



Diek 34
1797AB Den Hoorn

€ 1.285.000,- k.k.
Woonboerderij

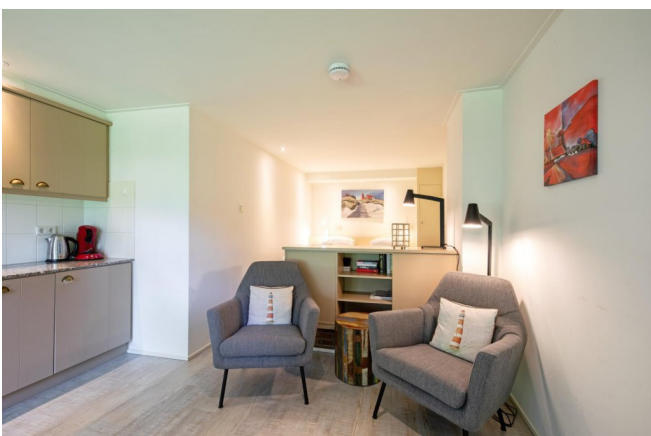
Interesse in deze woning?

Bel 0222 - 313 555
of ga naar www.detexelsemakelaars.nl

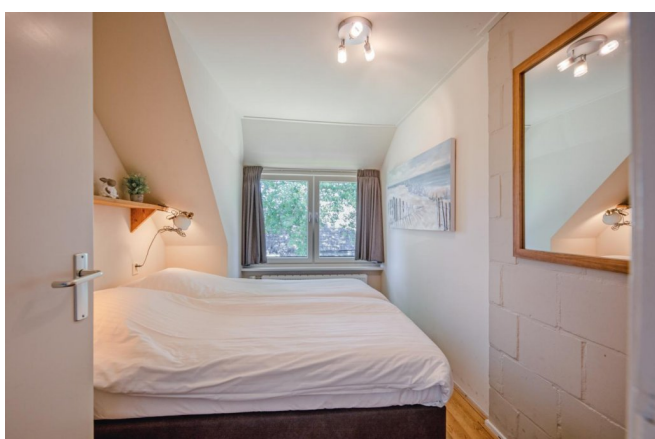
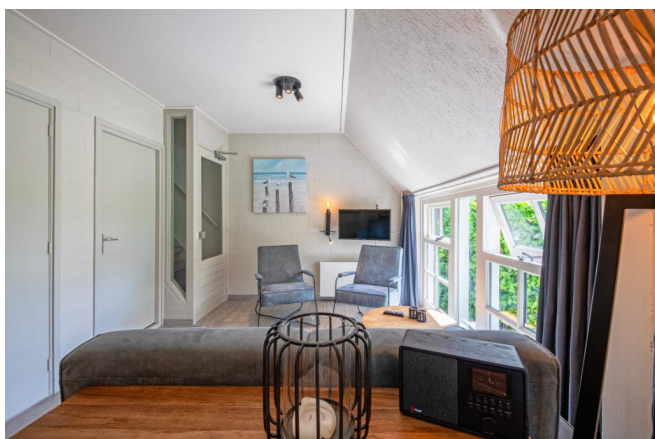


