



**Roggeslootweg 111**  
**1795JX De Cocksdorp**

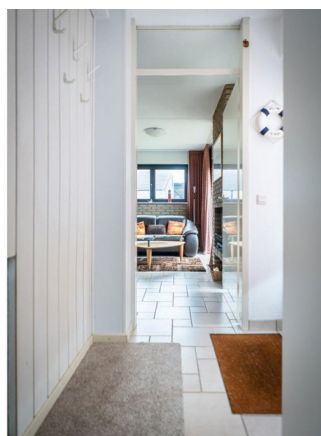
**€ 385.000,- k.k.**  
**Eengezinswoning**

**Interesse in deze woning?**

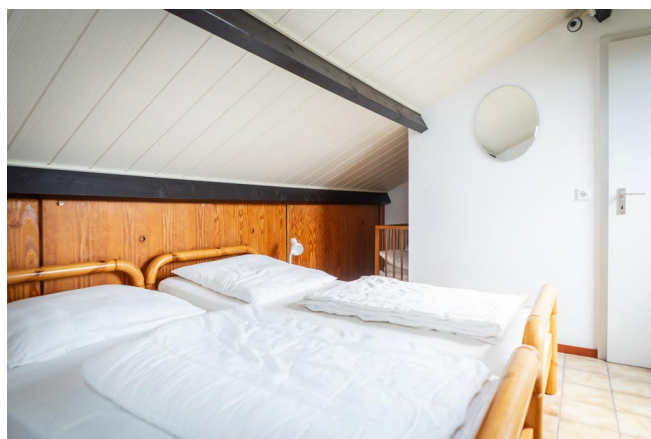
Bel 0222 - 313 555  
of ga naar [www.detexelsemakelaars.nl](http://www.detexelsemakelaars.nl)













Op vakantiepark De Krim op Texel bevindt zich deze keurige 6-persoons recreatiewoning met een verzorgde en ruime tuin rondom.

Er is een slaapkamer en een fraaie badkamer op de begane grond. De woning ligt mooi op het park op een groot perceel eigen grond van 499 m<sup>2</sup>. Het betreft hier een zogenaamd C-Type waar er relatief weinig van zijn op De Krim. Het vakantiepark heeft vele faciliteiten, met onder andere een overdekt zwembad, speelparadijs, lasergamehal, indoor midgetgolf, speeltuinen en restaurants. De duinen, het strand en de vuurtoren zijn in de nabijheid gelegen.

De huidige eigenaren genieten uitsluitend zelf van de vakantiewoning. Dat wil zeggen dat de bungalow thans niet ter beschikking wordt gesteld voor de toeristische verhuur. Er is dan ook geen verhuurverplichting. Zoekt u een beleggingsobject? Of wilt u een gedeelte van het jaar wel toeristisch verhuren? Hier is het allemaal mogelijk.

Wilt u (of uw gasten) gebruik gaan maken van het zwembad, dan dient u wel eerst nog tegen betaling een zwembadovereenkomst met De Krim af te sluiten.

Er zijn interessante verhuurresultaten te behalen. Kijkt u voor een overzicht van de kosten in het exploitatieoverzicht in de bijlage van de verkoopbrochure.

Na bijvoorbeeld een fijne stranddag kunt u hier heerlijk met het gezin buiten genieten in uw eigen tuin, eten en drinken met de zonsondergang. Hier kunt u vakantie vieren!

Kijk voor de indeling van de bungalow op de plattegronden welke onder andere in de verkoopbrochure zijn opgenomen.

Deze verkoopbrochure is zowel op Funda als op onze website te downloaden.

De indeling is als volgt:

De entree van de woning is in de hal en biedt toegang tot de woonkamer en de slaapkamer. De woonkamer is voorzien van keurige tegelvloer en heeft openslaande deuren naar de het terras en de tuin. De open haard geeft de woonkamer sfeer. De houten trap naar de bovenverdieping is in de woonkamer.

