



**Vogelmient 26**  
**1796AP De Koog**

**€ 679.500,- k.k.**  
**Villa**

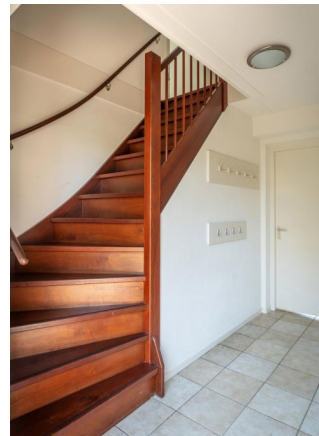
**Interesse in deze woning?**

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

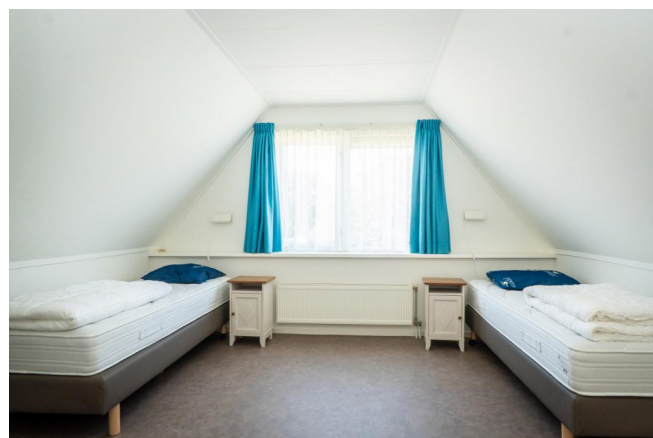
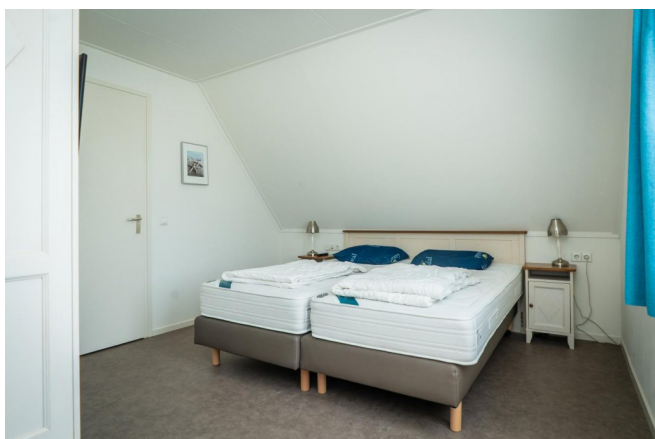














Zo nu en dan komt er één voorbij... Wij mogen u aanbieden deze 6-persoons rietgedekte recreatievilla met carport, aangebouwde houten berging en 433 m<sup>2</sup> onder- en bijgelegen eigen grond. Gelegen op vakantiepark Vogelmient, op loopafstand van bos, strand en duinen. Deze vakantiewoning heeft een mooie plek met vrij zicht op het park.

Verlang je naar een vakantie waar je kunt genieten van luxe, privacy en natuur? Zoek niet verder! Deze vakantievilla, gelegen op het prachtige Texel, biedt u de perfecte ontsnapping aan de dagelijkse sleur. Deze vrijstaande villa, geschikt voor maximaal zes personen, verwelkomt je met open armen in een fraaie omgeving.

Kijk voor de indeling van deze recreatiewoning ook op de plattegronden welke opgenomen zijn in de digitale verkoopbrochure.

De ruime woonkamer nodigt je uit om te ontspannen na een dag vol avonturen, terwijl de volledig uitgeruste keuken je de mogelijkheid biedt om je culinaire vaardigheden te tonen. Met drie prachtig ingerichte slaapkamers, elk met comfortabele bedden, geniet je van een goede nachtrust en word je verfrist wakker om de volgende dag weer vol energie te beginnen. Vanaf één van de slaapkamers op de verdieping boven is er toegang tot een balkon met fraai zicht.

De villa is verder voorzien van een praktische bijkeuken, een toiletruimte en vloerverwarming op de begane grond. De woning is geheel geïsoleerd. Op de verdieping treft u naast de slaapkamers een zeer luxe badkamer aan, welke echt van alle gemakken is voorzien.