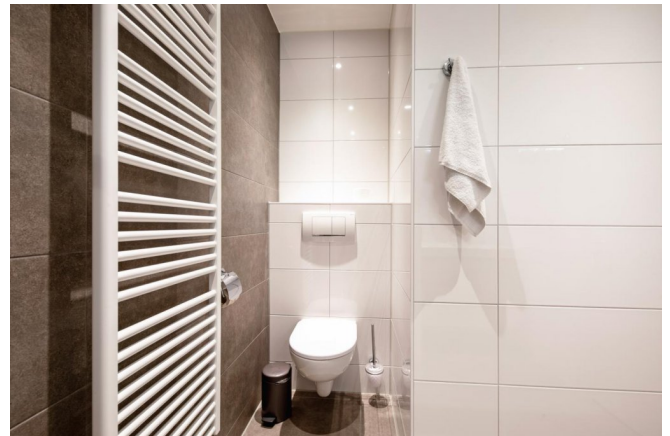


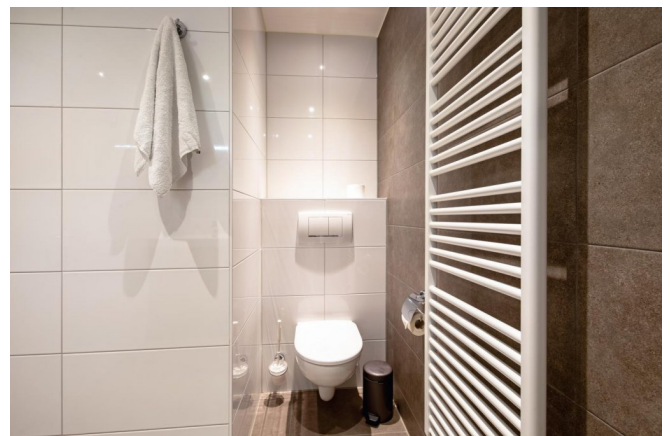




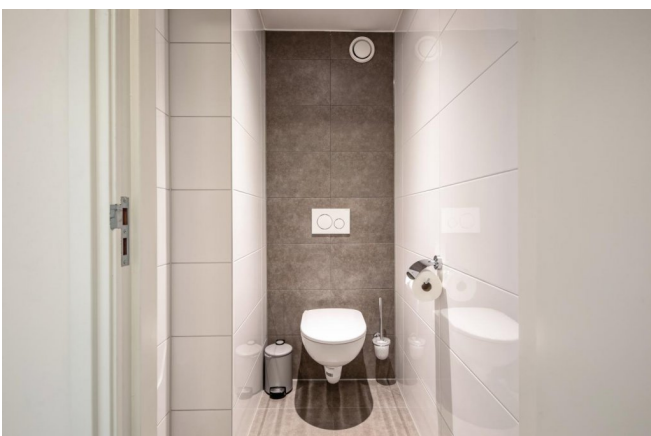


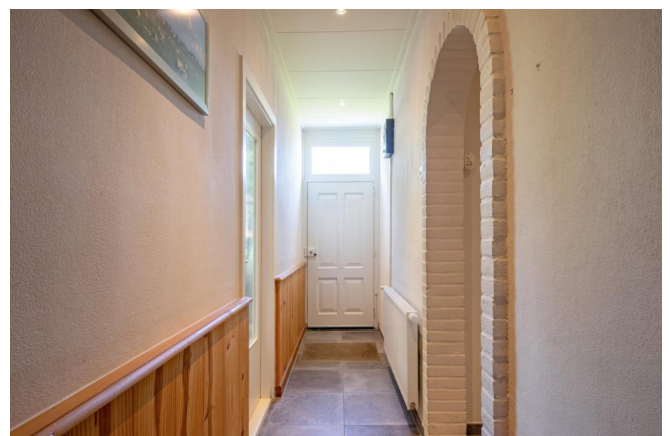














Prachtig gelegen in het hart van dorp Den Hoorn op Waddeneiland Texel, appartementenboerderij De Gouden Reaal. Bestaande uit een boerderij met 5 vakantieappartementen op een perceel eigen grond van 2.042 m².

Thans is de boerderij ingedeeld in vijf separate vakantieappartementen. Elk met eigen opgang. Ook is er een inpandige berging/magazijn. Op het erf bevindt zich verder nog een vrijstaande berging.

De vakantieappartementen zijn verschillend qua grootte. Er zijn twee vijf-persoons appartementen, twee vier-persoons appartementen en er is een studio voor twee personen. Alle appartementen zijn netjes en verzorgd ingericht.

Kijkt u voor een compleet beeld van de indeling op de plattegronden welke wij onder andere in de verkoopbrochure hebben opgenomen.

