



Categorie: permanente bewoning en recreatief opstal - Type: vrijstaand - G.O. wonen: ca. 114 m<sup>2</sup>

Slaapkamers: 3 - Perceeloppervlakte: 415 m<sup>2</sup> - Ligging: nabij het centrum van Den Burg

De Zes 11 & 11 A, 1791 EW Den Burg

Vraagprijs: € 725.000 k.k.

# OMSCHRIJVING



Op zoek naar een centrale plek om te wonen én de mogelijkheid voor toeristische verhuur? Nabij het centrum van Den Burg bevindt zich dit uitgebouwde en gemoderniseerde woonhuis met recreatief opstal op een perceel eigen grond van 415 m<sup>2</sup>. Het woonhuis is keurig onderhouden en er zijn drie slaapkamers en twee badkamers. De bovenverdieping is in 2021 uitgebouwd, waarbij de slaapkamer is omgetoverd tot een ware suite met een dakvenster die zicht biedt op de sterrenhemel. In totaal voorzien 13 zonnepanelen de woning van groene stroom.

Dit is een 'A-locatie' zoals we dat noemen en dat ook nog eens met parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen grond. Leuk feitje: als u heel hard rent, moet het mogelijk zijn om binnen 10 seconden in de Jumbo te staan. Wij hebben het in elk geval nooit geprobeerd. Vanaf het perceel is het namelijk zo'n 75 meter tot de ingang van de supermarkt. In het centrum van het dorp vindt u diverse winkels, restaurants en terrassen.

Indeling woonhuis: entree in hal met toegang tot de woonkamer, keuken, toiletruimte en trap naar de bovenverdieping. De woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en er zijn schuifdeuren naar de achtertuin.

De keuken heeft een hoekopstelling en beschikt over een spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, (combi)magnetron, koelkast en vaatwasser. In de ruime bijkeuken is extra kastruimte aanwezig en er zijn aansluitingen voor een wasmachine. Tevens is hier een extra koelkast, een vriezer en een wijnklimaatkast.

Op de bovenverdieping zijn drie slaapkamers, waarvan één zeer ruime, modern afgewerkte slaapkamer (2021) met een dakvenster waardoor u 's avonds vanuit bed naar de sterrenhemel kunt kijken. De slaapkamer heeft een badkamer-en-suite met een ligbad, dubbele douche, dubbele wastafel en vrijdragend toilet.

In de tweede slaapkamer is een luik naar de bergzolder. De derde slaapkamer is kleiner van opzet en geschikt voor één persoon. De tweede badkamer heeft een douche en wastafelmeubel.

Achter de woning is de inpandige berging (ca. 8 m<sup>2</sup>), handig voor bijvoorbeeld de opslag van uw tuingereedschap.

Het recreatief opstal bevindt zich aan de achterzijde op het perceel. Indeling: entree in hal met toegang tot de woonkamer met open keuken (v.v. spoelbak, kookplaat, afzuigkap en magnetron). De woning heeft twee slaapkamers en een nette badkamer (met douche, wastafel en toilet).

De tuin is gezellig ingericht met twee terrassen en een grasveld. Er is een achterom verbinding naar de parkeerplaats van supermarkt de Jumbo. Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein.

Heeft u interesse in dit leuke woonhuis met recreatief opstal? Maak dan gerust een afspraak om eens binnen te komen kijken! De oplevering zal in overleg geschieden.





## Den Burg

Den Burg is het grootste dorp van het Nederlandse Waddeneiland Texel. Het telt 7.470 inwoners (BAG, 2019); dat is ongeveer de helft van het aantal inwoners van Texel.

Voor een dorp van deze omvang heeft Den Burg een uitgebreid winkelbestand. Dat heeft ongetwijfeld te maken met het feit dat er veel toerisme is op het eiland. In het dorp is het gemeentehuis van Texel. Er zijn gezellige cafés en restaurants en te midden van het dorp is het recent vernieuwde dorpsplein de Groeneplaats.

De Openbare Scholengemeenschap De Hogeberg die het voortgezet onderwijs voor het eiland verzorgt, is ook gevestigd in Den Burg. Hier wordt onderwijs voor vmbo, havo en vwo aangeboden.

Voor het basisonderwijs zijn er vijf scholen in het dorp aanwezig: Jac.P. Thijsseschool (openbaar), De Fontein (protestants-christelijk), de Jozefschool (rooms-katholiek), de Kompaschool (speciaal onderwijs) en de Vrije school (antroposofie).

### *Huisvestingsverordening*

*Op 5 oktober 2019 heeft de gemeente Texel een huisvestingsverordening ingesteld. Hierdoor komen uitsluitend personen die maatschappelijk of economisch zijn verbonden met Texel in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. De koopgrens van de woningen binnen deze regelgeving ligt op € 600.000,-. Woningen met een koopprijs boven deze grens zijn vrijgesteld van vergunningen. Voor meer informatie en het aanvragen van een vergunning kunt u terecht bij de gemeente Texel.*