Rondom het geheel ligt een net aangelegde tuin voorzien van een terras en een gazon. Ook is er een houten tuinberging en een carport aanwezig. Aan de voorzijde is er parkkeerruimte. Vooral vanwege de mooie ligging op het park ervaart u hier veel privacy en vrijheid.

Park Vogelmient valt onder het beheer van Landal Greenparcs en wordt gezien als een zeer goed onderhouden park.

Vogelmient is het perfecte vertrekpunt om De Koog en de rest van Texel te verkennen. Maak een ontspannen fietstocht door de duinen, verken de pittoreske dorpjes in de omgeving, geniet van de frisse zeelucht tijdens een strandwandeling of ontdek de unieke flora en fauna van het Nationaal Park Duinen van Texel.

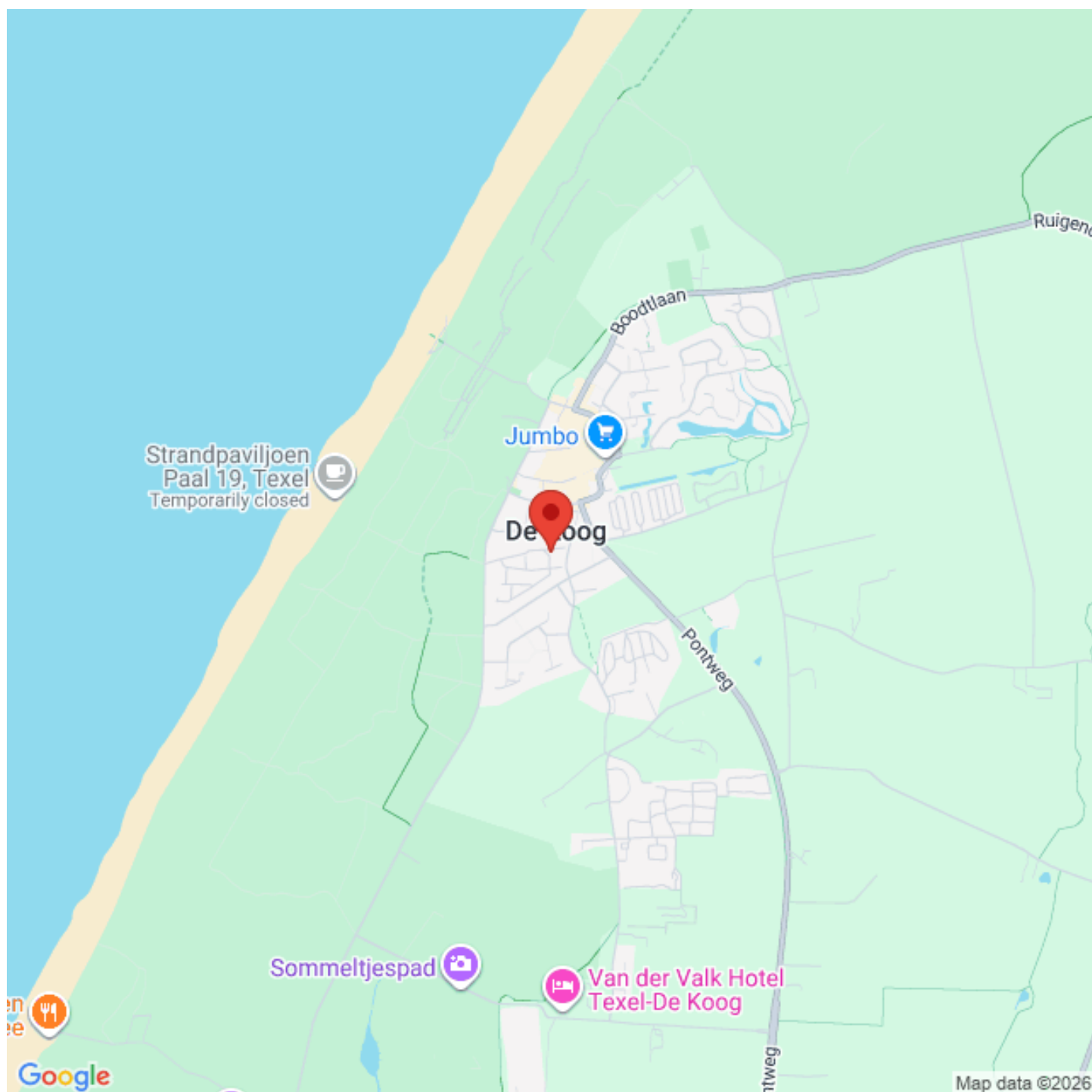
Op dit moment wordt dit geheel recreatief verhuurd. De woning heeft goede verhuuropbrengsten via Landal. Kijkt u voor een overzicht van de kosten en opbrengsten in de verkoopbrochure. Er geldt op het park echter geen verhuurverplichting. De bestaande huurafspraken dienen wel te worden gerespecteerd. Eigen gebruik of een combinatie van verhuur en eigen gebruik behoort hier tot de mogelijkheden.

