

Roggeslootweg 313
1795JX De Cocksdorp

€ 380.000,- k.k.
Bungalow

Interesse in deze woning?

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

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's













De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's













De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's















De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's















De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's















De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Foto's





De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Omschrijving

Vrijstaande en uitgebouwde vakantiewoning (type A) op vakantiepark De Krim nabij De Cocksdorp op Texel. De bungalow is gelegen op een mooi en ruim perceel eigen grond van 467 m2.

Indeling: voor de indeling verwijzen wij u naar de plattegronden welke opgenomen zijn in de digitale verkoopbrochure.

Op de begane grond beschikt de bungalow over een hal/entree, een badkamer, een slaapkamer en de woonkamer met open keuken. De badkamer beschikt over een douche, een toilet en een wastafelmeubel. De woonkamer is vergroot middels een aanbouw en heeft door middel van terrasdeuren toegang tot de tuin en de patio. De open keuken beschikt over diverse apparatuur.

Middels een open trapopgang in de woonkamer is de eerste verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de tweede badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. De badkamer beschikt over een douche, een wastafelmeubel en een toilet. Ook hier is er een dakraam aanwezig.

Buitenom is de inpandige berging bereikbaar. Hier vindt u een vaste kastenwand en de opstelplaats voor de wasmachine, alsmede de CV ketel.

Rondom de bungalow is een ruime tuin aangelegd met patio, gazon en parkeergelegenheid voor twee auto's. Ook is er nog een vrijstaande houten tuinberging.

Verhuur/exploitatie: op dit moment wordt de bungalow alleen ter beschikking gesteld voor eigen gebruik en vrienden en bekenden. Er vindt dus geen commerciële verhuur plaats. Dit is wel mogelijk. Via park De Krim zijn er diverse mogelijkheden om u te laten ontzorgen met betrekking tot de verhuur. Laat u hierover informeren.

Inventaris: de bungalow beschikt over een ruime gebruiksinventaris die bij de verkoop grotendeels achter zal blijven. Enkele privézaken zullen nog door verkoper worden meegenomen.

Vereniging van eigenaren: als u eigenaar bent van een van de bungalows op het park wordt u automatisch lid van de vereniging van eigenaren. Op de website van De Krim (/de-krim-texel/eigenaren) vindt u meer informatie over het reilen en zeilen van het park alsmede de diverse (verhuur)mogelijkheden en kosten.

Park: De Krim is gelegen in de Noordkop van Waddeneiland Texel en is volop in beweging. Enige tijd geleden is er een nieuw zwembad gerealiseerd (de zwembadovereenkomst voor het gebruik van het zwembad is in de koop inbegrepen). Alsmede een evenementenhal. Ook biedt het park voorzieningen als een supermarkt, horeca en speelvoorzieningen voor de kinderen.

De Texelse Makelaars.nl
De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel
Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Naast het park is golfbaan De Texelse gelegen (18 holes). Met andere woorden: ontspanning voor jong en oud.

BTW: Over de inventaris is BTW van toepassing. Laat u hierover door de makelaar informeren.

Fiscaal: Overweegt u de aanschaf van een vakantiewoning? Dan adviseren wij u om voor de fiscale aspecten informatie in te winnen bij uw/een accountant.

Oplevering: de oplevering geschiedt in overleg.