De halfopen keuken is onder andere voorzien van spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, magnetron en vaatwasser. De keurige badkamer op de begane grond heeft een ligbad, een vrijdragend toilet, een wastafel met meubel en een fijne douche voorzien van glazen deurtjes.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een tegelvloer en geeft middels een loopdeur toegang tot de tuin.

Op de bovenverdieping is een overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. Tevens is hier een sanitaire ruimte aanwezig op deze verdieping welke voorzien is van een toilet en een wastafel.

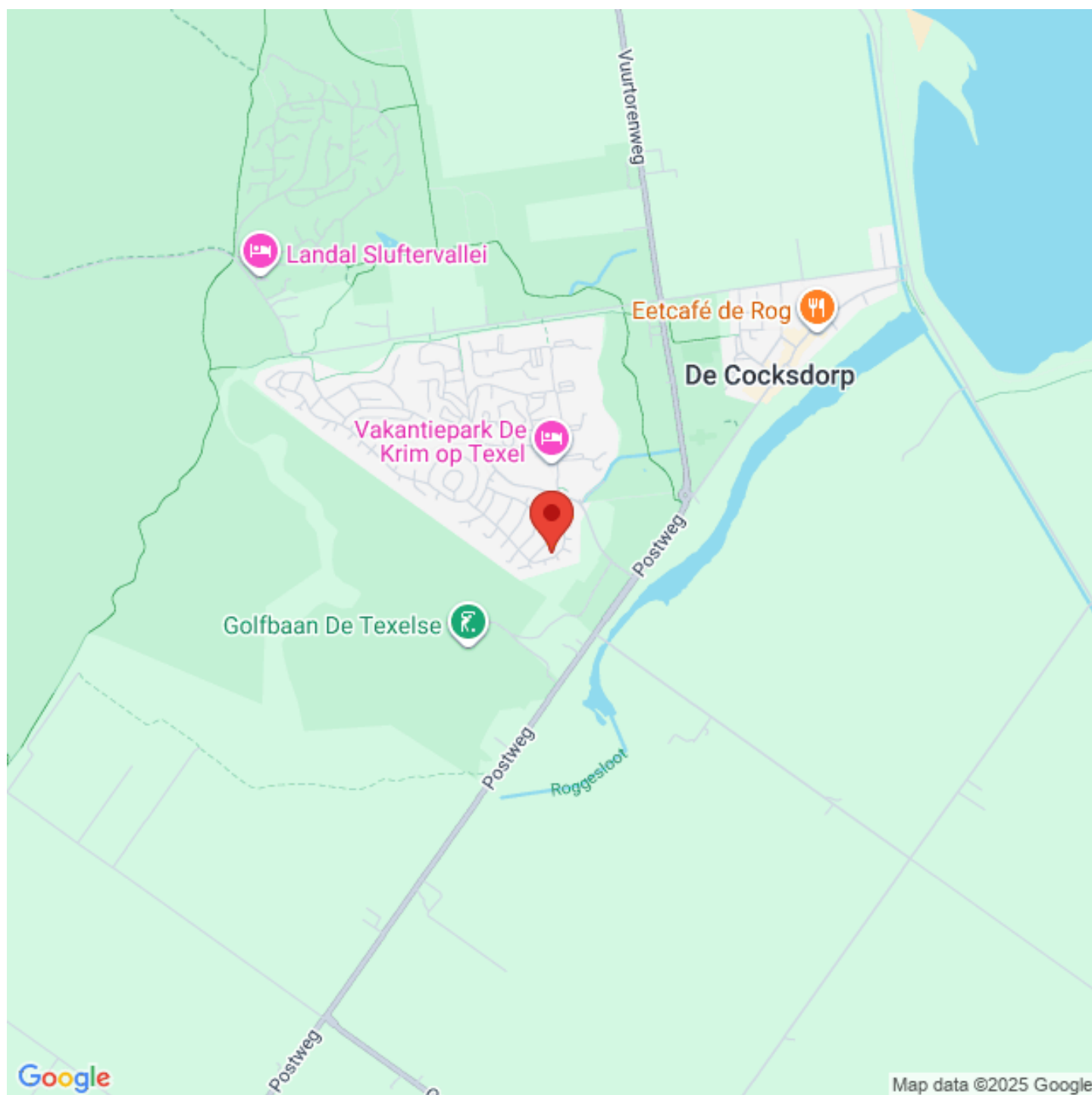
De huidige eigenaren hebben de bungalow altijd met zorg gebruikt en goed onderhouden. Zo is het geheel recent voorzien van een vernieuwde houten gevelbekleding.