# KENMERKEN



## KENMERKEN

|                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>                 | Woning voor permanente bewoning en een recreatief opstal                            |
| <b>Bouwjaar</b>                     | Woonhuis: 1958<br>Recreatief opstal: 1960                                           |
| <b>Perceeloppervlakte</b>           | 415 m <sup>2</sup>                                                                  |
| <b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>    | ca. 114 m <sup>2</sup>                                                              |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>     | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                |
| <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                               |
| <b>Externe bergruimte</b>           | ca. 43 m <sup>2</sup> (recreatief opstal)                                           |
| <b>Inhoud</b>                       | ca. 460 m <sup>3</sup>                                                              |
| <b>Cv-ketel</b>                     | Woonhuis: Vaillant (circa 2022)<br>Recreatief opstal: Nefit (2018)                  |
| <b>Energielabel</b>                 | Woonhuis: D (geldig tot 19-09-2035)<br>Recreatief opstal: C (geldig tot 02-10-2033) |
| <b>Vraagprijs</b>                   | € 725.000 k.k.                                                                      |
| <b>Oplevering</b>                   | In overleg                                                                          |

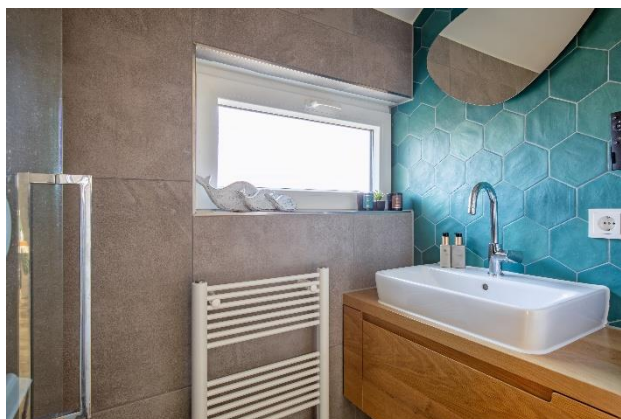
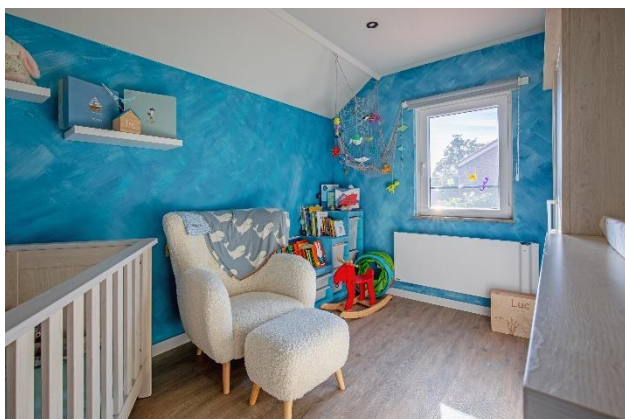
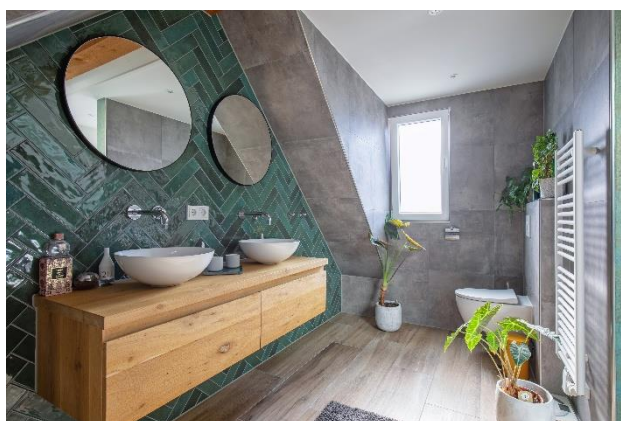
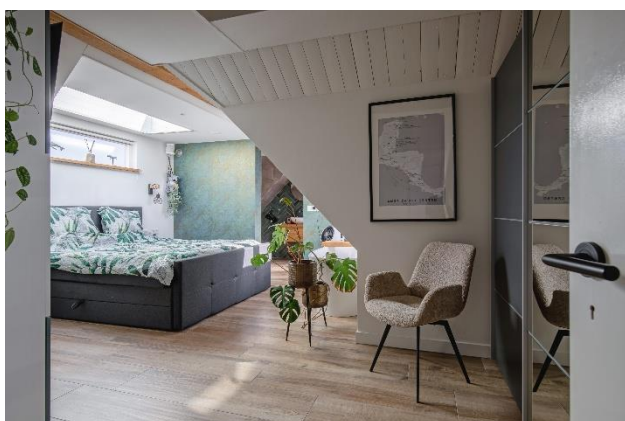




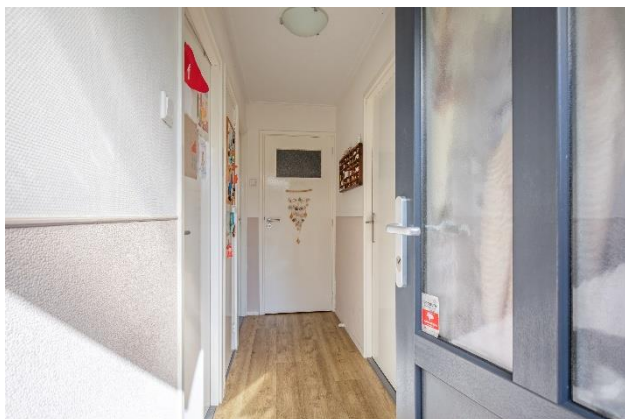
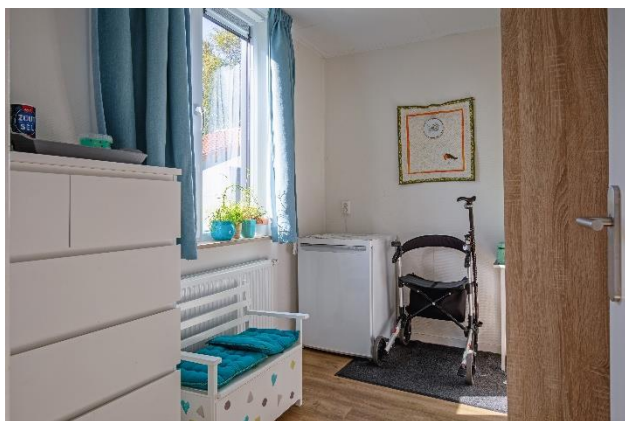