Appartement 23 (2-persoons studio / rechts aan de zijkant gelegen)
Indeling: entree in hal, luxe badkamer, woonkamer/keuken met achtergelegen slaapgelegenheid. De keuken is modern en voorzien van diverse apparatuur.

Appartement 24 (4-persoons appartement / rechtsachter gelegen)
Indeling: entree in woonkamer met open keuken (voorzien van diverse apparatuur). Luxe badkamer. Trapgang naar eerste verdieping met twee slaapkamers.

Appartement 25 (4-persoons appartement / linksachter gelegen)
Indeling: entree in woonkamer met open keuken (voorzien van diverse apparatuur). Trapgang naar eerste verdieping met twee slaapkamers.

Appartement 26 (5-persoons appartement / linksvoor gelegen)
Indeling: entree in woonkamer/keuken. Hier is veel daglichttoetreding. De oorspronkelijk locatie van de wagendeuren is voorzien van een groot kozijn met veel glas. De open keuken heeft diverse apparatuur. Luxe badkamer. Trapopgang naar eerste verdieping met twee slaapkamers. Beide slaapkamers hebben een eigen wastafel. Het separate toilet is via de overloop bereikbaar.

Appartement 27 (5-persoons appartement / rechtsvoor):
Entree in hal, woonkamer met veel daglichttoetreding. Keukenruimte voorzien van vaste keukeninrichting en diverse apparatuur. Luxe badkamer. Trapopgang naar eerste verdieping met twee slaapkamers.

Aan de achterzijde is een separate berging/magazijn bereikbaar t.b.v. diverse voorraad en de wasmachine en de droger. Ook bevindt zich hier de technische ruimte welke is voorzien van twee moderne CV-ketels (één ten behoeve van verwarming en één ten behoeve van het warme water).

Via een luik in één van de slaapkamers is nog een grote bergzolder bereikbaar. Deze ruimte is thans verder onafgewerkt.

De boerderij is netjes onderhouden. De afgelopen jaren heeft de huidige eigenaar kosten nog moeite gespaard om de boerderij te onderhouden en waar nodig te moderniseren.

Rondom de boerderij ligt een keurig en verzorgd terrein. Alle appartementen zijn voorzien van net straatwerk en/of terras. Aan de voor- en achterzijde bevindt zich een gazon. Er is ruimte voor parkeren van meerdere auto's. De achtertuin (op het zuiden gelegen) is mooi ruim en biedt voldoende speelgelegenheid voor de kinderen. In de achtertuin bevindt zich nog een opstelling van een aantal PV-panelen.