Ook is er veel aandacht besteed aan de ruime tuin. In de tuin is een vrijstaande stenen tuinberging (ca. 6 m<sup>2</sup>) aanwezig voor de fietsen en de tuingereedschap.

Direct aan de voorzijde van het perceel is een ruime parkeergelegenheid gerealiseerd

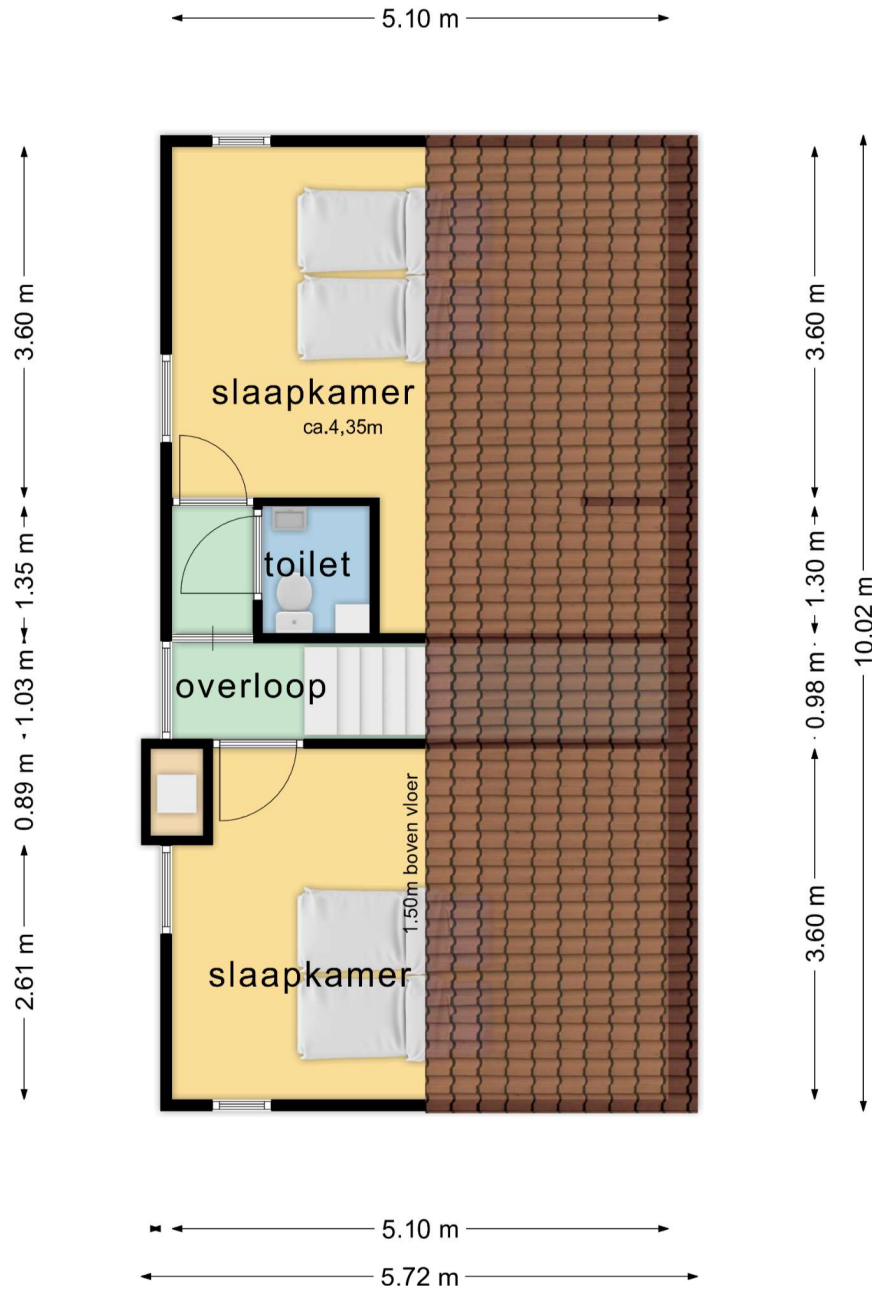
Deze vakantiewoning is te aanvaarden inclusief inventaris (exclusief BTW). De oplevering zal in overleg geschieden vrij van toeristische verhuur.