De bungalow beschikt over een complete gebruikersinventaris. Deze zal bij verkoop (op enkele

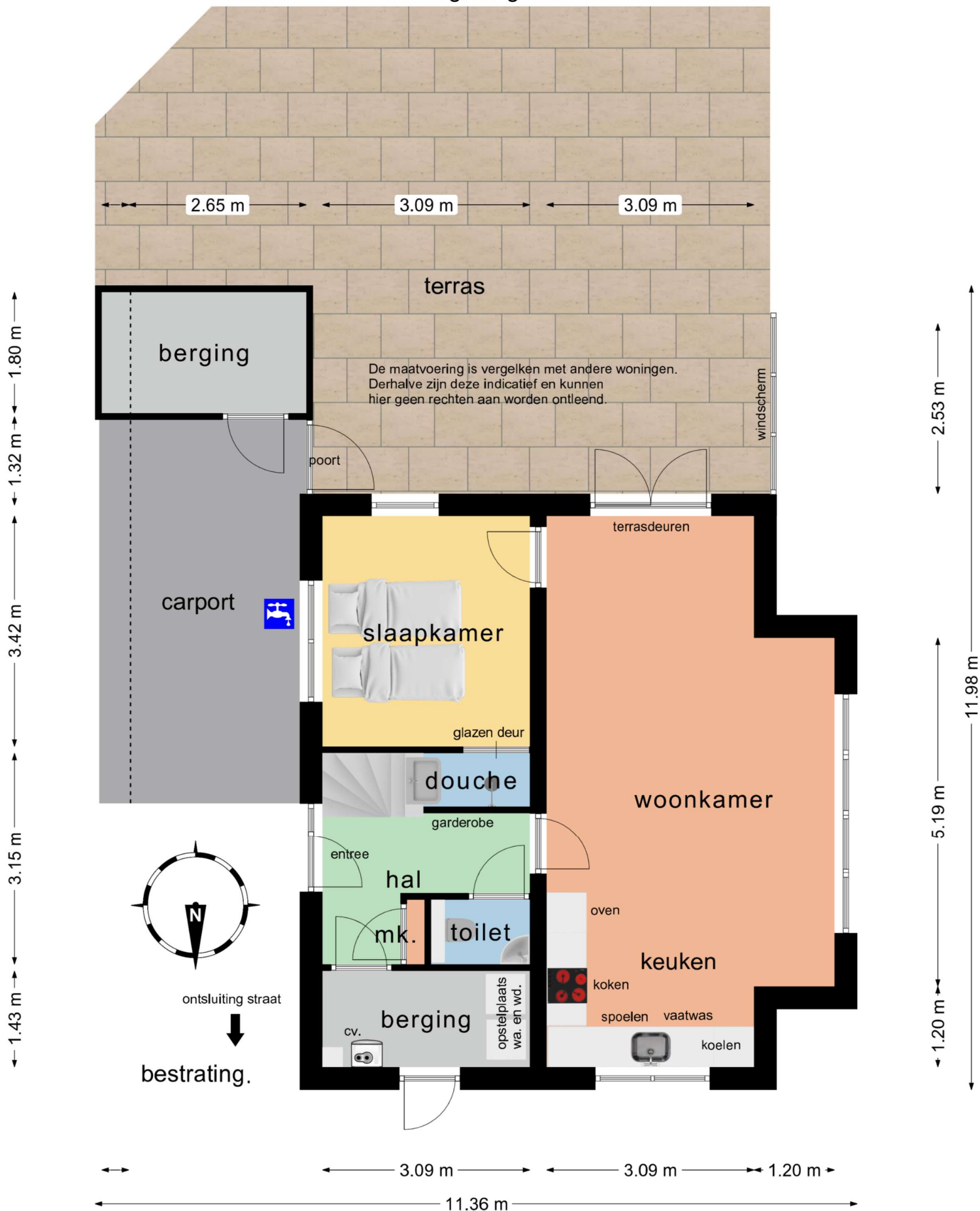
persoonlijke zaken van de verkoper na) in de bungalow achterblijven.  
De vraagprijs van de bungalow is inclusief de inventaris. (over de inventaris is BTW verschuldigd)