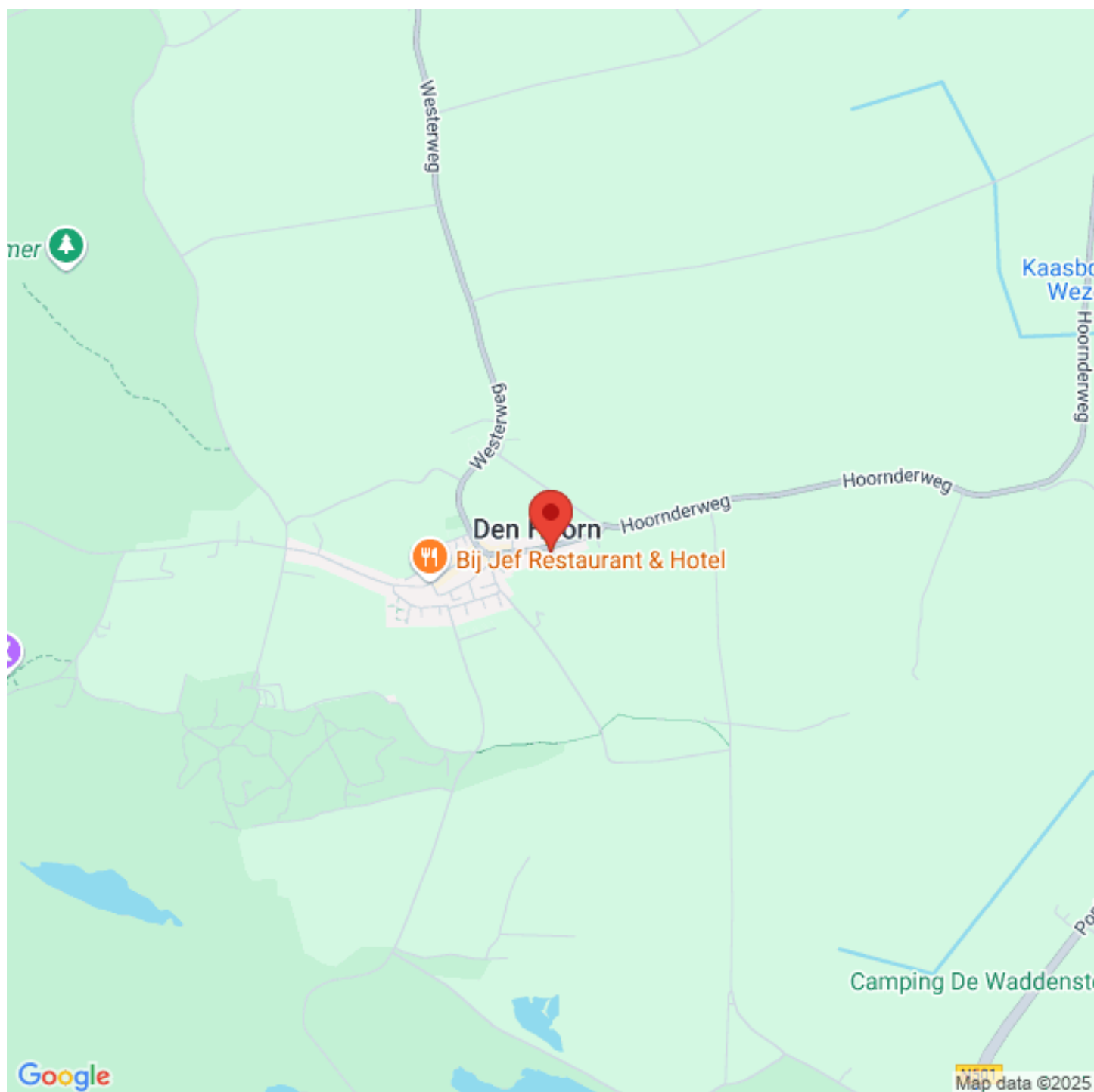
Momenteel worden alle appartementen recreatief verhuurd door tussenkomst van een verhuurbemiddelingsbureau. Er zijn in het verleden goede verhuurresultaten gerealiseerd. Kijkt u voor het exploitatieoverzicht in de bijlage van de verkoopbrochure. Wilt u liever niet (meer) verhuren? Ook dat is mogelijk. Na het uitdienen van de lopende vakantieverhuur kunt u ook zelf recreatief gebruik maken van de appartementen.

Wilt u zelf één appartement (permanent)bewonen en de andere appartementen verhuren? Ook dat behoort tot de mogelijkheden. Laat u verder informeren over de veelzijdigheid van het pand en de bestemming.

Dorp Den Hoorn is het meest zuidelijk gelegen dorp op Texel. Geliefd bij inwoner en toerist. In Den Hoorn zijn voorzieningen zoals een supermarkt en diverse restaurants en het markante witte kerkje.

De oplevering vindt plaats in overleg, onder de lusten en de lasten van de recreatieve verhuur.