# FOTO'S WOONHUIS



# FOTO'S RECREATIEF OPSTAL



# LIJST VAN ZAKEN



|                                           | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                                     |                                     |                                     |
| <b>Interieur</b>                          |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - inbouwspots/dimmers                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - losse (hang)lampen                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:      |                                     |                                     |                                     |                                     |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - gordijnrails                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - gordijnen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - overgordijnen                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - vitrages                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - rolgordijnen                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - lamellen                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - jaloezieën                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - (losse) horren/rolhorren                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - vloerbedekking                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - parketvloer                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - houten vloer(delen)                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - laminaat                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - plavuizen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - pvc                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|                                           | <b>Blijft<br/>achter</b>            | <b>Gaat<br/>mee</b>                 | <b>Kan worden<br/>overgenomen</b>   | <b>n.v.t.</b>                       |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Designradiator(en)                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Radiatorafwerking                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Overig, te weten:                         |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - spiegelwanden                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - schilderij ophangstelsel                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

**Keuken**

|                                      |                                     |                          |                          |                          |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: |                                     |                          |                          |                          |
| - afwasmachine                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - oven                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - koelkast                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Keukenaccessoires, te weten:         |                                     |                          |                          |                          |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**Sanitair/sauna**

|                         |                                     |                          |                                     |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Toiletaccessoires:      |                                     |                          |                                     |                                     |
| - spiegel               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|                         | <b>Blijft<br/>achter</b>            | <b>Gaat<br/>mee</b>      | <b>Kan worden<br/>overgenomen</b>   | <b>n.v.t.</b>                       |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Badkameraccessoires:    |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Aansluiting sunshower | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Sauna met toebehoren    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
|                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

**Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing**

|                                                 |                                     |                                     |                          |                                     |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Schotel/antenne                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kluis                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Alarminstallatie                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Klok)thermostaat                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

|                                 |                                     |                          |                          |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Airconditioning                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Warmwatervoorziening, te weten: |                                     |                          |                          |                                     |
| - CV-installatie                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - boiler                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - geiser                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Screens                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rolluiken                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonwering buiten (RO)           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

**Blijft  
achter**      **Gaat  
mee**      **Kan worden  
overgenomen**      **n.v.t.**

|                                                                    |                                     |                          |                          |                                     |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

## Tuin

### Inrichting

|                       |                                     |                          |                          |                          |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tuinaanleg/bestrating | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beplanting            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

### Verlichting/installaties

|                                            |                          |                                     |                          |                          |
|--------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Buitenverlichting                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

