



Categorie: recreatiewoning - Type: vrijstaand - G.O. wonen: ca. 143 m<sup>2</sup>

8-persoons bungalow - Slaapkamers: 4

Krimweg 102 - 459, 1795 LS De Cocksdorp

Vraagprijs € 455.000 k.k.

# OMSCHRIJVING



Op het fraai gelegen vakantiepark Landal Sluftervallei bevindt zich deze in 2013 gebouwde 8-persoons recreatiewoning (kwaliteitslabel Extra Luxe) te midden van begroeide duinen op eigen grond. Op korte afstand van het park zijn o.a. gelegen het Noordzeestrand, natuurgebied De Slufter en het dorp De Cocksdorp. De **woning (met sauna!)** is gesitueerd op een rustige plek en op het park zijn o.a. een restaurant, zwembad, sauna en speelplaatsen te vinden. Er geldt voor deze woning een verhuurverplichting met een bijbehorend **netto rendement**. Ook is het mogelijk om zelf gebruik te maken van de bungalow met een last-minutekorting.

*“Krijgt u te weinig rendement op uw spaartegoed? Investeer dan voor een prima rendement in deze recreatiewoning! De eigenaar ontvangt een jaarlijks vast bedrag aan huurinkomsten gedurende de gehele contractperiode. De gemeentelijke kosten, verzekeringen en de kosten voor regulier onderhoud e.d. worden betaald uit een VvE-reservering die reeds met de opbrengst is verrekend.*

*De netto huurinkomsten bedragen € 17.750,00 (excl. B.T.W.). Het huidige contract loopt tot en met 31 december 2028. Eigen gebruik is mogelijk volgens de voorwaarden zoals vermeld in de beheer-/verhuurovereenkomst “Sluftervallei II”. Deze voorwaarden zijn bij ons op te vragen.*

Indeling: de entree is in de hal met toegang tot de woonkamer/keuken, 2-persoons slaapkamer met privé badkamer, toiletruimte (v.v. vrijdragend toilet en fonteintje) en berging (met opstelling hybride cv-ketel en aansluitingen voor een wasmachine/droger).

De lichte en ruime woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard en grote raampartijen, welke zorgen voor een aangenaam lichtinval. Vanuit de woonkamer is er zicht op de omliggende tuin met terras. In de ruim opgestelde eethoek zijn openslaande deuren naar de tuin.

De nette keuken is uitgevoerd met o.a. spoelbak, 5 pits-gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast met vriesvak en vaatwasser.

De 2-persoons slaapkamer op de begane grond heeft een privé badkamer, voorzien van douche en dubbele wastafel.

Op de bovenverdieping bevinden zich drie ruime 2-persoons slaapkamers, een badkamer en een separate toiletruimte (v.v. vrijdragend toilet en fonteintje). Alle slaapkamers zijn voorzien van boxspringbedden. In de keurige badkamer is een bad, douche, wastafel en een heerlijke sauna.

Rondom de woning is een tuin met terras aanwezig waar u heerlijk kunt genieten van een hapje en een drankje. Voor de woning is er parkeergelegenheid voor twee voertuigen.

Op het park zijn diverse faciliteiten aanwezig, zoals een overdekt zwembad met waterattracties, whirlpool en peuterbad, receptie, sauna, solarium, wasserette, restaurant, café en een tennisbaan.

Interesse? De oplevering van deze woning (inclusief inventaris) zal in overleg geschieden onder de lusten en lasten van de lopende beheer- en verhuurovereenkomst met Landal. Er is B.T.W. over de inventaris van toepassing, deze is onder voorwaarden te verrekenen.





## Landal Sluftervallei

Dit Landalpark bevindt zich in het noorden van Texel heeft een fraaie ligging. De Sluftervallei ligt middenin Nationaal Park Duinen van Texel, dichtbij natuurgebied De Slufter en naast de Eierlandse Duinen. Tevens op korte afstand van het strand en het dorp De Cocksdorp. Er staan 316 bungalows en 16 stacaravans. U vindt er een receptie, restaurant, snackshop, winkel, overdekt zwembad met peuterbad, waterattracties, sauna en solarium en op het park bevinden zich diverse binnen- en buitenspeelplaatsen.

Op Landal Sluftervallei zijn vrijstaande en geschakelde bungalows. Er is een verhuurverplichting. De verhuur verloopt via Landal.

## De Cocksdorp

De Cocksdorp (Texels: Durrep) is een dorp in de gemeente Texel in de provincie Noord-Holland. In 1836 telde het dorp 323 inwoners en in 2020 ca. 1.160.

De Cocksdorp kenmerkt zich door de ligging aan zowel de Noordzee als de Waddenzee. Het is een klein dorp met veel levendigheid en een ruime diversiteit aan winkels en horeca. Van ouderwetse winkeltjes, een kunsthandel en een fietsenverhuur tot een moderne en uitgebreide supermarkt. Zelfs een heuse ijsboerderij waar ze ijs maken van eigen melk en room.

Polder Eierland (inclusief polder Eendracht) telt ruim 3550 ha. Hiervan is 35 ha water. De polder is voor een groot deel in gebruik als landbouwgrond. Natuurgebieden in de Polder zijn de Roggesloot, Dorpzicht en de Hogezaandskil. Daarnaast zijn er nog enkele kleine percelen in eigendom of beheer bij Staatsbosbeheer of Natuurmonumenten.