Wilt u deze woning komen bekijken en ervaren hoe het is om hier te zijn? Bel ons dan gerust voor een afspraak, wij laten u deze woning graag zien!

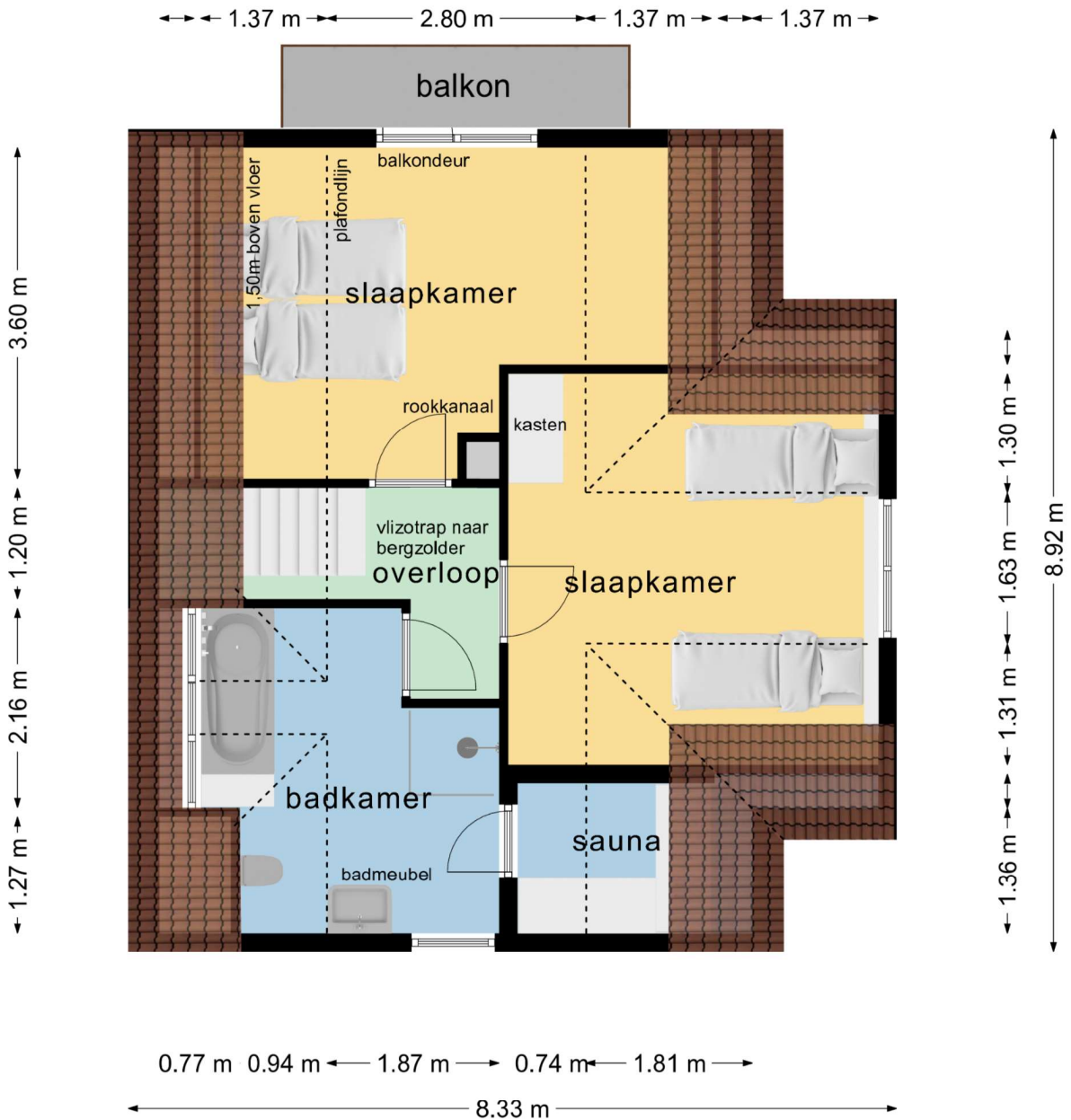
|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| <b>Prijs</b>       | € 679.500,- k.k.                    |
| <b>Plaats</b>      | De Koog                             |
| <b>Postcode</b>    | 1796AP                              |
| <b>Wijk</b>        | Wijk 00 Het Oude Land en duingebied |
| <b>Ligging</b>     | Aan rustige weg                     |
| <b>Type</b>        | Villa                               |
| <b>Bouw</b>        | bestaand                            |
| <b>Tuin</b>        | Ja, Zuid                            |
| <b>Kamers</b>      | 3                                   |
| <b>Oppervlakte</b> | 100m <sup>2</sup>                   |
| <b>Perceel</b>     | 433m <sup>2</sup>                   |
| <b>Inhoud</b>      | 373m <sup>3</sup>                   |
| <b>Bouwjaar</b>    | 2002                                |