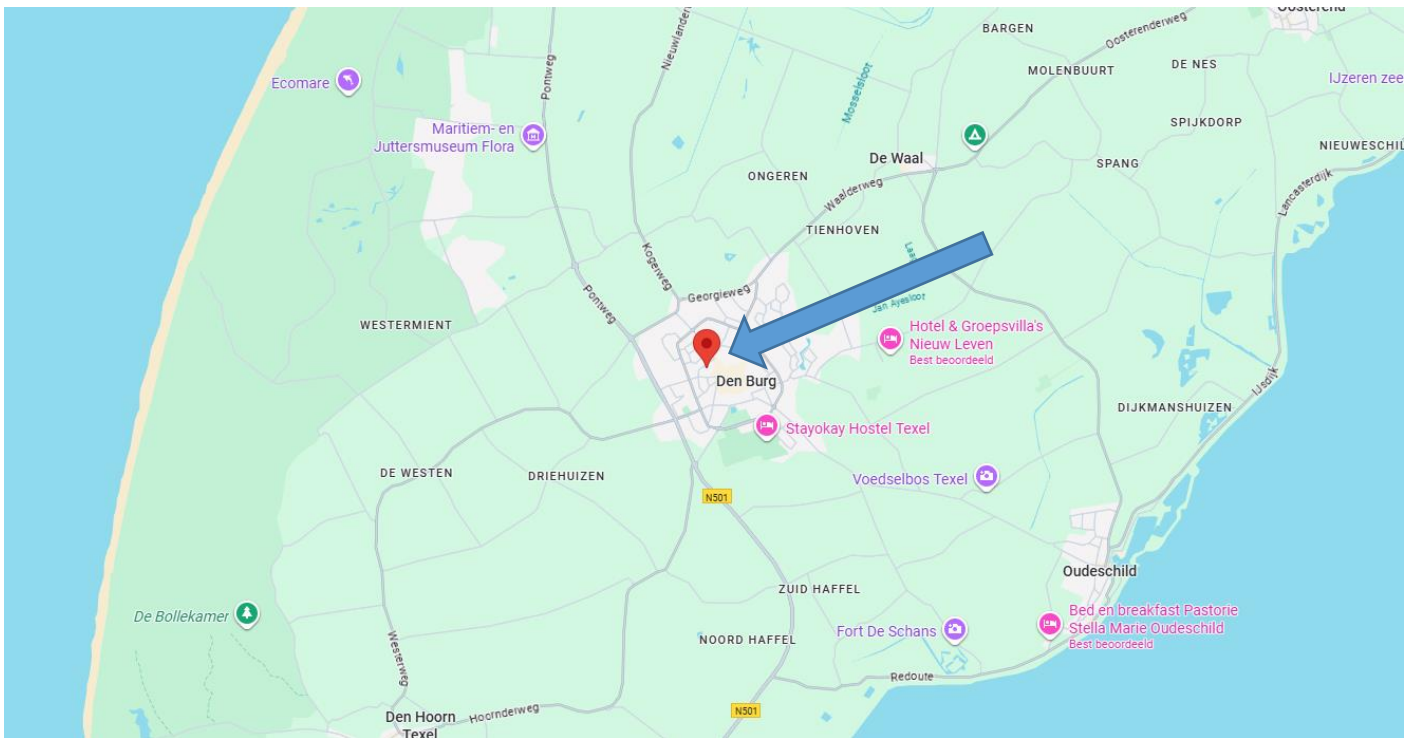
### Bebouwing

|                                     |                          |                                     |                          |                                     |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Tuinhuis/buitenberging              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| (Broei)kas                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kussenkist                          | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

### Overig

|                         |                                     |                                     |                          |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Overige tuin, te weten: | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - (sier)hek             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - vlaggenmast(houder)   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - inventaris RO         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

# 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.

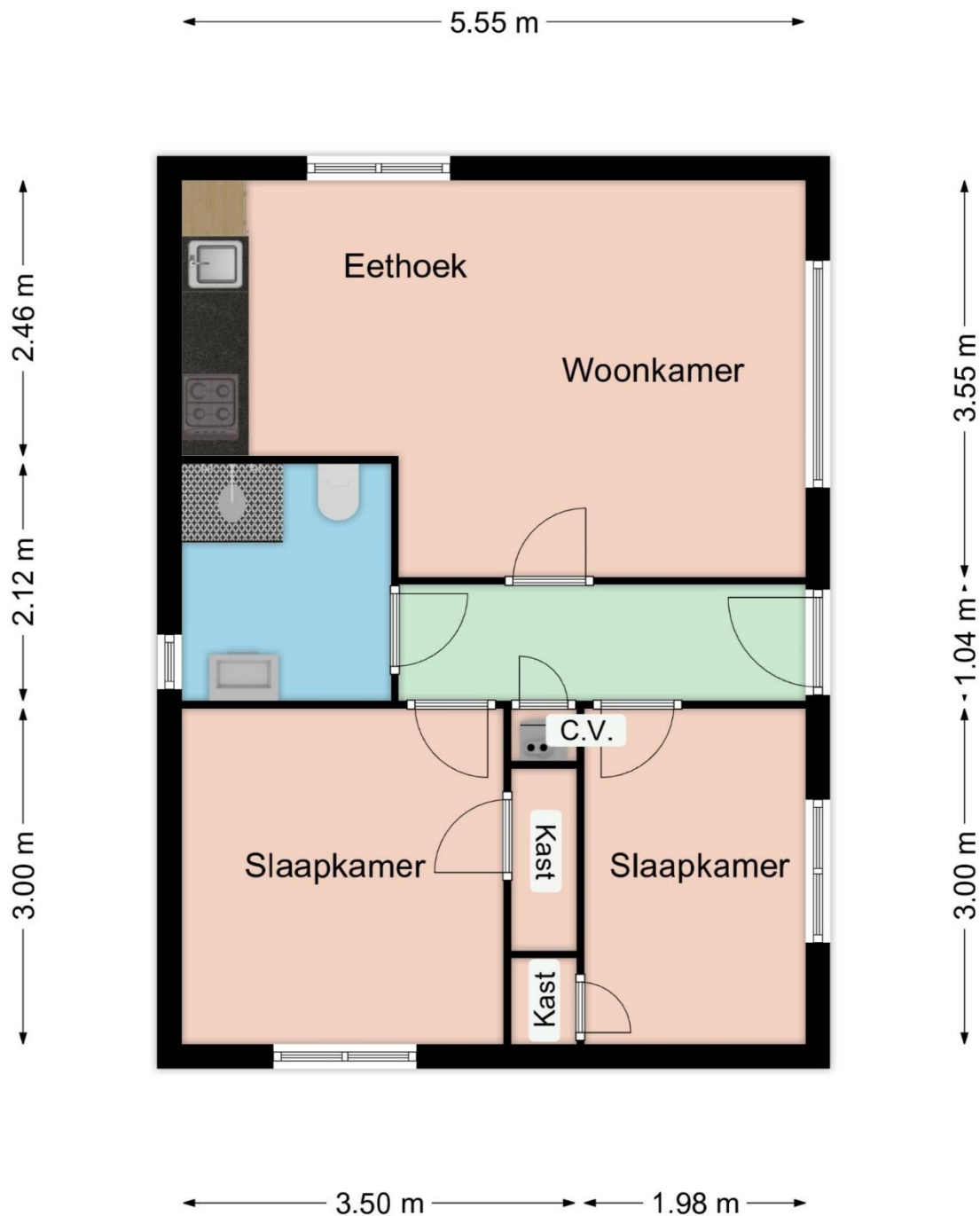
# PLATTEGROND BOVENVERDIEPING



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.

