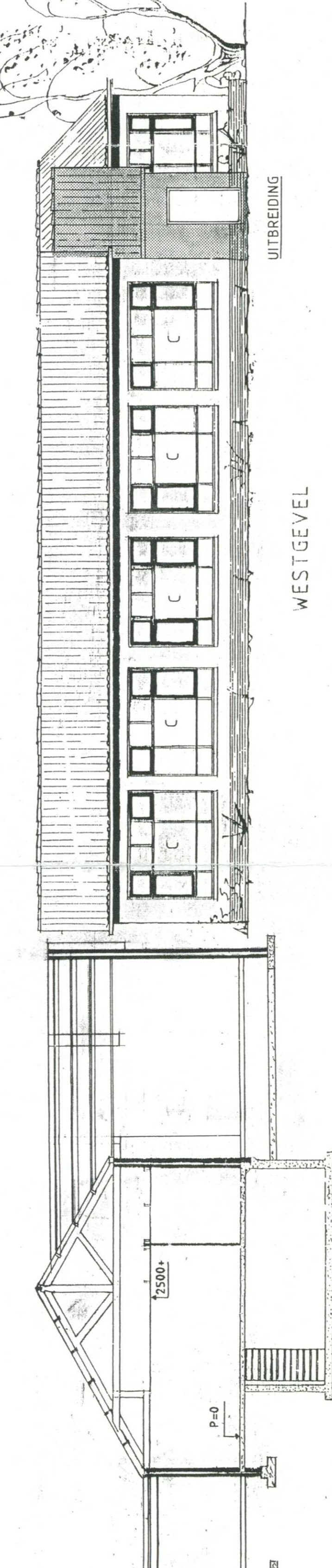
ZUIDGEVEL



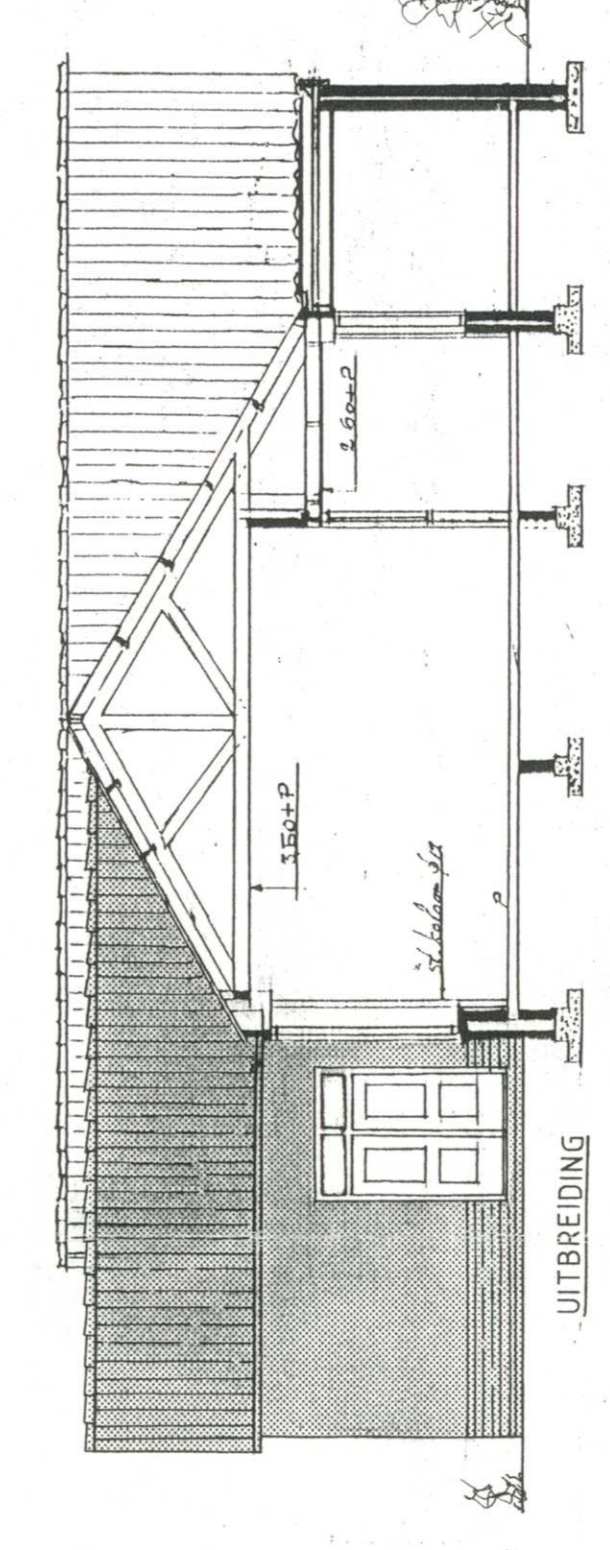
DOORSNEDE E - F



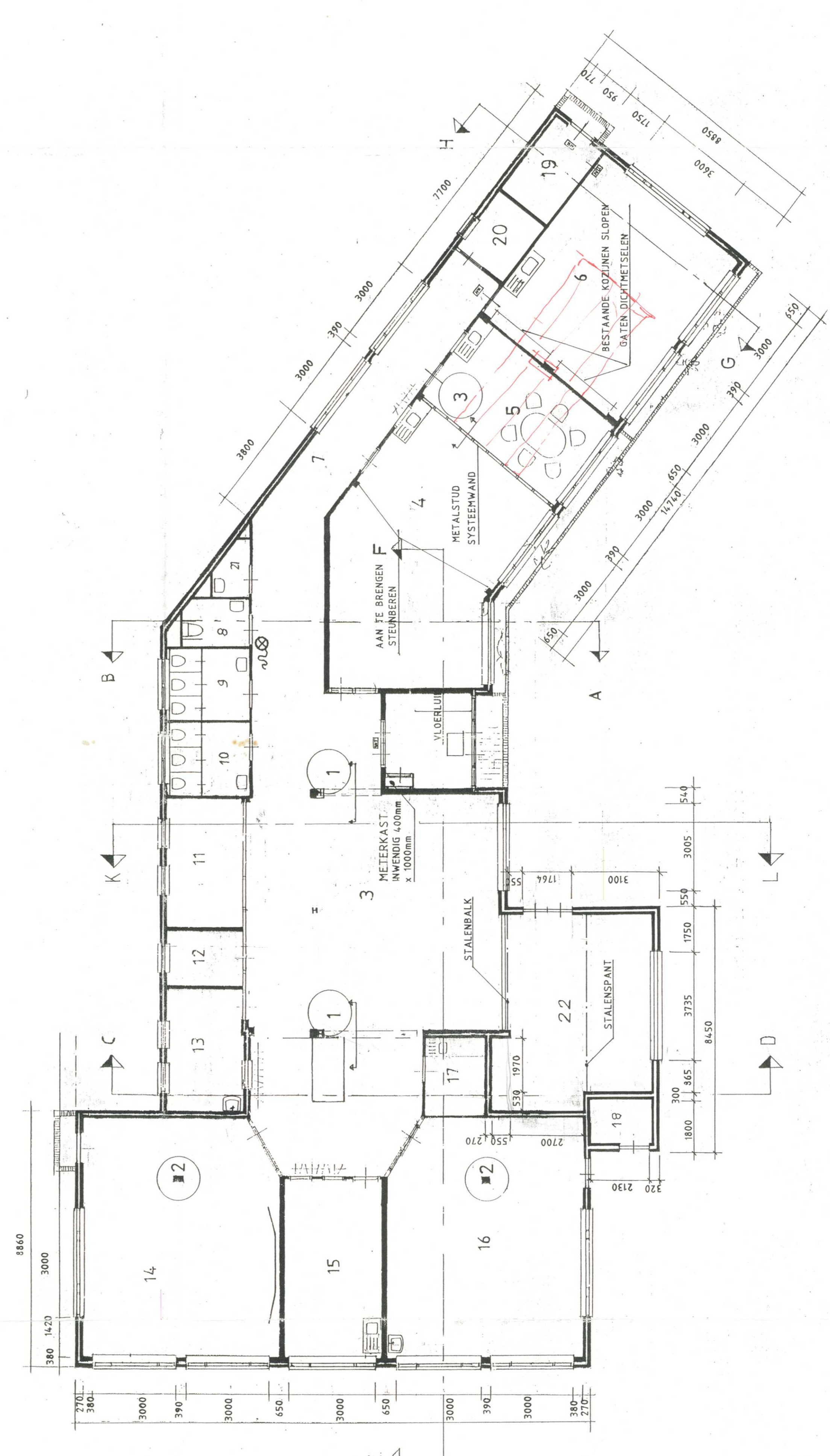
DOORSNEDE A - B



WESTGEVEL



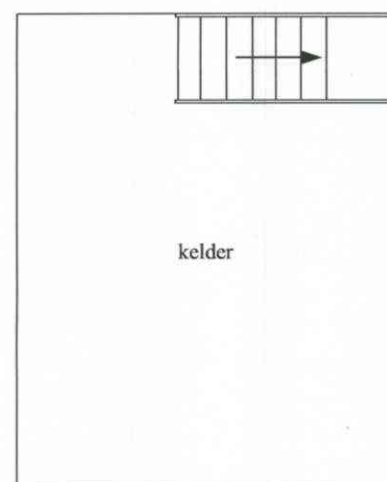
DOORSNEDE K - L



- 1 BUITENBEREIKING
- 2 CENTRALE RUIMTE
- 3 GEMIDDELDE RUIMTE
- 4 HANDBAARDIGHEIDSLORAAL
- 5 COLLEGGROEP JARENAREN
- 6 COLLEGGROEP JONGENS
- 7 COLLEGGROEP MEISJES