# Begane grond



# Verdieping



# Kosten en opbrengsten: Vogelmient 26 – De Koog



|                          | Jaar:        | Toelichting:  |
|--------------------------|--------------|---|
| Verhuuropbrengst:        | € 42225 2021 | Voor aftrek Provisie en Service (schoonmaken) incl. BTW   |
|                          | € 43053 2022 |   |
|                          | € 16871 2023 | T/m mei 2023  |
|                          | Jaar:        | Toelichting:  |
| Parkkosten               | € 2470 2023  | Inclusief beheerdersvergoeding (verhurende eigenaren)   |
| Vereniging van eigenaren | € 2023       | Zie parkkosten  |
| Gas/ Elektra             | € 1014 2023  | Afhankelijk van gebruik   |
| Provisie verhuurbureau   | 21%          | Te vermeerderen met BTW   |
| Verzekeringen            | € 574 2023   | Opstalverzekering   |
| Internet + TV            | € 320 2023   |   |
| Onroerende zaakbelasting | € 203 2023   |   |
|                          |              | <i>als eigenaar van een woning: 0,0323% van de WOZ-waarde (<a href="https://www.wozwaardeloket.nl/">https://www.wozwaardeloket.nl/</a>) € 629.000</i> |
| Rioolheffing             | € 284 2023   |   |
| Afvalstoffenheffing      | € 266 2023   |   |
| Waterschapsbelasting     | € 208 2023   |   |
|                          |              | <i>Watersysteemheffing gebouwd eigenaren 0,03338% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom</i>   |
| Forensenbelasting        | €            | Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen verkoopbrochure.  |

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

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

## Plattegrond & faciliteiten - Lageplan & Einrichtungen - Map & facilities

Villa, vrijstaand-  
frei stehend - detached:

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>TYPE 4B</b><br>4 pers.,<br>Comfort | <b>TYPE 4BL</b><br>4 pers.,<br>Luxe                                     |
| <b>TYPE 6DL</b><br>6 pers.,<br>Luxe   | Niet in de<br>verhuur -<br>Nicht in der<br>Vermietung -<br>not for rent |

In-/uitgang  
Ein-/Ausgang  
Entrance/exit

Bos  
Wald  
Forest




Ruyslaan

Dorpscentrum  
Dorfsmittle  
Village center

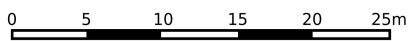
Kamerstraat


Epelaan

wijzigingen onder voorbehoud - Änderungen unter Vorbehalt - Subject to changes - 02/05

- A** = Receptie - *Rezeption*  
Reception
- B** = Huisvuilcontainers  
*Müllcontainer*  
Garbage containers
-  = Slagboom - *Schranke* - Barrier
- P** = Parkeerplaats - *Parkplatz*  
Parking place
-  = Intercom voor noodgevallen bij  
de ingang van de receptie -  
*Telefon für Notfälle am Eingang  
der Rezeption* - In case of  
emergency use the intercom  
which you can find by the  
entrance of the reception
-  = Wandelpad - *Wanderweg*  
Footpath





|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Texel</p> <p>Sectie                            T</p> <p>Perceel                         2734</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juni 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.