# KENMERKEN



## KENMERKEN

|                                    |                                                                                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>                | Vrijstaande recreatiewoning                                                                     |
| <b>Bouwjaar</b>                    | 2013                                                                                            |
| <b>Perceeloppervlakte</b>          | n.v.t. (appartementsrecht)                                                                      |
| <b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>   | ca. 143 m <sup>2</sup>                                                                          |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>    | 0 m <sup>2</sup>                                                                                |
| <b>Gebouwgebonden buitenruimte</b> | 0 m <sup>2</sup>                                                                                |
| <b>Externe bergruimte</b>          | 0 m <sup>2</sup>                                                                                |
| <b>Inhoud</b>                      | ca. 550 m <sup>3</sup>                                                                          |
| <b>Energielabel</b>                | A (geldig tot 10-10-2033)                                                                       |
| <b>Vraagprijs</b>                  | € 455.000 k.k.                                                                                  |
| <b>Oplevering</b>                  | In overleg, onder de lusten en lasten van de lopende beheer- en verhuurovereenkomst met Landal. |





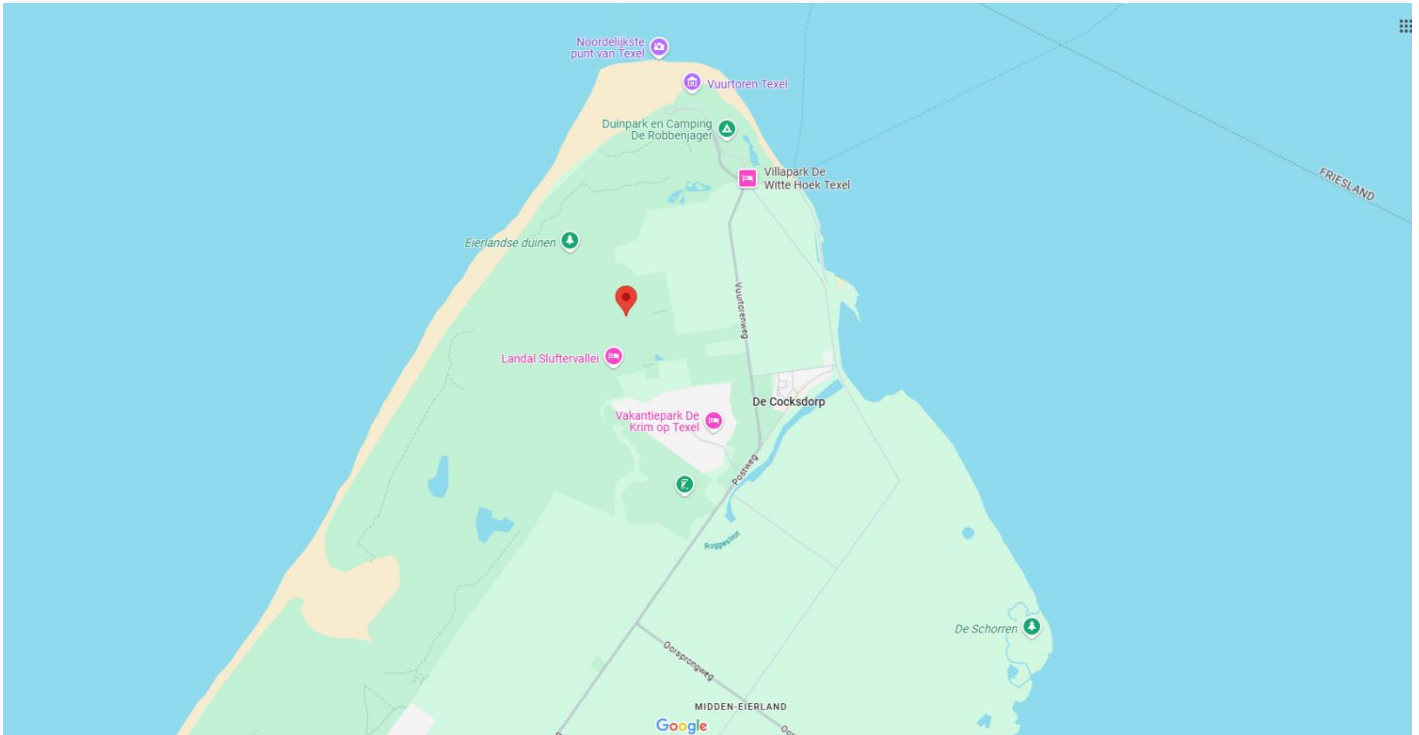




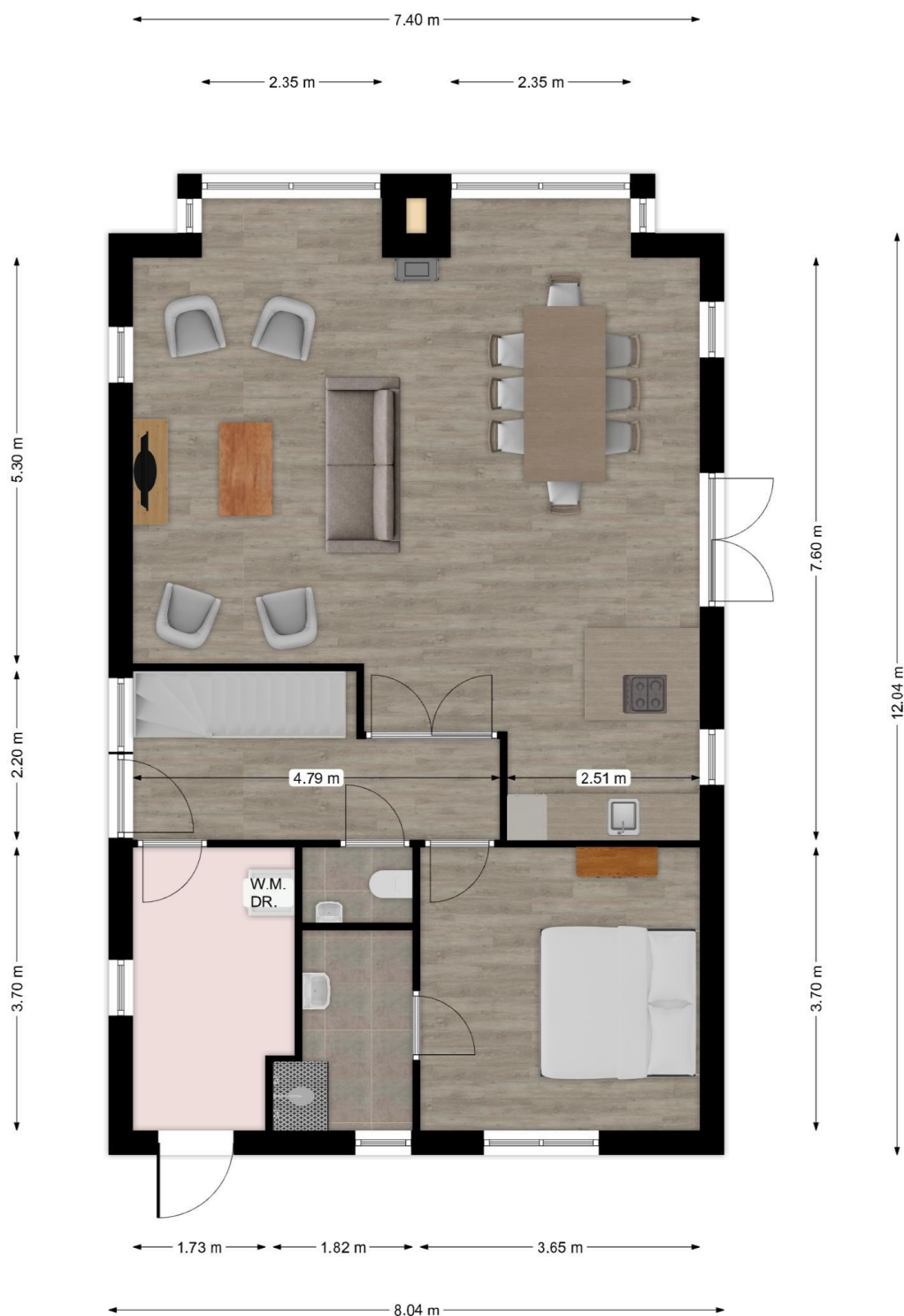
# FOTO'S



# GOOGLE MAPS



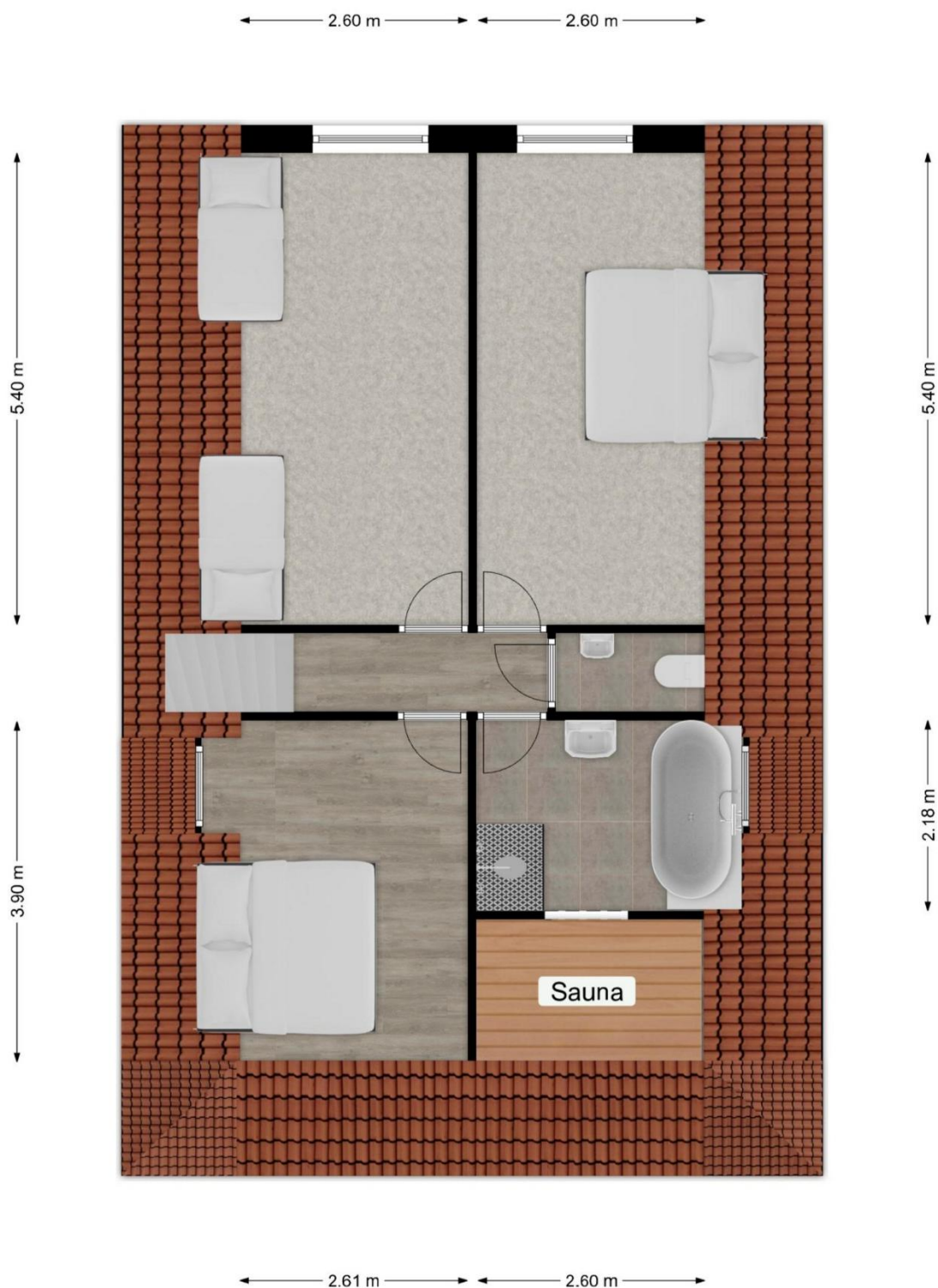
# PLATTEGROND BEGANE GROND



Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

# PLATTEGROND BOVENVERDIEPING



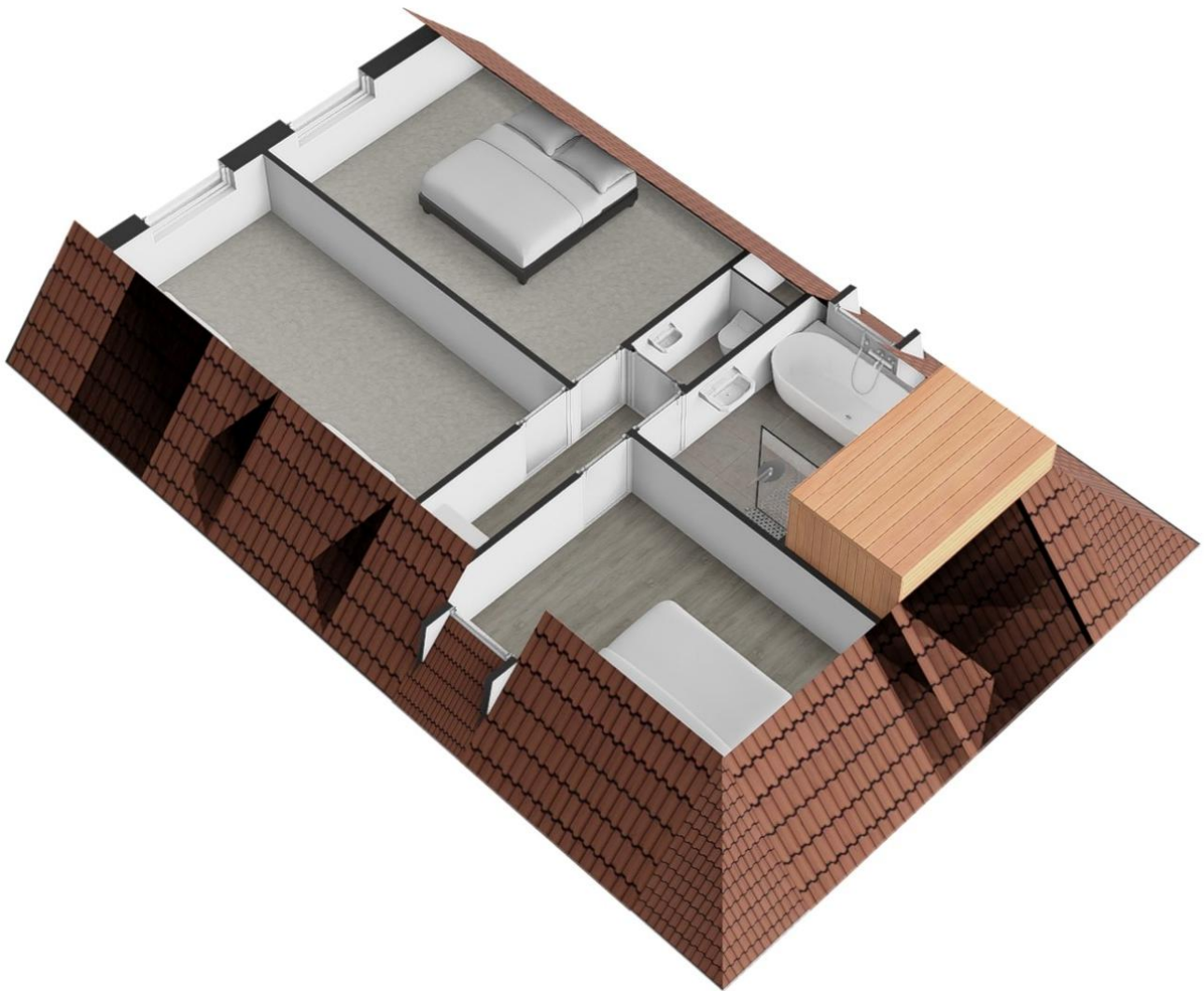
Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

# 3D TEKENING BEGANE GROND



## 3D TEKENING BOVENVERDIEPING



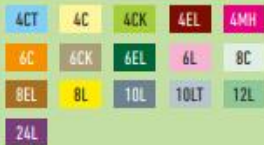
# PLATTEGROND PARK



## PLATTEGROND & FACILITEITEN

Parkplan & Einrichtungen - Map & facilities

Bungalows - Ferienhäuser



Camping - Camp site



- A - Receptie  
Reception - Reception
- B - Zwembad  
Hallschwimmbad - Swimming pool
- C - ParkShop
- D - Wasaerette  
Washroom - Laundrette
- E - Activiteitsbalie  
Aktivitätenschilder - Recreation counter
- F - Snackbar  
Imbiss
- G - Brasserie (Restaurant)
- H - Cafe/bowling/biljart  
Cafe/Bowling/Billard  
Cafe/bowling alley/billard
- I - Airtrampoline  
Air-Trampoline - Air trampoline
