Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs









Categorie: permanente bewoning - Type: vrijstaand - G.O. wonen: ca. 153 m²

Perceeloppervlakte: 560 m² - Ligging: ‘t Horntje

Noorder Haaks 17, 1797 SJ Den Hoorn

Vraagprijs: € 625.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Zoals de vuurtorenwachter in De Cocksdorp een plek heeft bij de vuurtoren, zo mag u zich hier officieus *veerwachter* noemen. Want wonen doet u hier letterlijk naast de veerhaven van TESO. Een bijzondere plek op Texel, waar het komen en gaan van de veerboten onderdeel wordt van het dagelijks leven.

Op een perceel van maar liefst 560 m² eigen grond staat dit ruime woonhuis met garage. Een woning met volop leefruimte, een royale tuin aan zowel de voor- als achterzijde en verrassend veel mogelijkheden. En dat alles op een prachtige locatie, omringd door duinen, vlak bij de Waddendijk en op loopafstand van de Mokbaai.

Indeling: entree in hal met toegang tot de woonkamer, keuken, toiletruimte en trap naar de eerste verdieping. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt mooi zicht op de omliggende duinen en in alle rust kunt u hier het komen en gaan van de TESO-boot aanschouwen. De ruimte heeft een warme uitstraling dankzij de Jatoba houten vloerdelen. Een aansluitpunt voor een houtkachel maakt het eenvoudig om hier een extra sfeervolle plek van te maken.

Aan de achterzijde is de moderne keuken, die door de grote pui met schuifdeuren direct in verbinding staat met de tuin. Een heerlijke plek om te koken en te tafelen met zicht op de groene tuin. De keuken is gemaakt van eiken hout door Casper de Graaf en beschikt over vloerverwarming en een complete uitrusting met onder andere een spoelbak, Quooker, inductiekookplaat met extra gas-wokpit, afzuigkap, oven, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Het extra dik uitgevoerde natuurstenen werkblad geeft de keuken een robuuste en luxe uitstraling.

In de tussenhal is een ruime kastenwand en de opstelling van de cv-ketel. Aansluitend is de bijkeuken met de opstelling van de wasmachine/droger en zowel een deur naar de oprit als een deur naar de achtertuin. Er is eveneens toegang tot de garage (ca. 17 m^2), welke is voorzien van een laadpaal en houten garagedeuren.

De eerste verdieping telt drie slaapkamers, een badkamer een separate toiletruimte en ook is er een extra ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor of opslag. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en bieden zicht op de TESO haven. Een bijzonder uitzicht dat u iedere dag opnieuw herinnert aan de unieke ligging van deze woning. De derde slaapkamer (inclusief spoelbak) is gesitueerd aan de achterzijde. De badkamer beschikt over een ligbad, douche en wastafel.

Degenen met groene vingers kunnen hier hun hart ophalen. Het perceel biedt volop ruimte voor een fijne tuin en dankzij de diepte van ruim 20 meter is er gedurende de dag altijd wel een zonnig plekje te vinden. Aan de achterzijde is een pad waarvan u mede-eigenaar bent. In de tuin is verder een houten berging aanwezig voor (tuin)gereedschap en ook een houtopslag. Aan de voorzijde van de woning is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Heeft u interesse in deze woning? Neem dan gerust contact met ons op om een bezichtiging in te plannen! De oplevering zal in overleg geschieden.





‘t Horntje

’t Horntje bevindt zich op circa 3 kilometer afstand van het dorp Den Hoorn. Het is de plek waar de veerhaven is van de TESO en ook is wetenschappelijk instituut NIOZ hier gevestigd. In de nabijheid bevindt zich onder andere natuurgebied De Mokbaai, met leuke fiets- en wandelpaden. Op circa 15 minuten rijden is Strandpaviljoen Paal 9.

Huisvestingsverordening

In de gemeente Texel is een Huisvestingsverordening van toepassing. Hierdoor komen uitsluitend personen die maatschappelijk of economisch zijn verbonden met de gemeente Texel in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Voor koopwoningen met een WOZ-waarde onder de € 600.000,- is een huisvestingsvergunning nodig. Wel zijn er uitgezonderde situaties, waarbij het ook mogelijk is om zónder economische/maatschappelijke binding in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. Voor meer informatie en het aanvragen van een vergunning kunt u terecht bij de gemeente Texel.