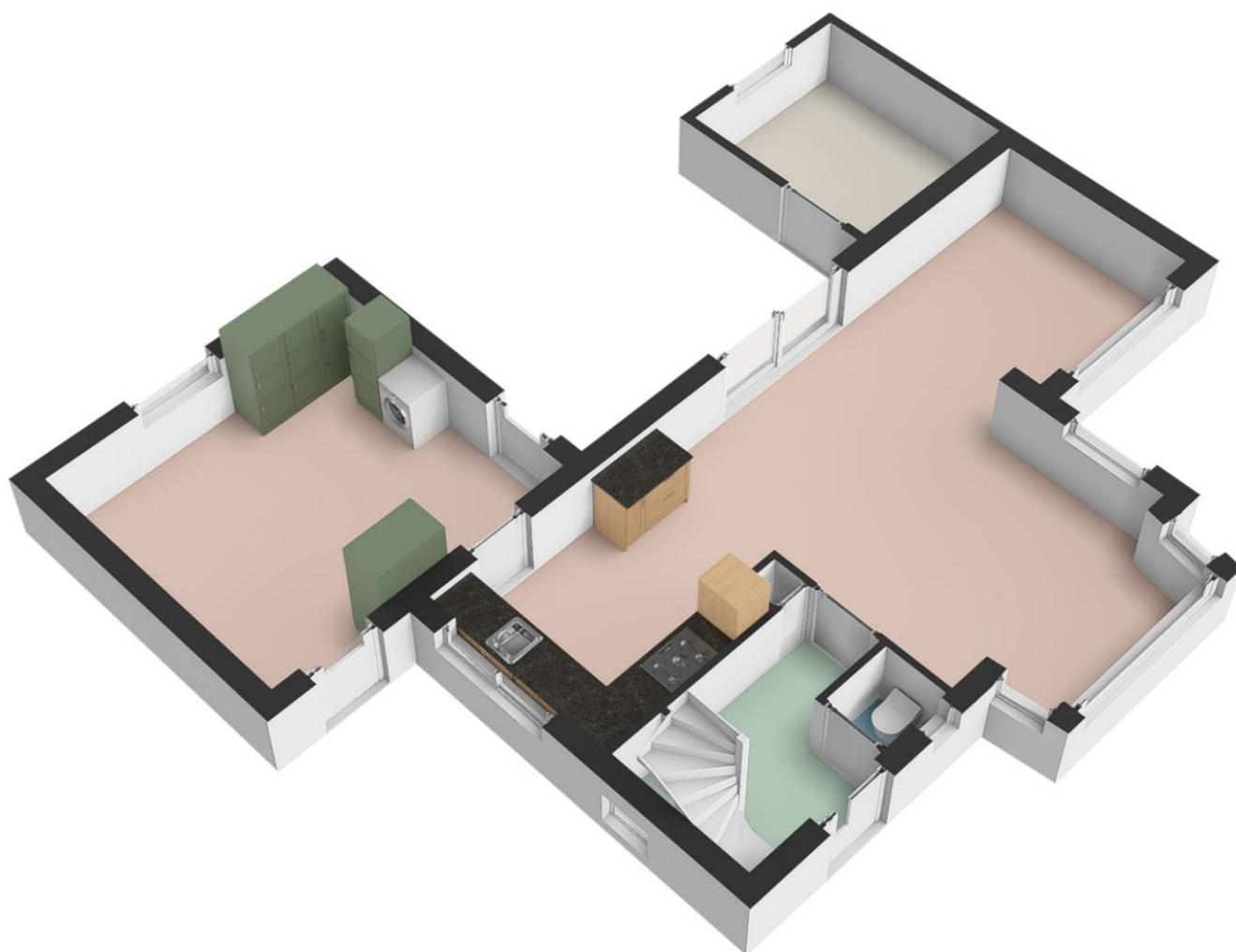
# PLATTEGROND RECREATIEF OPSTAL



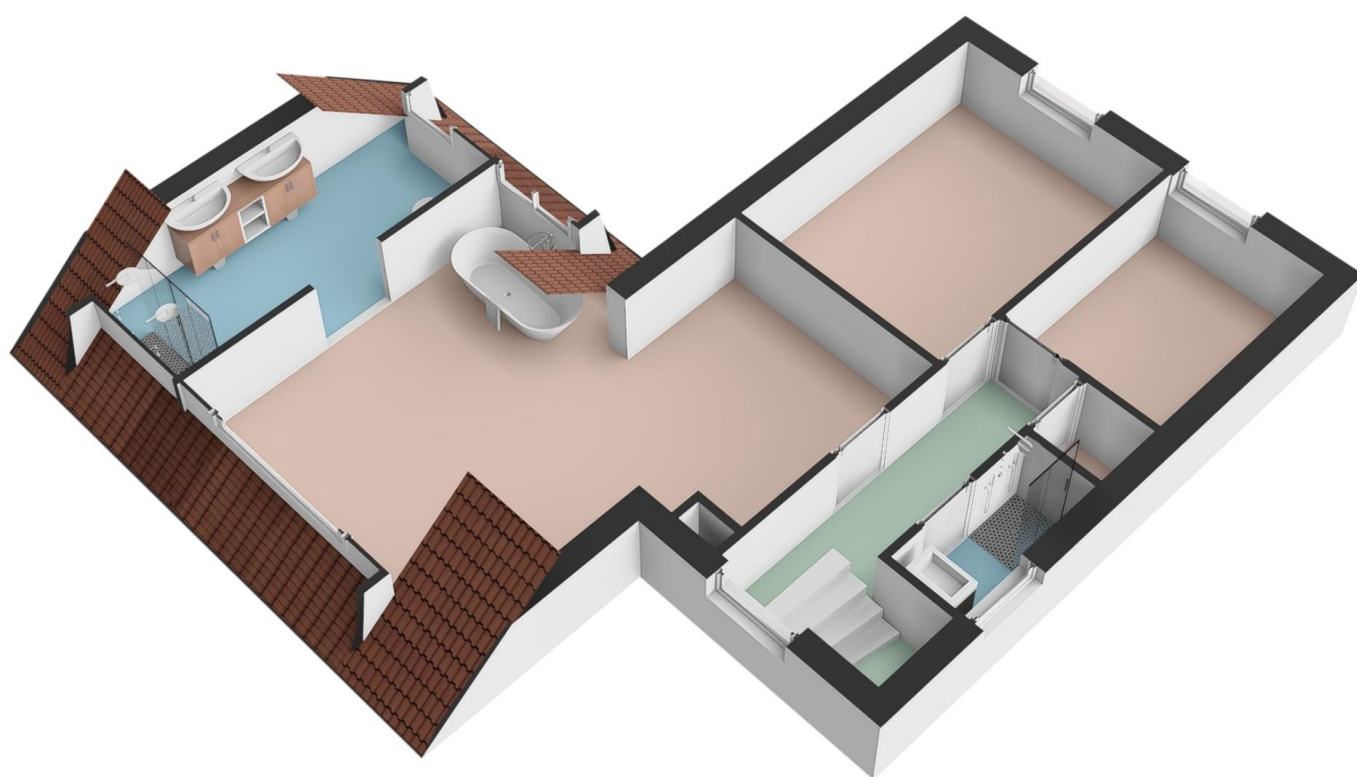
Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