Kenmerken

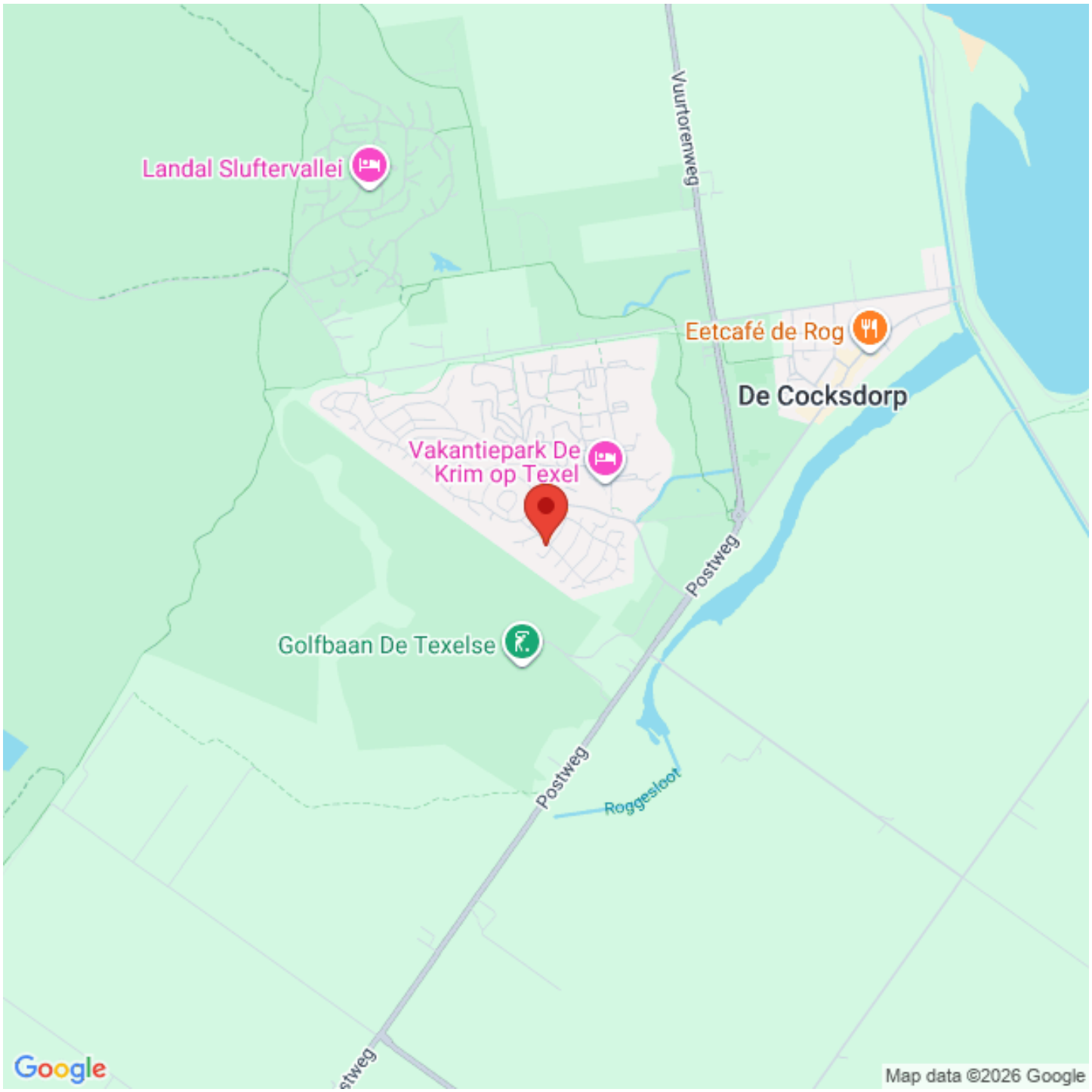
Prijs	€ 380.000,- k.k.
Plaats	De Cocksdorp
Postcode	1795JX
Wijk	Wijk 01 Het Nieuwe Land
Type	Bungalow
Bouw	bestaand
Tuin	Ja
Kamers	4
Oppervlakte	85m²
Perceel	467m²
Inhoud	337m³
Bouwjaar	1986