KENMERKEN

KENMERKEN

Soort woning	Woning voor permanente bewoning
Bouwjaar	1977
Perceeloppervlakte	560 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 153 m^2
Overige inpandige ruimte	ca. 17 m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	ca. 1 m^2
Externe bergruimte	0 m^2
Inhoud	ca. 570 m^3
Cv-ketel	Nefit (2007)
Energielabel	C (geldig tot 2 oktober 2036)
Vraagprijs	€ 625.000 k.k.
Oplevering	In overleg



















FOTO’S

















LIJST VAN ZAKEN

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– Tv kast/meubel	☐	☐	☒	☐
– Losse kasten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– gordijnen	☒	☐	☐	☐
– overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– vitrages	☐	☐	☐	☒
– rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– lamellen	☐	☐	☐	☒
– jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– shutters	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– parketvloer	☐	☐	☐	☒
– houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– laminaat	☒	☐	☐	☐
– plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**	**n.v.t.**
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐

Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– boiler	☐	☐	☐	☐
– geiser	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**	**n.v.t.**
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

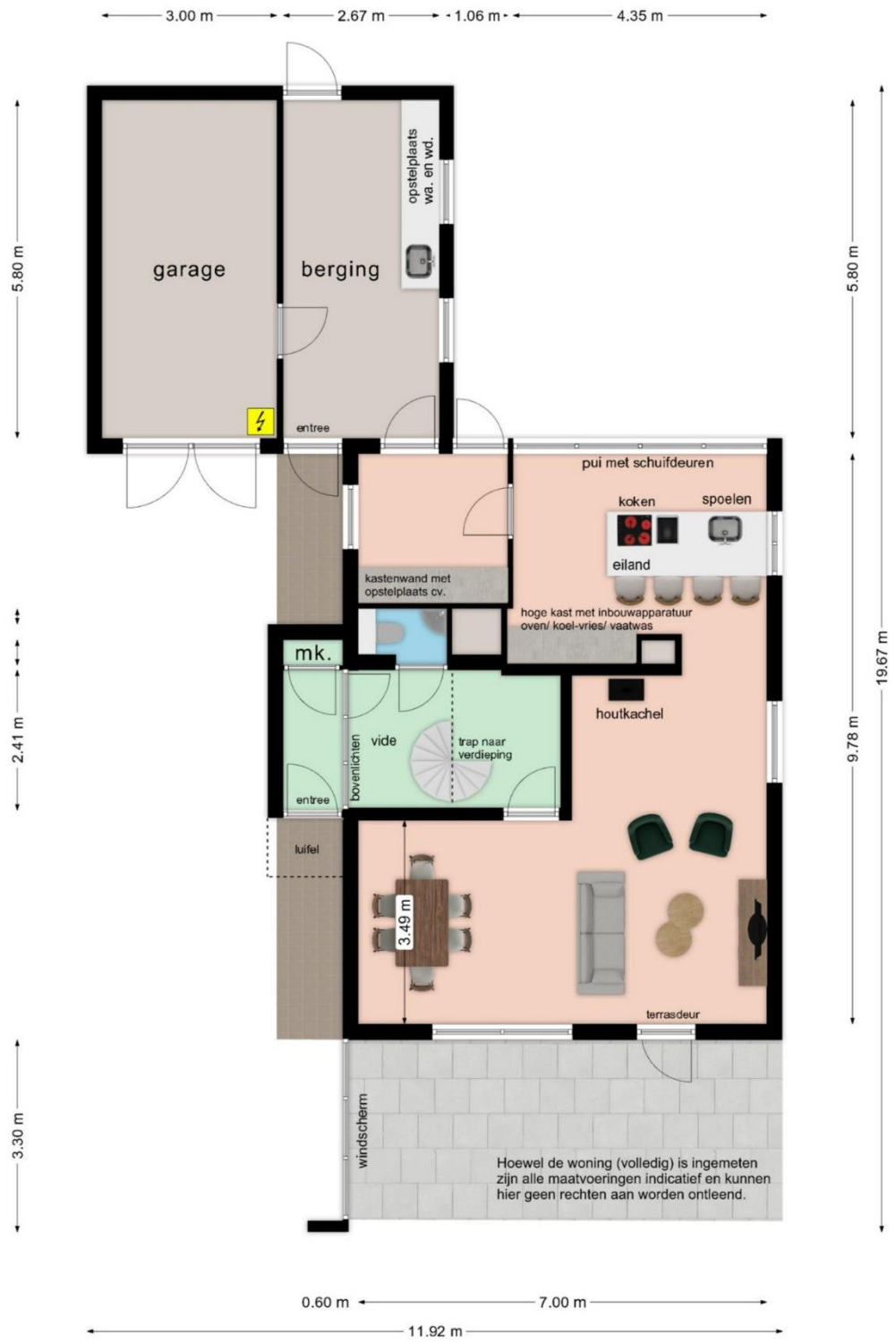
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
– (sier)hek	☒	☐	☐	☐
– vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