- J - Adventure Golf
- K - Bikes & More
- L - Tennisbaan  
Tennisplatz - Tennis court
- M - Natuurpad naar strand  
Naturpfad zum Strand  
Nature path to the beach
- N - Beachvolleybalveld  
Beachvolleyballplatz  
Beachvolleyball field
- O - Multifunctioneel sportveld  
Multifunktion-Sportplatz  
Multipurpose sportfield
- Q - Uitzichtoren  
Aussichtturm - Outlook tower
- R - Waterspeelplaats  
Wasser-Spielplatz - Water playground
- S - Speelplaats  
Spielplatz - Playground
- T - Toiletgebouw camping  
Toilettengebäude - Toilet building
- U - Hondentoilet  
Hundetoilette - Dogs place
- V - Fiets-/wandelpad  
Fahrrad-/Fußweg - Bicycle-/pedestrian road
- W - Parkeerplaats  
Parkplatz - Parking place
- X - Oplaadpunt auto's  
Elektronische Ladestation - Charging point
- Y - Slagboom  
Schränke - Barrier
- Z - AED  
Defibrillator
- AA - Nooduitgang  
Notausgang - Emergency exit
- AB - Milieustraat  
Entsorgungsstelle - Environmental court
- AC - Chemisch toilet  
Chemisch Toilette - Chemical toilet
- AD - Wandelpad  
Fußweg - Footpath
- AE - Greppel/wadi  
Graben/Wadi - Ditch/wadi
- AF - Duinen  
Dünen - Dune
- AG - Huisdiervrij  
Hausierfrei - Petfree
- Camping - Camp site
- C1 - Caravan / Camper < 7,5 M  
Wohnwagen / Camper
- C2 - Tent  
Zelt - tent
- C3 - Caravan / Tent  
Wohnwagen / Zelt
- C4 - Caravan / Tent / Camper < 7,5 M  
Wohnwagen / Zelt / Camper
- C5 - Camper