De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Locatie

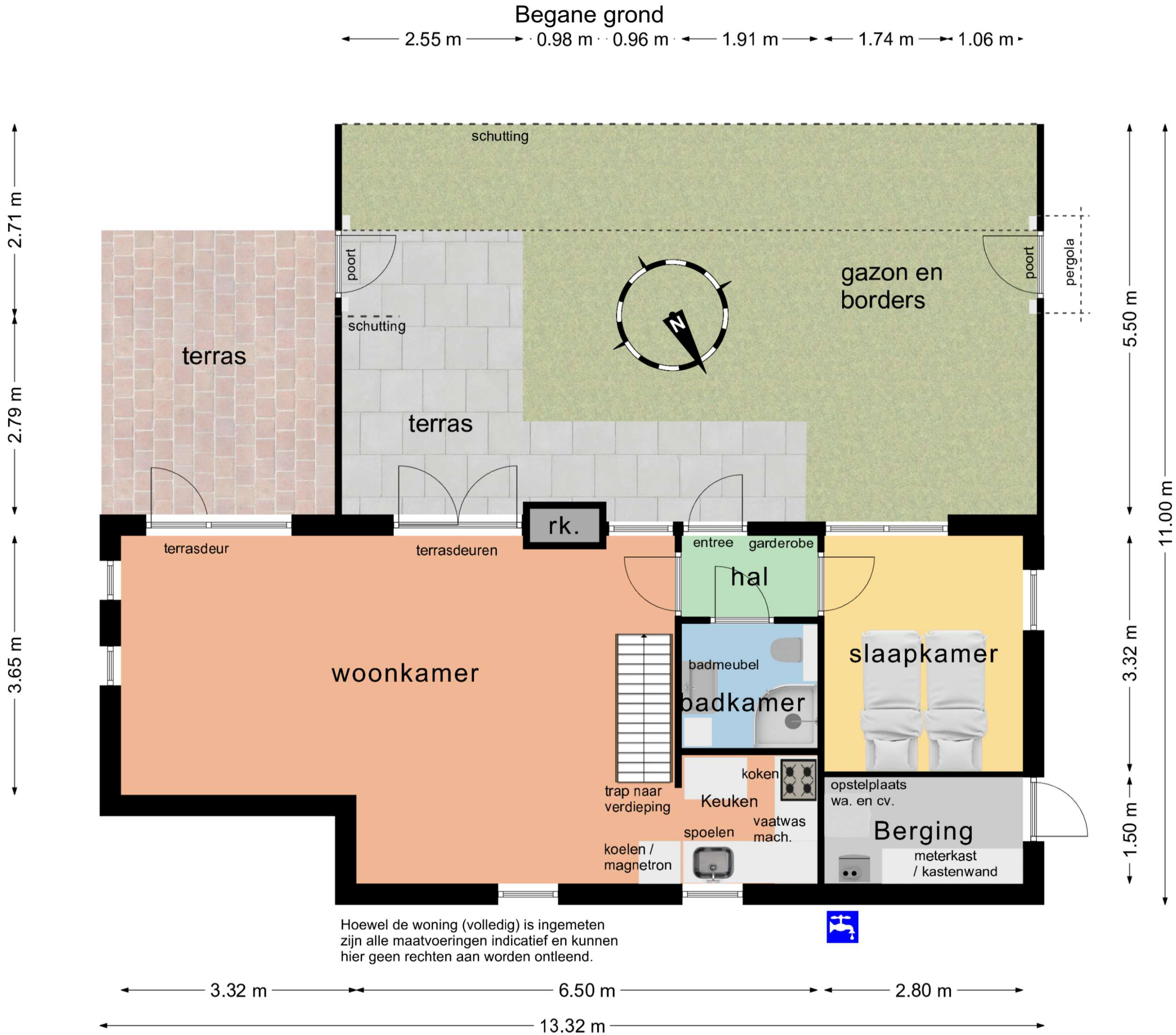


De Texelse Makelaars.nl

De Texelse Makelaars
Bernhardlaan 182
1791 XJ Den Burg - Texel

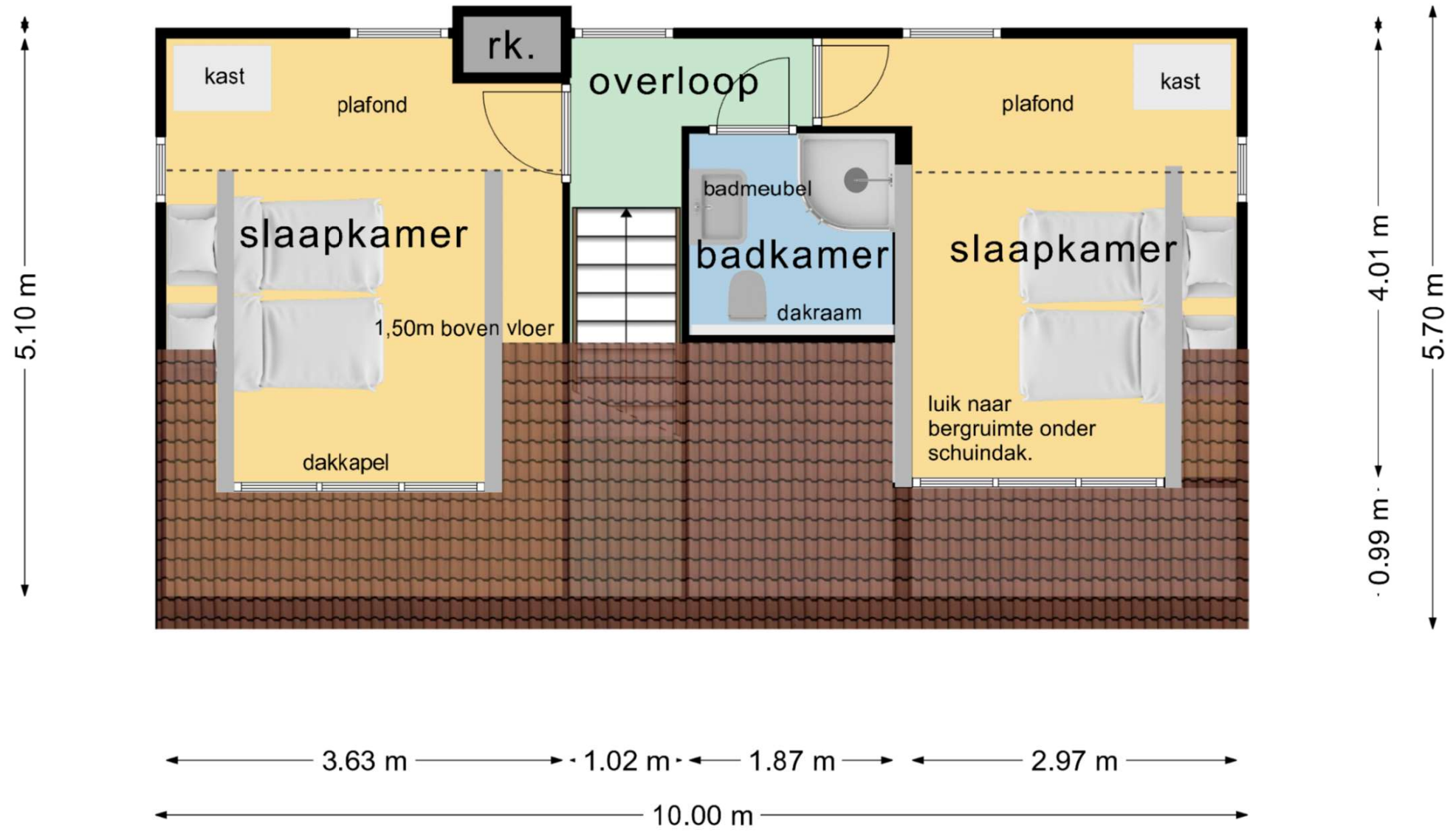
Telefoon 0222 - 313 555
Email info@detexelsemakelaars.nl
Website www.detexelsemakelaars.nl