GOOGLE MAPS


Makaloot
Camping De Waddenster
Best beoordeeld
N501
Polderweg
HET HORNTJE
Horspolders
De Hors


Campus De Potvis
De Potvis
De Dageraad
Noorder Haaks
Bijenraadsel
Speeltuin
De Rede
Landsdiep
Zuider Haaks
Bed and Breakfast van Zon

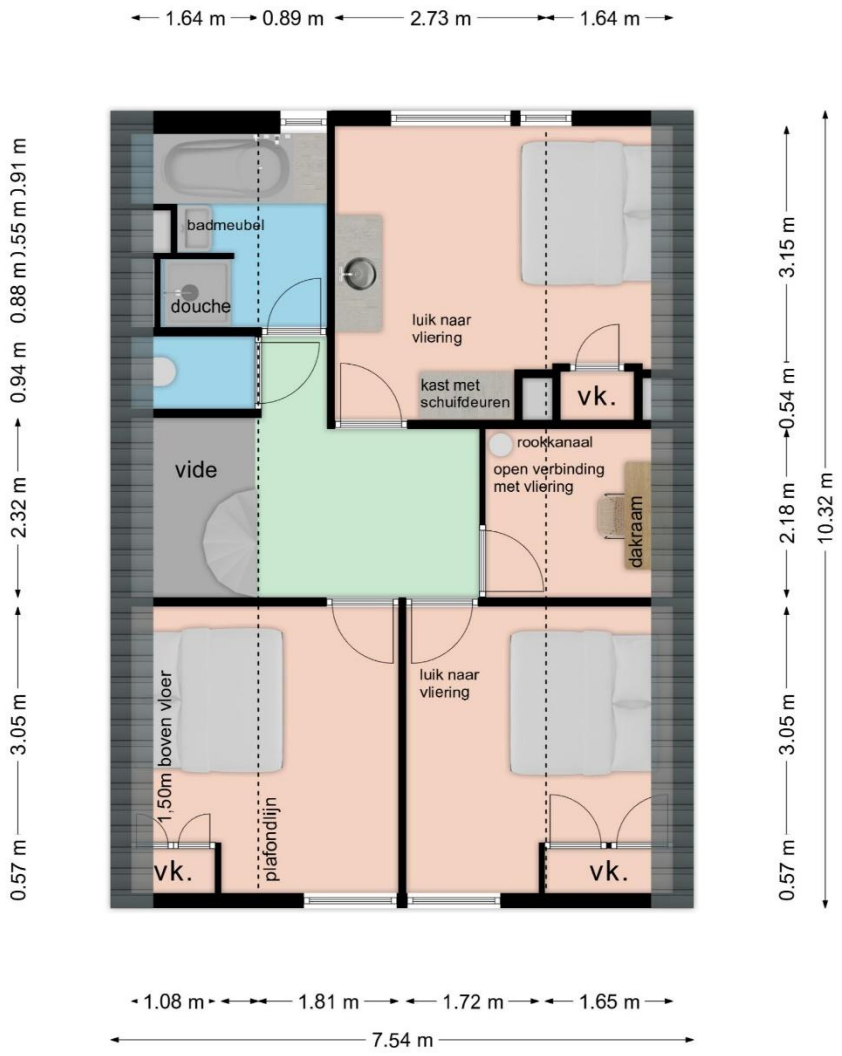
PLATTEGROND BEGANE GROND



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 EERSTE VERDIEPING



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 EERSTE VERDIEPING



KADASTRALE KAART



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	P
Perceel	643

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026
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



't Horntje

bestemmingsplan - Gemeente Texel

meer documentkenmerken

vastgesteld 19-04-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij regels | Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd | Overig | Toelichting | Zoeken

Bestemmingen (1)

Wonen - Vrijstaand >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

vrijwaringszone - dijk of duin >

Artikel 16 Wonen - Vrijstaand

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;
b. woonhuizen, waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning", en bijbehorende bouwwerken;

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.