- 8 COLLEGGROEP JARENAREN
- 9 COLLEGGROEP JONGENS
- 10 COLLEGGROEP MEISJES
- 11 MAGAZIJN
- 12 MAGAZIJN KAMER
- 13 LOOGRUPPERAMER
- 14 LOOGRUPPERAMER
- 15 LOOGRUPPERAMER
- 16 SEIZEN
- 17 WERKRUIMTE
- 18 WERKRUIMTE
- 19 WERKRUIMTE
- 20 COPY RUIMTE
- 21 REMEDIAL TEACHING/ORTHOTHEEKRUIMTE
- 22




Platte grond



Renvooi

-  uitgang
-  nooduitgang
-  ontruimingsmeldpaneel
-  draagbaar blustoestel
-  brandslanghaspel
-  handbrandmelder
-  slow-whoop-signaal

Behoort bij gebruiksvergunning	
Gemeente	: Texel
Vergunningnummer:	4910m80
Datum afgifte	: 4-7-2007
Paraaf	: <i>[Signature]</i>

Gemeente Texel				
Gebruiksvergunning SSBO De Kompas Molenstraat 80 1791 DM Den Burg			Gewijzigd:	
Get.	d.d. 18-04-2007	Schaal: 1 : 100	Aantal bladen:	2007-2
Gez.	d.d.	Formaat: A2	Blad:	
Dir.	d.d.		Afdeling: Gemeentewerken Bureau: Infra & Bouw	



Bijlage IX.