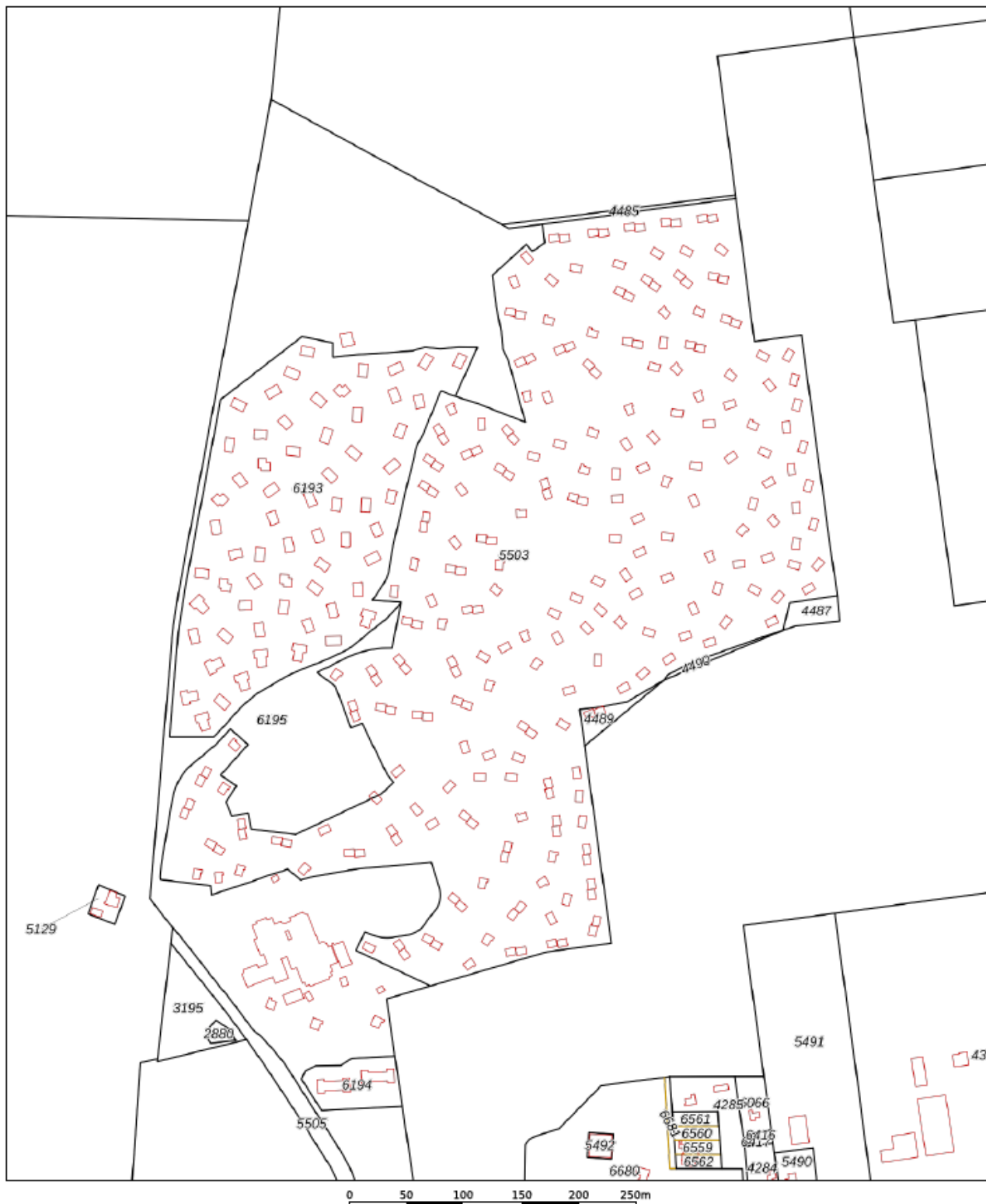
Type 4MH en bungalow 259 zijn niet per auto te bereiken.  
Typ 4MH und Ferienhaus 259 sind nicht mit dem Auto erreichbar.  
Type 4MH and bungalow 259 can't be reached by car.

Parkeren alleen mogelijk bij kampeerplaatsen 610 t/m 627.  
Das Parken ist nur auf den Stellplätzen 610 bis 627 gestattet.  
Parking only possible on campsites 610 - 627.

Wijzigingen voorbehouden  
Änderungen vorbehalten  
Subject to changes / 03.07.2020

Alle bungalows, stacaravans en safaritenten zijn rookvrij.  
Alle Ferienhäuser, Mobilheime und Safari Zelte sind Nichtraucher-Unterkünfte.  
All bungalows, mobilhomes and Safari tents are non-smoking.

# KADASTRALE KAART



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 4400

Kadastrale gemeente Texel

Sectie A

Perceel 4489

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



# BESTEMMINGSPLAN



## Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Bestemmingsplan - Gemeente Texel

meer kenmerken

vastgesteld 12-06-2013 - geheel  
onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Gerelateerd Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

**Recreatie -  
Verblijfsrecreatieve  
terreinen**

Bouwvlakken (1)

**bouwvlak**

Maatvoeringen (2)

Other: maximum aantal recreatieve  
slaapplaatsen (1)

Other: maximum  
aantal recreatieve  
slaapplaatsen: 1655

# VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN



## Artikel 37 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen

### 37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor campers, stacaravans, caravans, blokhutten, tenten, zomerhuizen en familiehuizen;
- wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;
- gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieverblijf zoals sanitaire voorzieningen, recepties;

met daaraan ondergeschikt:

- sport- en dagrecreatieve voorzieningen;
- dienstverlening als ondergeschikte nevenactiviteit, waaronder detailhandel, horeca, fietsverhuur, wellness;
- kleinschalige duurzame energieopwekking;
- uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in [bijlagen bij de regels](#) dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- huisvesting van seizoenspersoneel;
- manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';
- verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- water(berging);
- wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- beplanting en bebossing;
- gebouwen en overige bouwwerken.