## Artikel 17 Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen

- 17.1 Bestemmingsomschrijving
- 17.2 Bouwregels
  - 17.2.1 Zomerhuizen
  - 17.2.2 Kelders onder zomerhuizen
  - 17.2.3 Bedrijfswoningen
  - 17.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen
  - 17.2.5 Gebouwen en overkappingen lid 16.1. onder c en d
  - 17.2.6 Stacaravans
  - 17.2.7 Blokhutten
  - 17.2.8 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans
  - 17.2.9 Sanitaire voorzieningen per kampeermiddel
  - 17.2.10 Familiehuizen
  - 17.2.11 Andere bouwwerken
- 17.3 Specifieke gebruiksregels
  - 17.3.1 Toegestaan gebruik
  - 17.3.2 Terreininrichting
  - 17.3.3 Strijdig gebruik
- 17.4 Afwijken van de gebruiksregels
- 17.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zomerhuizen;
- b. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en/of mantelzorg;
- c. gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieterrein ten behoeve van:
  1. dienstverlening, waaronder recepties;
  2. detailhandel;
  3. horecabedrijf categorie 2;
  4. sport- en speeldoeleinden;

al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer;

- d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
  1. sanitaire voorzieningen;
  2. het onderhoud en het beheer;

- e. standplaatsen voor kampeermiddelen, waaronder stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
- f. blokhutten;
- g. bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen of stacaravans;
- h. familiehuizen;
- i. een receptiegebouw, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - receptie";

met de daarbijbehorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. sport- en speelterreinen;
- l. wegen en paden;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. beplanting en bebossing;
- o. water;
- p. andere bouwwerken.

## 17.2 Bouwregels

### 17.2.1 Zomerhuizen

Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

- a. de zomerhuizen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een zomerhuis zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een zomerhuis zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een zomerhuis zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van een zomerhuis zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, 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.

### 17.2.2 Kelders onder zomerhuizen

Voor het bouwen van kelders onder zomerhuizen 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 zomerhuis bedragen.

### 17.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak c.q. bouwvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, indien de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten minste 2 hectare bedraagt. Een tweede bedrijfswoning zal uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";

- b. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van het bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- d. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, 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;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

### 17.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning 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 bedrijfswoning ten hoogste 80 m<sup>2</sup> 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 woonhuis of inpandige woning 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 de bedrijfswoning 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 verdiepingvloer 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 woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- i. per bedrijfswoning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

### 17.2.5 Gebouwen en overkappingen lid 16.1. onder c en d

Voor het bouwen van de in lid 17.1 onder c en d genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen genoemd in lid 17.1 onder c zal ten hoogste 3% van de oppervlakte van het verblijfsrecreatief terrein bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen genoemd in lid 17.1 onder d zal ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- e. de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

#### 17.2.6 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een stacaravan zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een stacaravan zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

#### 17.2.7 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:

- a. de blokhutten zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een blokhut zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een blokhut zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een blokhut zal ten hoogste 35,00 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 17.2.8 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans

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

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

#### 17.2.9 Sanitaire voorzieningen per kampeermiddel

Voor het bouwen van sanitaire voorzieningen per kampeermiddel gelden de volgende regels:

- a. per standplaats voor een kampeermiddel zal ten hoogste één sanitaire voorziening worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een sanitaire voorziening zal ten hoogste 10,00 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een sanitaire voorzieningen zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

#### 17.2.10 Familiehuisen

Voor het bouwen van familiehuizen gelden de volgende regels:

- a. de familiehuizen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een familiehuis zal ten hoogste 400 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een familiehuis zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- d. de dakhelling van een familiehuis zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van een familiehuis zal ten hoogste 8,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

#### 17.2.11 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windmolens worden gebouwd.

### 17.3 Specifieke gebruiksregels

#### 17.3.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning 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 de bedrijfswoning worden aangebracht;
  - 3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een bestemmingsvlak voor het op de verbeelding aangeduide aantal recreatieve slaappleaatsen;
- c. bij de inrichting van het recreatieterrein geldt de volgende normtelling:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| campers, toercaravans en tenten | Maximaal 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| stacaravans                     | Maximaal 120 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| blokhutten                      | Maximaal 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare |

|   |   |
|---|---|
| zomerhuizen   | Maximaal 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| familiehuizen 100-200 m <sup>2</sup> , 200-300 m <sup>2</sup> en 300-400 m <sup>2</sup> | Maximaal 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare |