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Prijs</b>       | € 385.000,- k.k.        |
| <b>Plaats</b>      | De Cocksdorp            |
| <b>Postcode</b>    | 1795JX                  |
| <b>Wijk</b>        | Wijk 01 Het Nieuwe Land |
| <b>Ligging</b>     | Aan rustige weg         |
| <b>Type</b>        | Eengezinswoning         |
| <b>Bouw</b>        | bestaand                |
| <b>Tuin</b>        | Ja, Zuid-west           |
| <b>Kamers</b>      | 4                       |
| <b>Oppervlakte</b> | 78m <sup>2</sup>        |
| <b>Perceel</b>     | 499m <sup>2</sup>       |
| <b>Inhoud</b>      | 233m <sup>3</sup>       |





# Verdieping





0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Texel

A

4778

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# Kosten en opbrengsten: Roggeslootweg 111



Verhuuropbrengst:

Toelichting:

Deze vakantiewoning is de afgelopen jaren niet verhuurd geweest er is dus geen verhuurhistorie.

|                          |          |            |                                                                                                                                       |
|--------------------------|----------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vereniging van eigenaren | € 1893,- | Jaar: 2023 | Toelichting: Prijzen worden pas in april 2023 definitief vastgesteld.                                                                 |
| Gas/Water/Elektra        | € 2358,- | 2023       | Betreft een voorschot en wordt in april 2023 vastgesteld, einde van het jaar wordt er verrekend op basis van het werkelijke verbruik. |
| Provisie verhuurbureau   | 23%      |            | Bij volledige verhuur via De Krim.<br>Boeking via touroperator komt er 6% bij.                                                        |
| Opstalverzekering        | € 350,-  | 2023       | Individuele opstalverzekering                                                                                                         |
| Internet + TV            |          |            | Zit in bijdrage VVE                                                                                                                   |
| Afvalstoffenheffing      |          |            | Zit in bijdrage VVE                                                                                                                   |
| Onroerende zaakbelasting |          | 2023       | Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen brochure.<br>Laatst bekende WOZ waarde bedraagt € 425.000                                   |
| Rioolheffing             |          | 2023       | Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen brochure.                                                                                   |
| Waterschapslasten        |          | 2023       | Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen brochure.                                                                                   |
| Forensenbelasting        |          | 2023       | Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen brochure.                                                                                   |

*\*Aan bovenstaande gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.*

*\*Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's.*

*\*Alle bedragen zijn inclusief BTW*

*\*Voor meer informatie wordt verwezen naar <https://www.krim.nl/de-krim-texel/eigenaren>*

(bron: gemeente Texel; zie voor meer info <https://www.texel.nl/direct-regelen/belastingen-geldzaken-subsidies/>)

### Forensenbelasting:

Heeft u meer dan 90 dagen per jaar een eigen vakantiewoning of (sta)caravan op Texel voor uzelf beschikbaar? En is uw hoofdverblijf (de woonplaats waar u staat ingeschreven) buiten Texel? Dan betaalt u forensenbelasting. Verhuurt u daarnaast uw vakantiewoning of (sta)caravan aan anderen? Dan moet u ook toeristenbelasting afdragen.