Prijs	€ 1.285.000,- k.k.
Plaats	Den Hoorn
Postcode	1797AB
Wijk	Het Oude Land en duingebied
Type	Woonboerderij
Bouw	bestaand
Tuin	Ja, Zuid
Kamers	13
Oppervlakte	379m ²
Perceel	2042m ²
Inhoud	1364m ³
Bouwjaar	1742



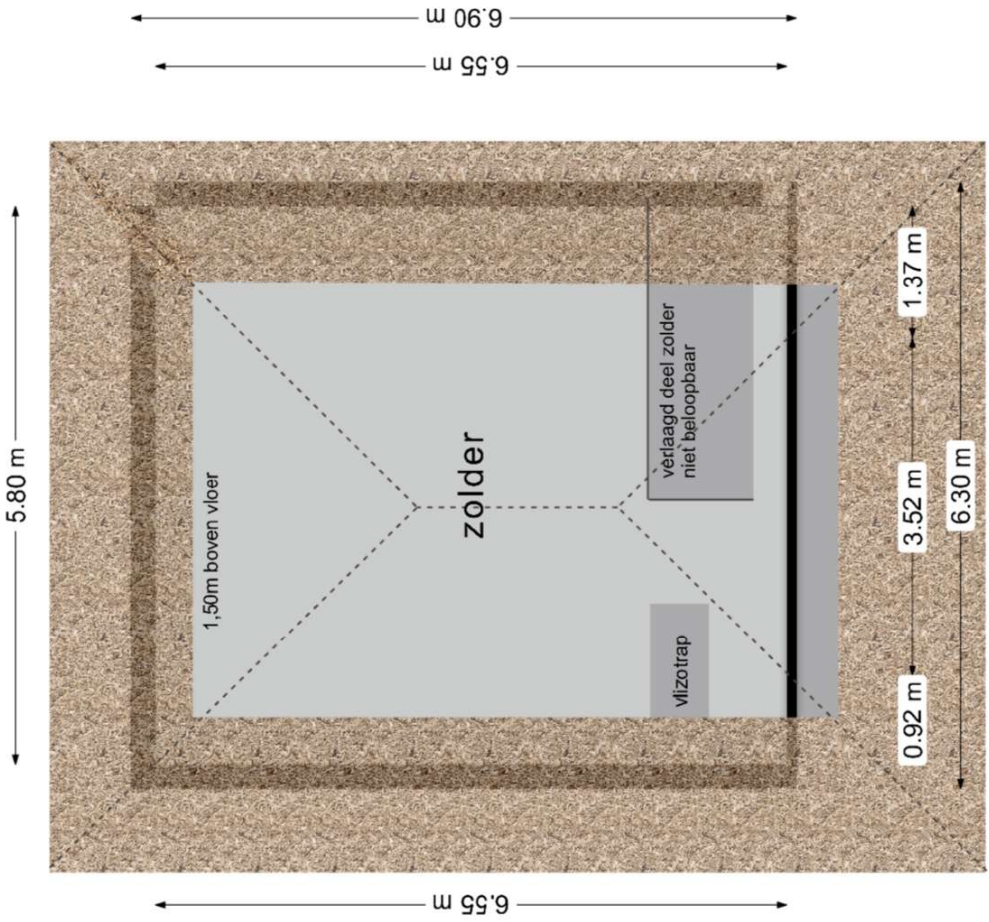
Begane grond



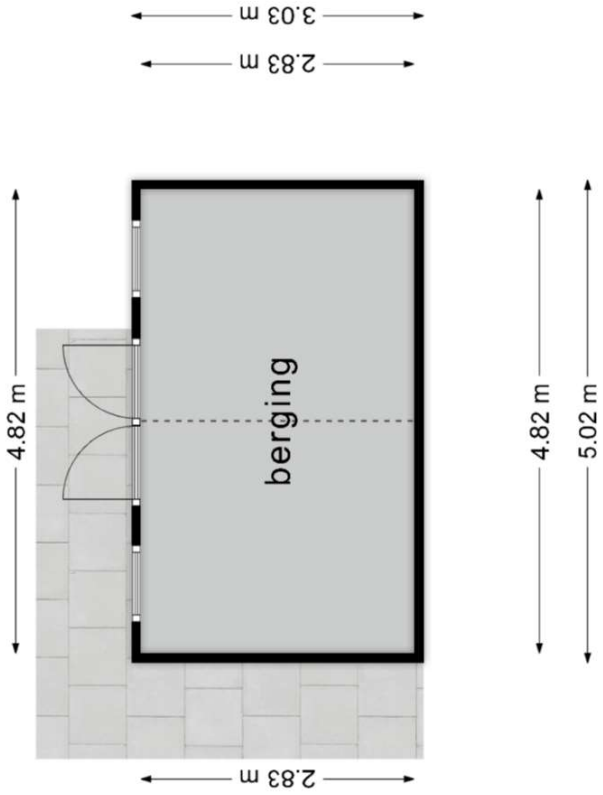
Verdieping



Zolder



Schuur



		Jaar:	Toelichting:
Verhuuropbrengst totaal:	€ 102.850	2022	Incl. 9% BTW
(van de 5 appartementen)	€ 114.300	2023	Incl. 9% BTW
	€ 116.000	2024	Incl. 9% BTW ; Stand per 13 september

		Jaar:	Toelichting:
Gas	6.450	2023	M3
Elektra verbruik	3.704	2023	kWh (2.391 terug geleverd, 1.313 saldering)
Elektra opgewekt	3.900	2023	kWh
Water	300	2023	M3
Provisie verhuurbureau	19%		Excl. 9% BTW over verhuuropbrengst incl. 9% BTW
Verzekeringen	€ 2.150	2024	Opstal en inboedel
Internet + TV	€ 2.125	2024	5 aansluitingen
<i>Diverse kosten</i>			<i>Tuinonderhoud, diverse klein onderhoud etc. hangt af van uitbesteding of uitvoering in eigen beheer.</i>
Onroerende zaakbelasting	€ 370	2024	
Rioolheffing	€ 1.466	2024	
Afvalstoffenheffing	€ 1.770	2024	
Waterschapsbelasting	€ 482	2024	
Forensenbelasting	€ n.v.t.		Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen verkoopbrochure.

*Aan bovenstaande gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

*Alle bedragen zijn afgerond op hele euro's.



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

P

540

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 Den Hoorn 2014

Bestemmingsplan Gemeente Texel

meer kenmerken

vastgesteld 12-07-2016 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Recreatie - Verbliffsrecreatieve gebouwen

Waarde - Archeologie 2

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van wonen - tweede woning

Maatvoeringen (5)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 12

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 4,5

Other: maximum aantal slaappleaatsen (1)

Other: maximum aantal slaappleaatsen: 20

Maximum dakhelling (graden) (1)

Maximum dakhelling (graden): 60

Minimum dakhelling (graden) (1)

Minimum dakhelling (graden): 30

Artikel 13

Recreatie - Verbliffsrecreatieve gebouwen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en horeca van categorie 2, waarbij het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal slaapplekken" aangegeven aantal mag bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. woonhuizen of inpandige woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en/of mantelzorg;
- c. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
- d. bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis of de inpandige woning;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
- g. wegen en paden;
- h. water;

met de daarbijbehorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. andere bouwwerken.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 13.2.2, 13.2.3 en 13.2.4 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

13.2.2 Bouwwerken genoemd in lid 13.1. onder a, b en c

Voor het bouwen van de in lid 13.1 onder a, b en c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde verblijfsrecreatieve functie worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woonhuizen of inpandige woningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;

- d. de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde woonhuis of inpandige woning zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van het op de begane grond gevestigde woonhuis of inpandige woning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' gelden de bestaande goot- en bouwhoogtes;
- f. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' geldt de bestaande dakhelling.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of inpandige woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- b. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis of de inpandige woning 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. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' geldt de bestaande afstand;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 13.2.3 onder d, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per 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;
- f. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het woonhuis bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- g. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- h. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;

- i. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- j. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- k. per woonhuis of in pandige woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

13.2.4 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 het (de) woonhuis(zen) of een (de) bedrijfsgebouw(en) of het verlengde daarvan 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 13.2.2 onder f in die zin dat de dakhelling van gebouwen 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;

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis, de woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
 - 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 de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met een maximum van 80 m²;