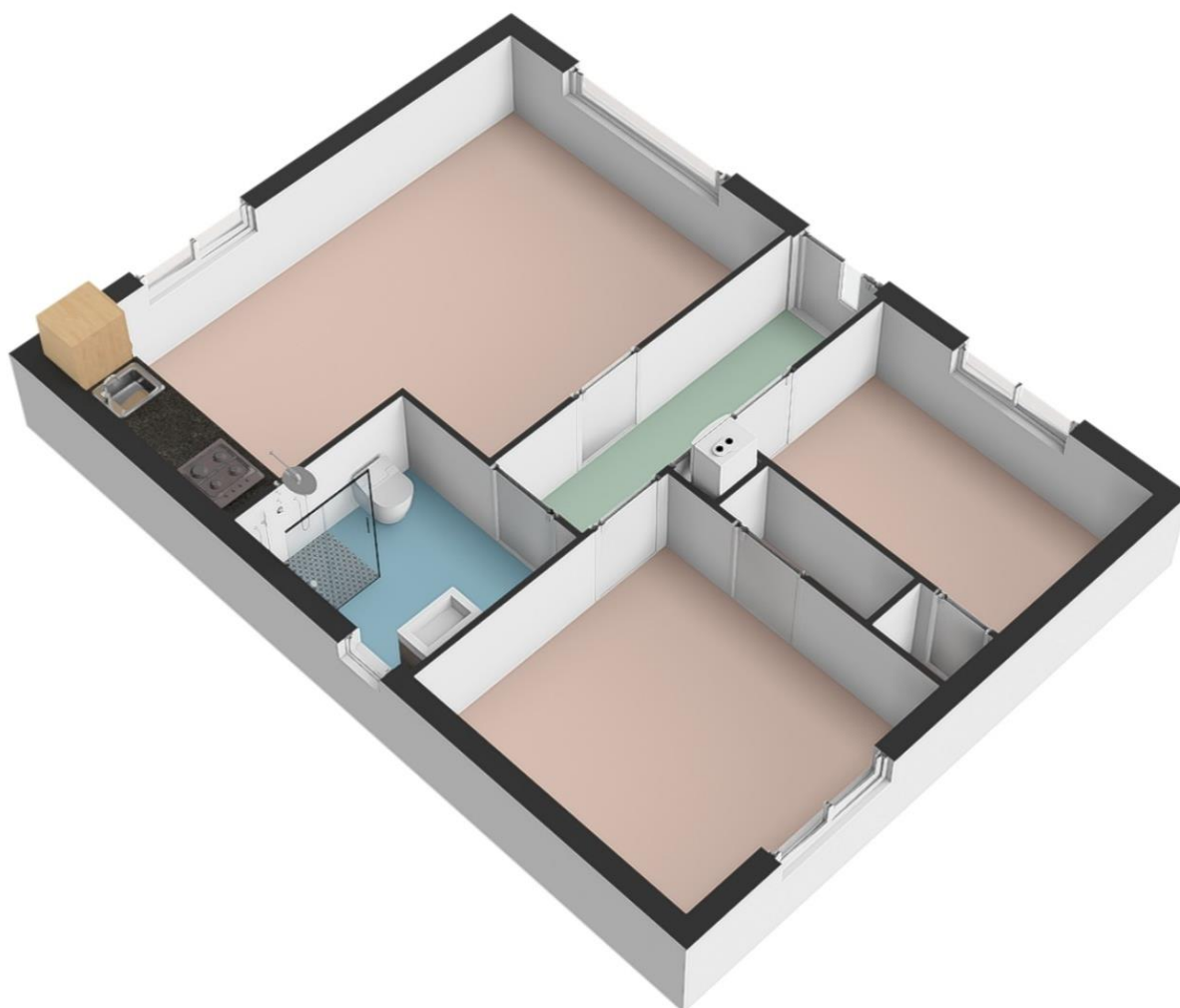
# 3D TEKENING BEGANE GROND



# 3D TEKENING BOVENVERDIEPING



# 3D TEKENING RECREATIEF OPSTAL



# KADASTRALE KAART



12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beibouwing

Voor een eensluidend uittreksel, gelteerd op 11 september 2025

De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Texel

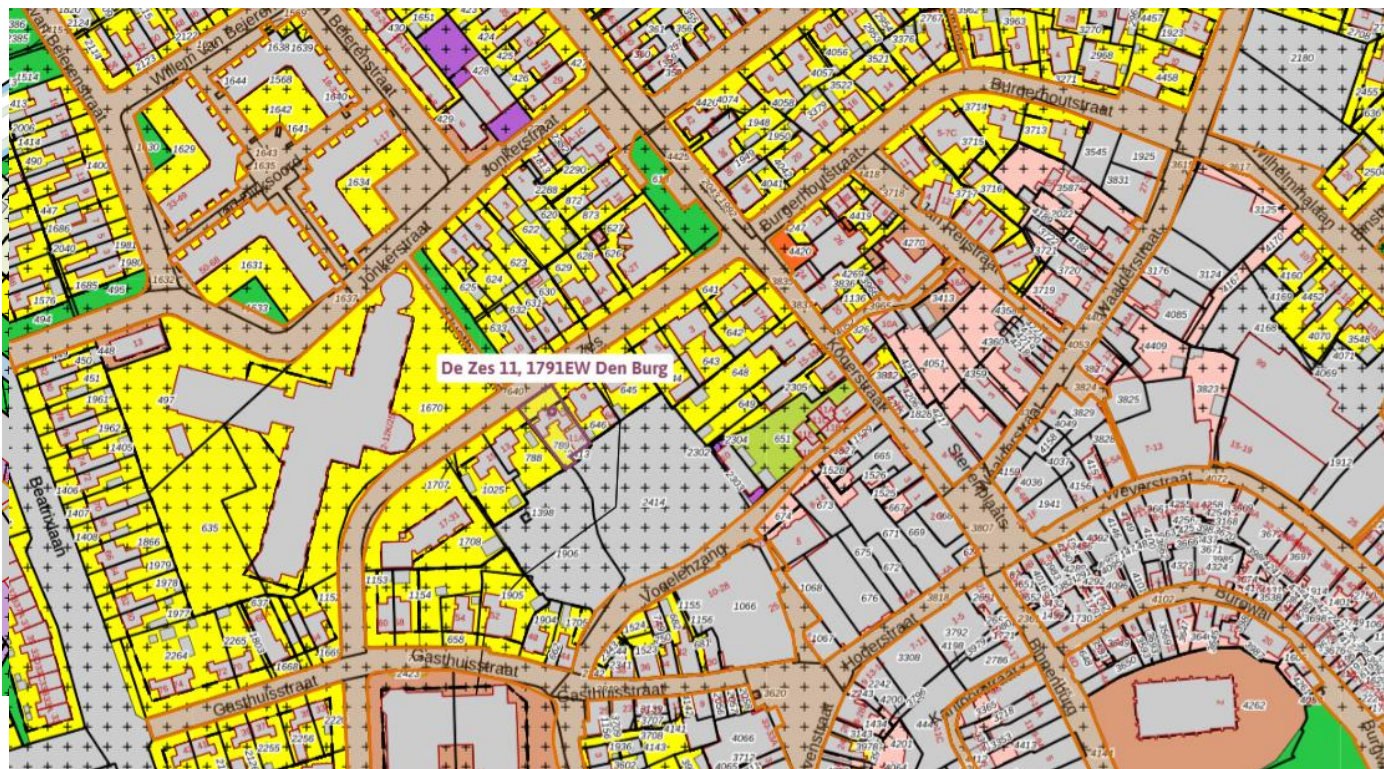
O

789

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





## bestemmingsplan - Gemeente Texel

[meer documentkenmerken](#) 

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 27-02-2019 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo**   [Overzicht](#)   [Gerelateerd](#)

### Functieaanduidingen (2)

specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal

### Bestemmingsvlakken (5)

**Wonen - Twee-aaneen** [↗](#)

 Verkeer - Verblijfsgebied [↗](#)

 Waarde - Archeologie 3 

 Verkeer - Parkeerterrein 

**Wonen - Vrijstaand** 

## Bouwvlakken (2)

☐ bouwvlak

# VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN



## Artikel 31 Wonen - Vrijstaand

### 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - Vrijstaand](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. andere bouwwerken.