### 37.2 Bouwregels

#### 37.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Goothoogte | max. 3,50 m             |
| Dakhelling | min. 30° en<br>max. 60° |
| Bouwhoogte | max. 10 m               |

- de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming [Wonen](#);
- per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, indien het bestemmingsvlak minimaal een oppervlakte van 2 hectare heeft;
- de bouwhoogte van het gebouw of overkapping ten behoeve van een zwembad mag maximaal 12,50 meter bedragen;

#### 37.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

#### 37.2.3 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:

- de blokhutten mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de oppervlakte van een blokhut mag maximaal 35 m<sup>2</sup> bedragen;
- de maatvoering van een blokhut moet voldoen aan het volgende bouwschema:

|            |          |
|------------|----------|
| Goothoogte | max. 3 m |
| Bouwhoogte | max. 4 m |

#### 37.2.4 Zomerhuizen

Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

- de zomerhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

- b. de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;  
c. de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Goothoogte | max. 3,50 m             |
| Dakhelling | min. 30° en<br>max. 60° |
| Bouwhoogte | max. 8 m                |

### 37.2.5 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;  
b. de hoogte van een stacaravan mag maximaal 3,50 meter bedragen.

### 37.2.6 Familiehuisen

Voor het bouwen van familiehuisen gelden de volgende regels:

- a. de familiehuisen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;  
b. de oppervlakte van een familiehuis mag maximaal 400 m<sup>2</sup> bedragen;  
c. de maatvoering van een familiehuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Goothoogte | max. 3,50 m             |
| Dakhelling | min. 30° en<br>max. 60° |
| Bouwhoogte | max. 8 m                |

### 37.2.7 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuisen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuisen gelden de volgende regels:

- a. per zomerhuis/stacaravan/familiehuis zal ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;  
b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m<sup>2</sup> bedragen;  
c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter bedragen.

### 37.2.8 Terreininrichting

Voor de inrichting van het terrein gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van dienstverlening, beheer of onderhoud (centrale voorzieningen) mag niet meer bedragen dan 3 % van het bestemmingsvlak;  
b. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;  
c. aan de buitenkant van het terrein moet een afschermende boomsingel geplant en in stand gehouden worden, met een minimale breedte van 7 meter.

### 37.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in [bijlagen bij de regels](#), steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

#### Nieuwe bedrijfswoning(en)

- a. het bepaalde in [artikel 37 lid 2.1](#) sub d in die zin dat een tweede bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken wordt gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 4 hectare;
2. de noodzaak voor de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming [Wonen](#);
4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- b. het bepaalde in [artikel 37 lid 2.1](#) sub d en toestaan dat er meer dan twee bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 14 hectare voor de bouw van een derde bedrijfswoning en voor elke extra bedrijfswoning ten minste 10 hectare meer;
2. de noodzaak van de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;

3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming [Wonen](#);
4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

#### Zwembad

- c. het bepaalde in lid [artikel 37 lid 2.1](#) sub e en toestaan dat de maatvoering van een gebouw of overkapping wordt overschreden voor de bouw van een zwembad ten behoeve van de recreatieve bestemming;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
2. de maatvoering van het gebouw of de overkapping voldoet aan onderstaand bouwschema:

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Goothoogte | max. 3,50 m.        |
| Dakhelling | min. 0°<br>max. 60° |
| Bouwhoogte | max. 15 m.          |

### 37.4 Specifieke gebruiksregels

#### 37.4.1 Algemeen

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatieve slaappleatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleatsen" aangeduide aantal;
- b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaappleatsen geldt de volgende normtelling:

|                                       |                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| campers, caravans, tenten, blokhutten | 3 recreatieve slaappleatsen per camper, caravan, tent of blokhut        |
| stacaravans                           | 4 recreatieve slaappleatsen per stacaravan                              |
| zomerhuizen                           | 5 recreatieve slaappleatsen per zomerhuis                               |
| familiehuizen                         | 10 recreatieve slaappleatsen per familiehuis van 100-200 m <sup>2</sup> |
| familiehuizen                         | 15 recreatieve slaappleatsen per familiehuis van 200-300 m <sup>2</sup> |
| familiehuizen                         | 20 recreatieve slaappleatsen per familiehuis van 300-400 m <sup>2</sup> |

- c. tenminste 40 % van het bestemmingsvlak moet ingericht worden ten behoeve van centraal-recreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, wandel- en uitlopmogelijkheden en verkeersvoorzieningen;
- d. er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen het bestemmingsvlak;
- e. voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:

|                                                                                            |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| campers, caravans, tenten, blokhutten                                                      | max. 150 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| stacaravans                                                                                | max. 120 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| zomerhuizen                                                                                | max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| familiehuizen (100-200 m <sup>2</sup> , 200-300 m <sup>2</sup> en 300-400 m <sup>2</sup> ) | max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare |

Indien de bestaande invulling van slaappleatsen met betrekking tot de verblijfseenheden wijzigt, dient men hiervan een schriftelijke melding te maken bij de gemeente;

- f. het gebruik van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen is alleen dan toegestaan indien aan de erfinrichtingsregel van [artikel 37 lid 2.8](#) is voldaan.

#### 37.4.2 Woning

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

#### 37.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en kampeermiddelen voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning(en);

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- d. het verwijderen van terrein afschermdende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

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

#### 37.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen of aanplanten van bomen, heesters en struiken;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden.

#### 37.5.2 Uitzonderingen

Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in [bijlagen bij de regels](#), steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het bepaalde in [artikel 37 lid 5.1](#) is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
- b. het verwijderen en aanplanten van bomen, heesters en struiken van ondergeschikte betekenis tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, uitgezonderd de bomen, heesters of struiken die deel uitmaken van de afschermdende singel;
- c. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke of bodemkundige waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden.

### 37.6 Wijzigingsbevoegdheid

Bij de afweging van de hieronder genoemde wijzigingen, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in [bijlagen bij de regels](#), steeds onderdeel van het toetsingskader.