Heeft u een vakantiewoning of tweede woning, dan betaalt u 0,2867% van de WOZ-waarde (de waarde van de woning) per jaar. U betaalt minimaal € 557,00 en maximaal € 1.734,00.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 500,00 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.

### Toeristenbelasting:

U betaalt € 2,30 per persoon per nacht.

Zie voor meer info: <https://www.texel.nl/direct-regelen/belastingen-geldzaken-subsidies/belastingen/toeristenbelasting>

### Onroerendezaakbelasting (OZB):

De OZB (onroerendezaakbelasting) die u moet betalen is een bepaald percentage van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is de waarde van uw woning of pand. U betaalt in 2023:

als eigenaar van een woning: 0,0323% van de WOZ-waarde

als eigenaar van een niet-woning: 0,0689% van de WOZ-waarde

als gebruiker van een niet-woning: 0,0542% van de WOZ-waarde

De eigenaar op 1 januari van het jaar waarover u belasting betaalt moet de OZB betalen. Dit betekent dat als u op 2 januari de woning verkoopt, u toch de belasting voor het hele jaar moet betalen. Bij de verkoop verrekent de notaris dit met de koper.

### Afvalstoffenheffing:

|                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| u woont alleen (eenpersoonshuishouden)                                   | € 211,49 |
| u woont met meerdere gezinsleden of huisgenoten (meerpersoonshuishouden) | € 340,78 |
| u heeft een recreatiewoning (vakantiewoning)                             | € 265,97 |
| u wilt een extra grijze container                                        | € 265,97 |

### Kosten rioolheffing:

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Per aansluiting op het riool: | € 284,66 |
|-------------------------------|----------|

Dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven.

## Precariobelasting:

U betaalt belasting voor voorwerpen die u op, boven of onder gemeentegrond plaatst. Bijvoorbeeld een terras, uitstalling, stoepbord, uithangbord, luifel of opslagtank. Dit heet precariobelasting.

| Wat staat er op, boven of onder gemeentegrond?  | Wat betaalt u?                      |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Terras                                       | € 7,95 per m <sup>2</sup> per maand |
| 2. Uitstalling van goederen                     | € 7,95 per m <sup>2</sup> per maand |
| 3. Benzinepompinstallatie                       | € 45,06 per m <sup>2</sup> per jaar |
| 4. Luifel                                       | € 24,75 per m <sup>2</sup> per jaar |
| 5. Opslagtank                                   | € 24,75 per m <sup>2</sup> per jaar |
| 6. Zonwering                                    | € 15,84 per m <sup>2</sup> per jaar |
| 7. Reclamebord (vast)                           | € 11,26 per stuk per jaar           |
| 8. Reclamebord (los)                            | € 4,43 per stuk per maand           |
| 9. Vlag                                         | € 1,13 per stuk per maand           |
| 10. Spandoek                                    | € 73,68 per stuk per dag            |
| 11. Automatisch weeg-, verkoop- of speeltoestel | € 3,90 per stuk per maand           |
| Voorwerpen niet genoemd onder 1 t/m 11          | € 2,20 per m <sup>2</sup> per maand |

## WATERSCHAPSLASTEN 2023 (bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier / <https://www.hhnk.nl/tarieven/>)

Het hoogheemraadschap heft waterschapsbelasting. Hoeveel belasting u moet betalen, verschilt per huishouden. Dit hangt af van uw persoonlijke situatie. Bijvoorbeeld of u huurder bent of huiseigenaar.

### Zuiveringsheffing:

*“Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing. Zo betaalt u mee aan het schoonmaken van afvalwater. 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).”*

### Verontreinigingsheffing:

*“Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. Deze kosten berekenen we op dezelfde manier als de zuiveringsheffing.”*