- 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;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- e. bij de inrichting van de gebouwen voor recreatief verblijf geldt de volgende normtelling:

hotel	2 recreatieve slaappleaatsen per hotelkamer
recreatieappartement	5 recreatieve slaappleaatsen per recreatieappartement
groepsverblijf	aantal recreatieve slaappleaatsen wordt gebaseerd op het werkelijk aantal geplaatste bedden

13.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning, uitgezonderd het woonhuis of de in pandige woning;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen, anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- d. het splitsen van een woonhuis of een in pandige woning in meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een bestemmingsvlak voor een aantal recreatieve slaappleaatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal;
- f. het gebruik van een woonhuis of een in pandige woning, niet zijnde een woonhuis of in pandige woning in gebruik als tweede woning, voor verblijfsrecreatief gebruik;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 13.4.2 onder a en b 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 m² bedraagt met een maximum van 13 m² per persoon;
 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 dié 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;
- b. het bepaalde in lid 13.4.2 onder b 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.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, het beschermd dorpsgezicht, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaappleatsen wordt verminderd zodat het overeenstemt met het daadwerkelijk gebruik;

- c. het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaappleatsen met 25 % wordt uitgebreid met een maximum van 20 en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot, als:
1. het totaal aantal recreatieve slaappleatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleatsentelling, 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 bedrijf;
 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 100 slaappleatsen;
 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.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 2" gelden de navolgende regels:

- a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 40 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:
1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
 2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

- de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in 25.2 onder a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in 25.2 onder a is niet van toepassing op:

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

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

25.3.1 Vergunningplicht

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

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

25.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 25.3.1 is niet van toepassing op:

- a. aanvragen voor omgevingsvergunningen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 40 m²;
- b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
 1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
 2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
 3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;

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

De onder 25.3.2 genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

25.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

25.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in 25.3.3 onder b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 25.3.1 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

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

25.4 Wijzigingsbevoegdheid

25.4.1 Wijzigen begrenzings gebieden

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

BELASTINGTARIEVEN 2024

(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 0,2847% van de WOZ-waarde (de waarde van de woning) per jaar. U betaalt minimaal € 582,00 en maximaal € 1.810,00.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 522,00 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 € 2,40 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 2024:

als eigenaar van een woning: 0,0322% van de WOZ-waarde

als eigenaar van een niet-woning: 0,0719% van de WOZ-waarde

als gebruiker van een niet-woning: 0,0566% 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)	€ 224,12
u woont met meerdere gezinsleden of huisgenoten (meerpersoonshuishouden)	€ 361,12
u heeft een recreatiewoning (vakantiewoning)	€ 281,85
u wilt een extra grijze container	€ 281,55

Kosten rioolheffing:

Per aansluiting op het riool:	€ 293,20
-------------------------------	----------

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	€ 8,19 per m ² per maand
2. Uitstalling van goederen	€ 8,19 per m ² per maand
3. Benzinepompinstallatie	€ 46,41 per m ² per jaar
4. Luifel	€ 25,49 per m ² per jaar
5. Opslagtank	€ 25,49 per m ² per jaar
6. Zonwering	€ 16,32 per m ² per jaar
7. Reclamebord (vast)	€ 11,60 per stuk per jaar
8. Reclamebord (los)	€ 4,56 per stuk per maand
9. Vlag	€ 1,17 per stuk per maand
10. Spandoek	€ 75,89 per stuk per dag
11. Automatisch weeg-, verkoop- of speeltoestel	€ 4,02 per stuk per maand
Voorwerpen niet genoemd onder 1 t/m 11	€ 2,27 per m ² per maand

WATERSCHAPSLASTEN 2024 (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	€ 69,82 per vervuilingseenheid (ve) € 69,82 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 209,46 voor een meerpersoonshuishouden (3 ve)
Watersysteemheffing gebruikers	€ 120,74 per huishouden
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren	0,03487% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	0,00872% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren	€ 132,11 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	€ 33,03 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd natuur eigenaren	€ 6,10 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

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 notaris tafel 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

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

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 ontlenen. 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'.