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

- a. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" wordt verlaagd tot het daadwerkelijk in gebruik zijnde aantal recreatieve slaappleaatsen;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 1. voor het bepalen van het aantal in gebruik zijnde recreatieve slaappleaatsen geldt de volgende normtelling:

|                           |                                                                          |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| campers, caravans, tenten | 3 recreatieve slaappleaatsen per camper, caravan of tent                 |
| stacaravans               | 4 recreatieve slaappleaatsen per stacaravan                              |
| blokhutten                | 3 recreatieve slaappleaatsen per blokhut                                 |
| zomerhuizen               | 5 recreatieve slaappleaatsen per zomerhuis                               |
| familiehuizen             | 10 recreatieve slaappleaatsen per familiehuis van 100-200 m <sup>2</sup> |
| familiehuizen             | 15 recreatieve slaappleaatsen per familiehuis van 200-300 m <sup>2</sup> |
| familiehuizen             | 20 recreatieve slaappleaatsen per familiehuis van 300-400 m <sup>2</sup> |

- b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20 voor familiehuizen en zomerhuizen en met een maximum van 100 voor overige, zoals kampeermiddelen en blokhutten; en/of het bestemmingsvlak met maximaal 25 % wordt vergroot met een maximum van 2 hectare;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 1. het totaal aantal recreatieve slaappleaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleaatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;
- 2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele terrein en voor alle gebruikers ervan;
- 3. de uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf;
- 4. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;
- 5. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 150 slaappleaatsen;

6. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;

7. na wijziging voldoet het terrein aan de onderstaande verhouding tussen terreinoppervlak en soort kampeermiddel en/of zomerhuizen:

|                                                                                            |                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| camper/tent/caravan/blokhut                                                                | max. 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| stacaravan                                                                                 | max. 120 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| zomerhuizen                                                                                | max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| familiehuizen (100-200 m <sup>2</sup> , 200-300 m <sup>2</sup> en 300-400 m <sup>2</sup> ) | max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare |

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;

9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;

10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;

11. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.



## BELASTINGTARIEVEN 2026

### Forensenbelasting

#### Recreatiewoning of 2<sup>e</sup> woning

De forensenbelasting bedraagt 0,2852% van de WOZ-waarde per jaar. U betaalt minimaal € 631,- en maximaal € 1.965,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 566,- per jaar.

Wordt uw woning of stacaravan in de loop van het jaar verkocht, dan blijven de kosten hetzelfde. Alleen als de woning of stacaravan minder dan 90 dagen in het jaar voor u beschikbaar was, betaalt u geen forensenbelasting.

### Onroerende Zaakbelasting

#### woningen

eigenaar 0,0326% X WOZ waarde

#### niet-woning

eigenaar 0,0664% X WOZ waarde

gebruiker 0,0663% X WOZ waarde

### Precariobelasting

|                                           |                              |   |       |
|-------------------------------------------|------------------------------|---|-------|
| terras                                    | per m <sup>2</sup> per maand | € | 8,61  |
| uitstalling van goederen                  | per m <sup>2</sup> per maand | € | 8,61  |
| benzinepompinstallatie                    | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 48,76 |
| luifel                                    | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 26,78 |
| opslagtank                                | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 26,78 |
| zonwering                                 | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 17,15 |
| reclamebord (vast)                        | per stuk per jaar            | € | 12,19 |
| reclamebord (los)                         | per stuk per maand           | € | 4,79  |
| vlag                                      | per stuk per maand           | € | 1,23  |
| spandoek                                  | per stuk per week            | € | 5,00  |
| autom. weeg-, verkoop-<br>of speeltoestel | per stuk per maand           | € | 4,22  |
| voorwerpen niet genoemd                   | per m <sup>2</sup> per maand | € | 2,38  |

### Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

|                        |   |        |
|------------------------|---|--------|
| eenpersoonshuishouden  | € | 255,17 |
| meerpersoonshuishouden | € | 411,16 |
| recreatiewoning        | € | 411,16 |
| extra grijze container | € | 320,90 |

### Rioolheffing

|                                             |   |        |
|---------------------------------------------|---|--------|
| dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven | € | 308,04 |
|---------------------------------------------|---|--------|

### Toeristenbelasting

|                              |   |      |
|------------------------------|---|------|
| per persoon per overnachting | € | 2,60 |
|------------------------------|---|------|

Bron: Gemeente Texel



## **Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing**

Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing. Zo betaalt u mee aan het schoonmaken van afvalwater. Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. Deze kosten worden op dezelfde manier berekend als de zuiveringsheffing. Als u met meerdere personen op een adres woont, betaalt u het tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve). Woont u alleen? Dan geldt voor u het tarief van een eenpersoonshuishouden (1 ve).

Tarief per vervuilingseenheid (ve): € 89,00.

Tarief voor een eenpersoonshuishouden (1 ve): € 89,00.

Tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve): € 267,00.

## **Watersysteemheffing**

Van de watersysteemheffing worden de kosten betaald van onder andere dijken, duinen, gemalen en sluizen. Ook de waterkwaliteit valt hieronder. Bij deze aanslag gaat het om eigenaren en bewoners van woonruimten die belang hebben bij de taken van het Hoogheemraadschap. U betaalt onder andere watersysteemheffing als u op 1 januari eigenaar/bewoner bent van een woonruimte.

In 2026 is het tarief voor gebruikers vastgesteld op € 135,48 per huishouden.

In 2026 is het tarief voor eigenaren vastgesteld op 0,03530% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom - woning.

*Bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

## ONS TEAM



**Richard Kortekaas**

‘Ruim 20 jaar geleden 'aangespoeld' op het mooie eiland Texel. Geboren in de Bollenstreek en sinds 2002 werkzaam in de makelaardij. In 2004 het SVM NIVO diploma Makelaardij behaald en sinds 2007 gecertificeerd als Registertaxateur. Ik ben vanaf de start in 2002 betrokken geweest bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs (toen TM Vastgoed) en vanaf 2007 mede-eigenaar. De makelaardij is een boeiend en dynamisch vak; geen dag is hetzelfde en het is fantastisch om een adviserende rol te mogen spelen in zo'n grote beslissing als het kopen of verkopen van een huis. Een plek van herinneringen en emoties, vreugde en verdriet of een plek met een nieuwe start, met vertrouwen in de toekomst.’



**Ruben Kooijman**

‘Als geboren en getogen Texelaar voel ik mij als een vis in het water op het eiland. Sinds 2004 ben ik in de makelaardij actief en vanaf 2007 mede-eigenaar van Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs. Ik houd mij vooral bezig met de aan- en verkoop en taxaties van permanente en recreatieve woningen. Wandel gerust eens bij me binnen als je met vragen zit. Ik help je graag naar het beste resultaat.’