Uitdraai berekening

Oppervlakten Ruimten	Ruimte Nr.	Oppervlakte VVO	Opbrengsten		Investerings		
			huurniveau	Huur	Constructief	Afwerking	Totaal
Verhuur vaste werkplekken	14	56 m ²	130	7.337	5.000	3.000	8.000
Vergaderruimte	15	21 m ²	120	2.538	2.500	1.500	4.000
Trainingsruimte	16	59 m ²	100	5.929	5.000	2.500	7.500
Vergaderruimte	22	34 m ²	120	4.134	5.000	2.500	7.500
Centrale flexwerk- en ontvangstruimte	3	56 m ²	100	5.640	5.000	2.500	7.500
Bespreekruimte	13	11 m ²	100	1.147	2.000	2.000	4.000
Bespreekruimte	11	12 m ²	120	1.436	2.000	2.000	4.000
Verhuur vaste werkplekken	4	49 m ²	130	6.434	5.000	2.500	7.500
Trainingsruimte	5	21 m ²	120	2.461	3.000	2.500	5.500
Verhuur vaste werkplekken	6	42 m ²	130	5.481	3.000	2.500	5.500
Bergruimte intern (opslag)	20	5 m ²	35	178	1.500	-	1.500
Bergruimte (achteringang)	19	7 m ²	-	-	1.500	-	1.500
Toiletten	10, 9, 8, 21	22 m ²	-	-	-	7.500	7.500
Keuken	17	5 m ²	-	-	-	7.500	7.500
Totaal		403 m²	106	42.715			79.000
Bergruimte (buitenruimte)	18	4 m ²	-	-	1.500	-	1.500
Losse ruimte	12	5 m ²	-	-	1.500	-	1.500
Dakbedekking					10.000	-	10.000
Centrale hal		80 m ²	-	-	10.000	5.000	15.000
Totaal oppervlak		492 m²	87	42.715			107.000

Investering per m ² BVO	200
------------------------------------	-----

Rekenmodel

Datum	12-3-2017
Taxatiedatum	3-3-2017
Opdrachtgever	Gemeente Texel
Projectnummer	100088
Project	Taxatie Kompasschool te Den Burg
Taxateur	A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV
Plausibiliteit	S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM

BTW	21%
Overdrachtsbelasting	6,0%
Notaris + Kadaster kosten	1,00%
Maanden per jaar	12

Residuele berekening Kompasschool te Den Burg**Object**

Bouwjaar	1981
Perceeloppervlakte	3.190 m ²
Niet bebouwd	2.643 m ²
Oppervlakte hoofdgebouw BVO	547 m ² BVO
Vormfactor	85%
Oppervlakte hoofdgebouw VVO	465 m ² VVO

Opbrengsten (vastgoed)

Huur	87	per m ² vvo per jaar
Jaarhuur	40.342	totaal per jaar
Maandhuur	3.362	totaal per maand
BAR	8,5%	
Beleggingwaarde voor correcties	474.611	

Correctie aanvangsleegstand

NCW aanvangsleegstand (ingroei)	-27.360
---------------------------------	---------

Gecorrigeerde Beleggingswaarde 447.251 exclusief BTW**INDICATIEVE Stichtingskostenraming (vastgoed)**

Bouwkosten per m ² BVO	€ 200	exclusief BTW
Bijkomende kosten	12,0%	Over bouwkosten
Algemene kosten	3,0%	Over bouwkosten en bijkomende kosten
Winst en risico	5,0%	Over beleggingswaarde
Bouwrente	5,0%	
Bouwtijd (maanden)	6	

Bouwkosten (aanneemsom)	107.212	exclusief BTW
Rente op bouwkosten	1.316	exclusief BTW
Bijkomende kosten	12.865	exclusief BTW
Rente op bijkomende kosten	318	exclusief BTW
Algemene kosten	3.602	exclusief BTW
Rente op algemene kosten	89	exclusief BTW
Winst en risico	23.731	exclusief BTW
Bouwrente	7.185	exclusief BTW

Totaal 156.317 exclusief BTW**INDICATIEVE Investerings (perceel-inrichting)**

Onderdeel	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
In- en uitritconstructies	1	stuks	7.500	7.500
Aanleg parkeerplaatsen (incl. verlichting)	12	pp	2.000	24.000
Opfrissen groen	1	stuk	5.000	5.000
Herinrichting entreegebied gebouw	1	stuk	5.000	5.000
Opknappen fietsenstalling	1	stuk	-	-
Totaal				41.500

Correctie kosten koper

Gecorrigeerde Beleggingswaarde	447.251	
INDICATIEVE Stichtingskostenraming (vastgoed)	-156.317	
INDICATIEVE Investerings (perceel-inrichting)	-41.500	
Residuele waarde	249.434	V.O.N.
Kosten koper	16.318	
Waarde kosten koper	233.116	k.k.

Afgerond 233.000 k.k.