### 31.2 Bouwregels

#### 31.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid [31.2.2](#), [31.2.3](#), [31.2.5](#) en [31.2.6](#) zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

#### 31.2.2 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd, tenzij:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken', in welk geval bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
  - 2. in de bestaande situatie het bijbehorende bouwwerk buiten het bouwvlak is gebouwd, in welk geval het bijbehorende bouwwerk buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

#### 31.2.3 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- c. ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- f. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- g. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling

minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:

1. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

### 31.2.4 Kelders onder woonhuizen

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

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

### 31.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';
- b. de bijbehorende bouwwerken zullen, behoudens het bepaalde in lid [31.2.2](#), ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in [31.2.5](#) onder d, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- d. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- f. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- g. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- h. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- i. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- j. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- k. per hoofdgebouw zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

### 31.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### 31.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid [31.2.3](#) onder e in die zin dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits:
  1. de uitbreiding van het hoofdgebouw uitsluitend aan de achterzijde in het verlengde van de zijdelingse perceelgrenzen plaatsvindt;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het bepaalde in lid [31.2.3](#) onder f in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk ten hoogste 6,50 m bij een plat dak, mits:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- c. het bepaalde in lid [31.2.3](#) onder g in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- d. het bepaalde in lid [31.2.5](#) onder b in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties buiten het bouwvlak vóór de naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
  1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gesitueerd worden;
  2. de diepte van een bijbehorend bouwwerk vanuit de zijgevel ten hoogste 3,00 m bedraagt, tenzij de bestaande diepte meer bedraagt in welk geval de diepte ten hoogste de bestaande diepte zal bedragen;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- e. het bepaalde in lid [31.2.6](#) onder b in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

### 31.4 Specifieke gebruiksregels

#### 31.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m<sup>2</sup>;
  2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
- b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. er worden ten hoogste 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht.
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'.

#### 31.4.2 Strijdig gebruik

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

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

### 31.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [31.4.2](#) onder f in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
  1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
  2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de

- gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

### 31.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
  1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
  2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' worden gewijzigd in de bestemming '[Maatschappelijk](#)', mits:
  1. het bebouwingsvlak van de woonbestemming in acht genomen wordt;
  2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [14](#) van overeenkomstige toepassing zijn.

# Artikel 36 Waarde - Archeologie 3

## 36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Waarde - Archeologie 3](#)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

## 36.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming "[Waarde - Archeologie 3](#)" gelden de navolgende regels:

- a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 m wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:
  1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
  2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
    - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in [36.2](#) onder a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de bouwvergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in [36.2](#) onder a is niet van toepassing op:

funderingswerken zoals heiwerven en balkenfunderingen zolang de gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

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

### 36.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- c. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
- d. het egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

### 36.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [36.3.1](#) is niet van toepassing op:

- a. omgevingsvergunningen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
  1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
  2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
  3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;

4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden.

c.

De onder [36.3.2](#) genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

### **36.3.3 Toetsingscriteria**

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. Door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

### **36.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning**

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in artikel [36.3.3](#) onder b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

## **36.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### **36.4.1 Wijzigen begrenzingen gebieden**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.



## BELASTINGTARIEVEN 2025

### Forensenbelasting

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

De forensenbelasting bedraagt 0,2852% van de WOZ-waarde per jaar. U betaalt minimaal € 595,- en maximaal € 1.852,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 534,- 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

0,0323% X WOZ waarde

#### niet-woning

eigenaar

0,0733% X WOZ waarde

gebruiker

0,0578% X WOZ waarde

### Precariobelasting

|                                           |                              |   |       |
|-------------------------------------------|------------------------------|---|-------|
| terras                                    | per m <sup>2</sup> per maand | € | 8,38  |
| uitstalling van goederen                  | per m <sup>2</sup> per maand | € | 8,38  |
| benzinepompinstallatie                    | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 47,48 |
| luifel                                    | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 26,08 |
| opslagtank                                | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 26,08 |
| zonwering                                 | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 16,70 |
| reclamebord (vast)                        | per stuk per jaar            | € | 11,87 |
| reclamebord (los)                         | per stuk per maand           | € | 4,66  |
| vlag                                      | per stuk per maand           | € | 1,20  |
| spandoek                                  | per stuk per dag             | € | 77,64 |
| autom. weeg-, verkoop-<br>of speeltoestel | per stuk per maand           | € | 4,11  |
| overige voorwerpen                        | per m <sup>2</sup> per maand | € | 2,32  |

### Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

|                        |   |        |
|------------------------|---|--------|
| eenpersoonshuishouden  | € | 245,81 |
| meerpersoonshuishouden | € | 369,07 |
| recreatiewoning        | € | 309,13 |
| extra grijze container | € | 309,13 |

### Rioolheffing

|                                             |   |        |
|---------------------------------------------|---|--------|
| dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven | € | 299,94 |
|---------------------------------------------|---|--------|

### Toeristenbelasting

|                              |   |      |
|------------------------------|---|------|
| per persoon per overnachting | € | 2,40 |
|------------------------------|---|------|



## **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): € 78,56.

Tarief voor een eenpersoonshuishouden (1 ve): € 78,56.

Tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve): € 235,68.

## **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 2025 is het tarief voor gebruikers vastgesteld op € 129,57 per huishouden.

In 2025 is het tarief voor eigenaren vastgesteld op 0,03725% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom.

*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 NRVt. 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)