**Willem Wiering**

‘Na mijn jeugd en middelbare schooltijd op Texel heb ik in de Randstad Commerciële Economie (HBO) gestudeerd. Na het behalen van mijn bachelor verbleef ik tijdens een tussenjaar in Oost- en Zuid-Europa. Door de jaren heen groeide mijn ambitie in de vastgoedsector, waarin mijn interesse voor mensen, economie en omgeving samenkomt. Inmiddels ben ik sinds 2018 werkzaam in de makelaardij en dit doe ik dagelijks met veel passie. In 2023 heb ik mijn diploma Register-Makelaar Wonen behaald. Mensen kennen me als open en toegankelijk en ik sta klanten graag op professionele wijze bij in het aan- en verkoopproces.’

## ONS TEAM



**Berthelina Vlaming**

‘Het werk dat komt kijken op de binnendienst bij de verkoop van zowel recreatieve als permanente woningen en taxaties is heel divers en dat maakt dat geen dag hetzelfde is. Het woning aanbod varieert enorm en leert mij als echte Texelse ook nog steeds nieuwe plekken op het eiland kennen. Een van de leukste kanten van het werk vind ik toch wel het contact met klanten. Veelal gaat het contact via mail of telefoon maar ook weet men dat de deur van het kantoor in zowel Den Burg als De Koog gewoon open staat voor vragen. Samen met mijn collega's doen we er elke dag weer alles aan om alles zo soepel en duidelijk mogelijk te laten verlopen voor de klanten.’



**Irma Ipenburg**

‘Sinds 1 december 2024 maak ik met veel plezier deel uit van het team van Kortekaas en Kooijman. Hiervoor heb ik bijna 25 jaar bij de Rabobank gewerkt, gevolgd door 8 jaar bij SnelStart. Nu heb ik de overstap gemaakt naar de makelaardij, een branche waarin ik mijn enthousiasme volledig kwijt kan. Het kopen of verkopen van een woning is een belangrijke stap in iemands leven, en ik vind het geweldig om klanten in dit proces persoonlijk te begeleiden van begin tot eind.’

Geachte belangstellende(n),

Wij bedanken u, mede namens de eigenaar van deze woning, voor de door u getoonde interesse.

De woning heeft u reeds bezichtigd of gaat u mogelijk nog bekijken. Wij hebben ons best gedaan om zoveel mogelijk relevante informatie in deze brochure te zetten. Mocht u echter nog vragen hebben en/of meer gegevens wensen, dan zullen wij u deze informatie graag verschaffen.

Uiteraard zijn wij beschikbaar om, indien u een koopwoning bezit, geheel vrijblijvend langs te komen om de eventuele verkoop-/opbrengstmogelijkheden te bespreken. Mocht u hier geïnteresseerd in zijn, maak dan eens een vrijblijvende afspraak en laat u voorlichten over de unieke mogelijkheden bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs.

Succes met uw plannen!

Met vriendelijke groet,  
Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs

Richard Kortekaas  
Ruben Kooijman  
Willem Wiering  
Berthelina Vlaming  
Irma Ipenburg



## Kortekaas & Kooijman, makelaars op toplocaties

Sinds begin 2003 is Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs (voorheen TM Vastgoed) actief op de Texelse markt. Als nieuw makelaarskantoor met goede ideeën en een frisse aanpak wisten kopers en verkopers ons direct goed te vinden. Onze klantgerichte aanpak, reële benadering en deskundige begeleiding sloegen goed aan. En daar ligt ook onze kracht: we denken altijd oplossingsgericht, reageren snel op e-mails en berichten en houden ons aan de gemaakte afspraken. Inmiddels behoort Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs tot een van de grootste makelaars op het eiland met een groot bestand permanente - en recreatieve woningen.

Kortekaas & Kooijman is aangesloten bij makelaarsorganisatie Vastgoed Nederland (voorheen VBO Makelaar) en opgenomen in het Europese makelaarsregister MMCEPI en in het taxateursregister NRV. Ook is Kortekaas & Kooijman aangesloten bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarbij taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen zich kunnen aansluiten.

De kantoren van Kortekaas & Kooijman vindt u bij de entree van badplaats De Koog en in hartje Den Burg. Dagelijks lopen grote aantallen Texelaars en toeristen langs onze etalages.

Ons kantoor in De Koog is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-17.00 uur. Ons kantoor in Den Burg is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-12.30 uur. Buiten kantoor tijden werken wij op afspraak.

# VOORWAARDEN



## **Uitnodiging**

Alle door Kortekaas & Kooijman en de verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot uitnodigingen van meerdere geïnteresseerden en de daaraan eventuele biedingen. Indien er tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd meerdere biedingen in ontvangst te nemen en met één van hen een koopovereenkomst te sluiten.

## **Details**

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop slechts tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over alle details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) volledige overeenstemming is bereikt.

## **Koopakte**

Behoudens afwijkende afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de koopakte opgemaakt door de makelaar.

De waarborgsom (dan wel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris (doorgaans binnen drie weken na overeenstemming). Eventueel door de verkoper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen gehonoreerd indien deze in de voorgaande onderhandelingen zijn overeengekomen.

## **Erfdienstbaarheden**

Indien er op de woning, appartement of perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopovereenkomst gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

## **Asbest**

In het algemeen wijzen wij u er op dat asbesthoudende materialen in de woning of bijgebouwen verwerkt **kunnen** zijn. Plaatsen waar dit vaak voorkomt zijn o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten dak, plaatmateriaal bij CV-ketels, meterkast of plafonds in garages.

## **Onderzoeksplicht**

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Neem zonodig een eigen makelaar mee.

## **Algemene ouderdomsclausule**

In de koopovereenkomst kan de volgende bepaling worden opgenomen: "Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is", wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper(s) de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de vloer, het dak, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van optrekkend of doorslaand vocht.

***Bij twijfel adviseren wij u een onpartijdig bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren!***

## **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, kunnen wij hier niet volledig instaan voor de juistheid ervan.

## **Tekeningen**

Het is mogelijk dat eventueel bijgeleverde tekeningen afwijken van de werkelijke situatie (maten, inrichtingen, schaal aanduiding etc.).



Dorpsstraat 179

1796 CC De Koog

Waalderstraat 1

1791 EB Den Burg

[info@kortekaasenkooijman.nl](mailto:info@kortekaasenkooijman.nl)

0222-310314

[www.kortekaasenkooijman.nl](http://www.kortekaasenkooijman.nl)