### Watersysteemheffing:

*“Van de watersysteemheffing betalen we de kosten van onder andere dijken, duinen, gemalen en sluizen. Ook de waterkwaliteit valt hieronder.”*

| Heffing                                                                  | Tarief                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zuiveringsheffing / verontreinigingsheffing woonruimte en bedrijfsruimte | € 62,12 per vervuilingseenheid (ve)<br>€ 62,12 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve)<br>€ 186,36 voor een meerpersoonshuishouden (3 ve) |
| Watersysteemheffing gebruikers                                           | € 112,85 per huishouden                                                                                                                 |
| Watersysteemheffing gebouwd eigenaren                                    | 0,03338% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom                                                                                    |
| Watersysteemheffing gebouwd eigenaren - buitendijks (25%)                | 0,00835% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom                                                                                    |
| Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren                                  | € 120,89 per hectare                                                                                                                    |
| Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren - buitendijks (25%)              | € 30,22 per hectare                                                                                                                     |
| Watersysteemheffing ongebouwd natuur eigenaren                           | € 5,62 per hectare                                                                                                                      |

## TARIEVEN

Geldend vanaf 1-1-2023

De Krim kan de in deze bijlage opgenomen tarieven aanpassen.

| Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                         | Tariefstelling |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Basisvergoeding Serviceovereenkomst per jaar **                                                                                                                                                                                                      | € 223,00       |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Gebruik                                                                                                                                                                                                    | 0%             |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Verhuur waarbij de financiële afhandeling via Opdrachtgever plaatsheeft. Opdrachtgever neemt <b>niet</b> deel aan Reviewprogramma van De Krim voor de Eigen Verhuur boekingen*                             | 5%             |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Verhuur waarbij de financiële afhandeling via De Krim plaatsheeft ( <i>Serviceovereenkomst VIP</i> ). Opdrachtgever neemt <b>wel</b> deel aan Reviewprogramma van De Krim voor de Eigen Verhuur boekingen* | 10%            |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Verhuur door Krim <b>zonder</b> inzet Derden *                                                                                                                                                                   | 20%            |
| Vergoeding voor Krim (provisie) bij Verhuur door Krim <b>met</b> inzet Derden*                                                                                                                                                                       | 26%            |
| Zwembadvergoeding (provisie voor toegangsregeling zwembad gasten)*/* **                                                                                                                                                                              | 3%             |
| Jaarlijkse bijdrage Klein Inventaris- en Vervangingsfonds **/****                                                                                                                                                                                    | € 193,80       |
| Jaarlijkse bijdrage Bedlinnen – en Moltonfonds **/****                                                                                                                                                                                               | € 167,80       |
| Promotiebijdrage VVV en collectieve lidmaatschap TOP **                                                                                                                                                                                              | € 53,38        |
| Websiteservice (voorheen internetbijdrage) **                                                                                                                                                                                                        | € 40,30        |
| Schoorsteenvegen **                                                                                                                                                                                                                                  | € 27,00        |
| Onderhoud CV ketel & tussentijdse controle installatie **                                                                                                                                                                                            | € 55,90        |
| Lakenpakket **                                                                                                                                                                                                                                       | € 9,95 pp      |
| Eindschoonmaak **/****                                                                                                                                                                                                                               | € 77,60        |

\* de provisie wordt berekend over de Nettohuurprijs

\*\* tarieven zijn vermeld in euro's en exclusief BTW (muv lakenpakket en eindschoonmaak)

\*\*\*alleen mogelijk in combinatie met een Zwembadovereenkomst

\*\*\*\*obv bungalow voor 4 tot 6 personen. Voor afwijkende typen gelden andere tarieven.

NB: De kosten voor de verplichte abonnementen worden bij de eerste afrekening verhuur (eind mei) verrekend voor het lopende jaar. Bij verkoop van een bungalow wordt t/m 31-05 naar rato gefactureerd aan de oude eigenaar (xx / 12 deel, afgerond naar beneden). Bij verkoop van een bungalow ná 31-05 wordt er géén correctie meer gemaakt, alles is reeds gefactureerd.

PARAAF: . .