- d. het gebruik en inrichten van gronden en bouwwerken waarbij de verhouding tussen campers, toercaravans, tenten, stacaravans, blokhutten en zomerhuizen in overeenstemming is met onderstaand schema:

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| campers, toercaravans en tenten | max. 50 per hectare |
| stacaravans                     | max. 30 per hectare |
| blokhutten                      | max. 50 per hectare |
| zomerhuizen                     | max. 20 per hectare |

### 17.3.2 Terreininrichting

In overeenstemming met deze bestemming is:

- het gebruik en inrichten van gronden en bouwwerken ten behoeve van centraal-recreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, wandel- en uitlooptmogelijkheden en verkeersvoorzieningen tot ten minste 40 % van het terrein;
- het gebruik van gronden ten behoeve van een terreinafschermdende boomsingel met een breedte van ten minste 7,00 m, tenzij er vanwege de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is;
- het gebruik en inrichten van gronden ten behoeve van voldoende parkeervoorzieningen.

### 17.3.3 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen, en kampeermiddelen voor permanente bewoning;
- het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één woning of verblijfsrecreatie;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen voor bewoning;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- het verwijderen van terrein afschermdende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan ten behoeve van de recreanten van het betreffende recreatieterrein;
- het gebruik van een receptiegebouw voor verblijfsrecreatieve bewoning;

- h. het gebruik van een bedrijfswoning voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg indien de bedrijfswoning niet permanent wordt bewoond;
- i. het gebruik van een bedrijfswoning voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt;
- j. 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;
- k. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- l. het storten van puin en afvalstoffen;
- m. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

#### 17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 17.3.3 onder c 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 de bedrijfswoning 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 de bedrijfswoning 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;
- b. het bepaalde in lid 17.3.3 onder a in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf, mits:
  - 1. er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
  - 2. de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
  - 3. de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
  - 4. er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
  - 5. de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;
  - 6. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 7. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein aanwezig zijn;
  - 8. er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;

9. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
10. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

## 17.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaappleaatsen wordt verminderd zodat het overeenstemt met het daadwerkelijk gebruik;
- b. het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaappleaatsen met 25 % wordt uitgebreid met een maximum van 20 voor familiehuizen en zomerhuizen en een maximum van 100 voor overige, zoals blokhutten, kampeermiddelen en stacaravans, en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot tot een maximum van 2 hectare, mits:
  1. het totaal aantal recreatieve slaappleaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleaatsentelling, na wijziging niet hoger is dan 45.000;
  2. er sprake is van een concreet voornemen tot uitbreiding;
  3. de uitbreiding is gekoppeld aan een aantoonbare (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding van de gehele recreatieve functie van het terrein;
  4. de uitbreiding bijdraagt aan het behoud of de vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en de rentabiliteit van het bedrijf verbetert;
  5. de uitbreiding geen nieuwe ontwikkeling inhoudt maar een afronding is van de bestaande bedrijfsvoering;
  6. er sprake is van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat beschikt over maximaal 150 slaappleaatsen;
  7. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheden gebruik heeft gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan;
  8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een verzoek tot uitbreiding wordt ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
  9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend;
  10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de uitbreiding wordt gerealiseerd;
  11. het plan voldoet aan de verhouding tussen kampeerterrein, stacaravans, blokhutten en zomerhuizen conform onderstaand schema:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| campers, toercaravans en tenten | Maximaal 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| stacaravans                     | Maximaal 120 recreatieve slaappleaatsen per hectare |

## Uittreksel bestemmingsplankaart en bestemmingsplanbepalingen

|   |   |
|---|---|
| blokhutten  | Maximaal 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| zomerhuizen   | Maximaal 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare |
| familiehuizen 100-200 m <sup>2</sup> , 200-300 m <sup>2</sup> en 300-400 m <sup>2</sup> | Maximaal 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare |

## BELASTINGTARIEVEN 2023

(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 waterschapslasting. 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  |



## 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 handtekeningen zetten aan de notaristafel 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 standaardsituatie van de woningweer. 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. kruipluik, 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 raadzaam 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 ontnemen. 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/aanemingsovereenkomst 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 hypothecaire mogelijkheden 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'.