- **16.2 Bouwregels**
  - **16.2.1 Algemeen**

De bouwregels van lid 16.2.2, 16.2.3, 16.2.5 en 16.2.6 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

  - **16.2.2 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;
b. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

  - **16.2.3 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. indien ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, zal het aantal woonhuizen per bouwvlak niet meer bedragen dan het ter plaatse aangegeven aantal;
d. ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
e. 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;
f. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
g. de goothoogte en de bouwhoogte van een woonhuis 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;
h. de dakhelling van een woonhuis 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.

  - **16.2.4 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.

- **16.2.5 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken zullen 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;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
c. 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;
d. 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;
e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
f. 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;
g. 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;
h. 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;
i. per hoofdgebouw zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

- **16.2.6 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.

- **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 16.2.3 onder f in die zin dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:

1. de uitbreiding van het hoofdgebouw niet vóór de naar de weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw plaatsvindt;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

b. het bepaalde in lid 16.2.3 onder h 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;

c. het bepaalde in lid 16.2.5 onder a in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

d. het bepaalde in lid 16.2.6 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.

- **16.4 Specifieke gebruiksregels**

- **16.4.1 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^2;
    2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
    3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarde:
    1. er worden ten hoogste 6 slaapplaatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
c. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning", waarbij het aantal woonhuizen waarbinnen recreatieve bewoning is toegestaan ten hoogste één bedraagt.

- **16.4.2 Strijdig gebruik**

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

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

- **16.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 16.4.2 onder g 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.

- **16.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:

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

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

- **23.2 vrijwaringszone - dijk of duin**
  - **23.2.1 Aanduidingsomschrijving**
  - **23.2.2 Bouwregels**

Het is verboden gebouwen en overige bouwwerken op te richten ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - dijk of duin’, uitgezonderd ter plaatse van bestaande bestemmingsvlakken die bebouwing reeds toelaten, voor zover dit waterhuishoudkundig toelaatbaar is.

  - **23.2.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en overkappingen en/of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkerende functies van de duinen en/of dijken;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

  - **23.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
    - **a Algemeen**

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

a. het aanplanten van bomen of houtgewas;
b. het verwijderen, aanleggen, verbreden of verharden van wegen, parkeerplaatsen, paden en slagen;
c. het graven, verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
d. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden.

Hierbij geldt de volgende voorwaarde:

- bij deze ontwikkelingen moet de situatie met betrekking tot de veiligheid van de dijk voldoen aan de normen van de waterkeringbeheerder.

    - **b Uitzonderingen**

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik betreffen;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

    - **c Toetsingscriteria**

De bedoelde omgevingsvergunningen worden niet verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurwaarden dan wel de agrarische gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden of de het belang van de waterkering wordt aangetast. Alvorens omtrent het verzoek een beslissing genomen kan worden wordt advies verkregen van de waterkeringbeheerder.

Artikel 7 Groen

- **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. plantsoenen, velden, groenstroken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groengebieden;
b. extensief dagrecreatief medegebruik;
c. volkstuinen, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';

met daaraan ondergeschikt:

d. kleinschalige duurzame energiewinning;
e. parkeervoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. paden;
h. nutsvoorzieningen;
i. sloten, poelen, wadi's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;
j. verhardingen voor uitwegen van aangrenzende percelen;

met de daarbijbehorende:

k. andere bouwwerken, waaronder kunstwerken.

- **7.2 Bouwregels**
  - **7.2.1 Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen**

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

  - **7.2.2 Andere bouwwerken**

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

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

- **7.3 Specifieke gebruiksregels**
  - **7.3.1 Strijdig gebruik**

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

a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
b. het dempen van sloten, poelen en/of andere waterlopen en/of -partijen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, horecadoeleinden en detailhandel;
d. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
f. het storten van puin en afvalstoffen;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

GEMEENTE TEXEL

BELASTINGTARIEVEN 2026

Forensenbelasting

Recreatiewoning of 2e 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 m² per maand	€	8,61
uitstalling van goederen	per m² per maand	€	8,61
benzinepompinstallatie	per m² per jaar	€	48,76
luifel	per m² per jaar	€	26,78
opslagtank	per m² per jaar	€	26,78
zonwering	per m² 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- of speeltoestel	per stuk per maand	€	4,22
overige voorwerpen	per m² per maand	€	4,22

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

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.’

Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs

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 oplossings-gericht, 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 VBO Makelaar en opgenomen in de makelaarsregisters SCVM 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 kantoortijden 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, schaalaanduiding etc.).

Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs

Dorpsstraat 179
1796 CC De Koog

Waalderstraat 1
1791 EB Den Burg

info@kortekaasenkooijman.nl
0222-310314
www.kortekaasenkooijman.nl