# Artikel 37 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen

Type plan: bestemmingsplan  
Naam van het plan: Buitengebied Texel  
Status: ontwerp  
Plan identificatie: NL.IMRO.0448.BUI2013BP0001-on01

## 37.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

en daarbij behorende:

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

## 37.2 Bouwregels

### 37.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

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

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

- c. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming **Wonen**;
- d. er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegevoegd;
- e. de bouwhoogte van het gebouw of overkapping ten behoeve van een zwembad mag maximaal 12,50 meter bedragen;

### 37.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

### 37.2.3 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:

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

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

### 37.2.4 Zomerhuizen

Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

- a. de zomerhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

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

### 37.2.5 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

- a. de stacaravans mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de hoogte van een stacaravan mag maximaal 3,50 meter bedragen.

### 37.2.6 Familiehuizen

Voor het bouwen van familiehuizen gelden de volgende regels:

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

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

### 37.2.7 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen

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

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

### 37.2.8 Terreininrichting

Voor de inrichting van het terrein gelden de volgende regels:

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

## 37.3 Afwijken van de bouwregels

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Nieuwe bedrijfswoning(en)

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

b. het bepaalde in artikel 37 lid 2.1 sub d en toestaan dat er meer dan twee bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;□

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 14 hectare voor de bouw van een derde bedrijfswoning en voor elke extra bedrijfswoning ten minste 10 hectare meer;
2. de noodzaak van de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren en door een erkende bankinstelling goedgekeurd bedrijfsplan;
3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;
4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Zwembad

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

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

## 37.4 Specifieke gebruiksregels

### 37.4.1 Algemeen

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

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

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

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| familiehuizen | 30 recreatieve slaappleatsen per familiehuys van 300-400 m2 |
|---------------|-------------------------------------------------------------|

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

|                                                      |                                                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| campers, caravans, tenten, blokhutten                | max. 150 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| stacaravans                                          | max. 120 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| zomerhuizen                                          | max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2) | max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare |

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

- f. het terrein moet afgeschermd worden door een boomsingel met een breedte van minimaal 7 meter, tenzij de door de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving van het terrein op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

## 37.4.2 Woning

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

## 37.4.3 Strijdig gebruik

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

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

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

## 37.5.1 Algemeen

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

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

## 37.5.2 Uitzonderingen

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

Het bepaalde in artikel 37 lid 5.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

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

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

## 37.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

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

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

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

|                            |
|----------------------------|
| familiehuis van 300-400 m2 |
|----------------------------|

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

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaappleatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;
2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele terrein en voor alle gebruikers ervan;
3. de uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf;
4. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;
5. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 150 slaappleatsen;
6. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;
7. na wijziging voldoet het terrein aan de onderstaande verhouding tussen terreinoppervlak en soort kampeermiddel en/of zomerhuizen:

|                                                      |                                                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| camper/tent/caravan/blokhut                          | max. 150 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| stacaravan                                           | max. 120 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| zomerhuizen                                          | max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare |
| familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2) | max. 100 recreatieve slaappleatsen per hectare |

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;
11. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.



## Koen van der Slikke

*NVM-Makelaar en Register Taxateur*

De vakgebieden waar Koen zich graag mee bezighoudt zijn Wonen, Bedrijfs Onroerend Goed, Recreatief en Financieringstaxaties.

Zijn kracht zit 'm in het geven van advies bij ingewikkelde vraagstukken.

In vaktaal heet dat 'moeilijke dossiers'. Koen verschaft dan graag helderheid, in klare taal. Geen nonsens, iedere dag een nieuwe uitdaging en vooral ook altijd jezelf blijven ontwikkelen.

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V655105677

Kamer wonen/mkb nummer RMT07.105.305

Kamer bedrijfsmatig vastgoed nummer BV02.131.280

Ingeschreven bij het NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed én Wonen onder registratienummer RT265635732

**Mobiel** 06-23 41 99 79  
**Telefoon** 0222-313 555  
**E-mail** [koen@detexelsemakelaars.nl](mailto:koen@detexelsemakelaars.nl)

## Hans van Es

*NVM-Makelaar*

Bij De Texelse Makelaars houdt Hans zich voornamelijk bezig met de begeleiding van aan- en verkopen van woningen en vakantiewoningen. Hij vindt het iedere keer weer een uitdaging om bij de verkoop voor het optimale resultaat te gaan. Ook bij de begeleiding van de aankoop van een woning of vakantiewoning als aankoopmakelaar doet hij zijn best om het meest gunstige resultaat voor zijn opdrachtgever te behalen. Hij is makelaar in hart en nieren en zijn inzet is zonder uitzondering het beste resultaat. Vanaf het eerste persoonlijke gesprek aan de keukentafel tot aan het handtekenen zetten aan de notarisafel denkt Hans met de opdrachtgever mee. Een succesvolle transactie begint immers met de juiste prijs en voorwaarden, maar zeker ook met persoonlijk advies en samenwerking in alle openheid.

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V131336288

Kamer wonen nummer RMT07.141.4513

**Mobiel** 06-51 61 31 19  
**Telefoon** 0222-313 555  
**E-mail** [hans@detexelsemakelaars.nl](mailto:hans@detexelsemakelaars.nl)

#### **Uw interesse**

Namens de verkoper(s) van deze woning, danken wij u hartelijk voor uw getoonde interesse. Indien al uw vragen nog niet beantwoord zijn, zijn wij graag bereid tot extra uitleg of het verstrekken van aanvullende informatie. Ons kantoor is geopend van maandag tot vrijdag van 9.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.00 uur. Tevens kunt u ons per email bereiken via [info@detexelsemakelaars.nl](mailto:info@detexelsemakelaars.nl)

#### **Juistheidinformatie**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standplaats van de woning weer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door De Texelse Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

#### **Bezichtigingen**

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats via uw eigen makelaar of, indien u niet van de diensten van een eigen deskundige gebruik maakt, via de verkopend makelaar De Texelse Makelaars.

#### **Huisvestingsvergunning**

Raadpleeg hiervoor de makelaar.

#### **Algemene ouderdomsclausule**

Deze woning kan ouder zijn dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

#### **Asbest**

Tevens kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in o.a. kruipruimte, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

#### **Onderzoeksplicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Voor een

professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM makelaar te raadplegen.

#### **Vloeren**

Het is wellicht mogelijk dat zich in het verkochte een begane grondvloer van het merk Kwaaitaal, Manta, Tilburgse Beton Industrie of Omnia bevindt. In afwijking van artikel 5.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst (als gevolg van de aanwezigheid van deze vloeren) voor rekening en risico van koper. (In voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

#### **Milieu**

In het kader van het voeren van een verantwoord beleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen NVM-makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout. Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

#### **Bieding**

Alle door De Texelse Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen noodzaak is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontfangen. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) overeenstemming is bereikt. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Indien koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat in de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet

geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

#### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

#### **Wet Koop Onroerende Zaken**

Een consument die een woning koopt (of een koop/aannemingsovereenkomst voor een woning sluit), krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

#### **Registratie akte**

Om deze koopovereenkomst voor koper en verkoper te beschermen, dient de notaris op de hoogte gebracht te worden van de datum van registratie van de koopakte in de openbare registers. Koper en verkoper dienen samen de datum van inschrijving van de akte in de openbare registers overeen te komen. Deze registratie is geldig gedurende een periode van 6 maanden. De kosten van inschrijving komen voor rekening van koper.

#### **Huidige woning**

Graag vertellen wij u in een persoonlijk en vrijblijvend gesprek wat De Texelse Makelaars voor u kan betekenen.

#### **Hypotheek**

Het is verstandig om vóór het ondertekenen van een koopakte spoedig, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, uw hypotheekmogelijkheden te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij een vrijblijvend en kosteloos gesprek aan te gaan met een van de hypotheekverstrekkers op het eiland.

#### **Zoekopdracht**

Indien uw interesse niet naar bovengenoemde woning uitgaat, willen wij u graag wijzen op de mogelijkheid tot het sluiten van een zoekopdracht. Uw kunt uw zoekprofiel gratis en vrijblijvend aan ons doorgeven op onze internetsite, onder het kopje 'Nieuw aanbod'.