Begane grond

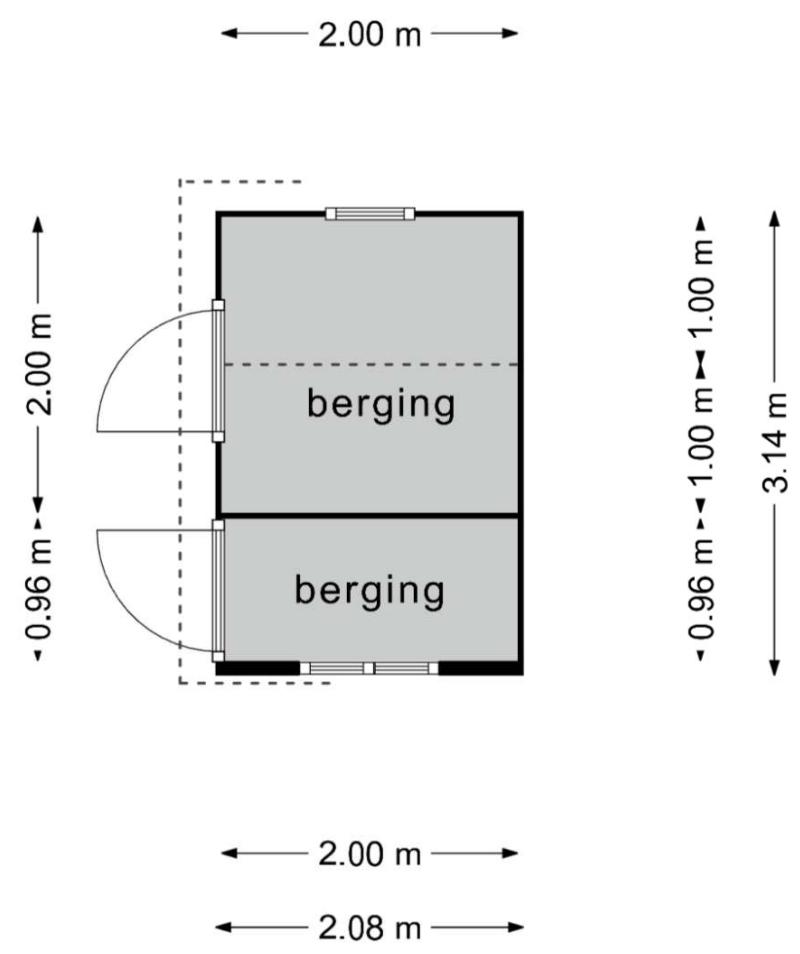


Hoewel de woning (volledig) is ingemeten zijn alle maatvoeringen indicatief en kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Verdieping


2.62 m
0.89 m
2.21 m
3.81 m
rk.
overloop
kast
plafond
slaapkamer
1,50m boven vloer
dakkapel
badmeubel
badkamer
dakraam
plafond
kast
slaapkamer
luik naar
bergruimte onder
schuindak.
5.10 m
4.01 m
0.99 m
5.70 m
3.63 m
1.02 m
1.87 m
2.97 m
10.00 m

Berging


2.00 m
2.00 m
0.96 m
berging
berging
1.00 m
1.00 m
0.96 m
3.14 m
2.00 m
2.08 m

Kosten en opbrengsten: Roggeslootweg 313

			Jaar:	Toelichting:
Verhuuropbrengst:	€		2026	Niet van toepassing. Er zijn geen relevante verhuurcijfers voorhanden.

			Jaar:	Toelichting:
Vereniging van eigenaren	€	5.340	2026	Inclusief voorschot gas/water/elektra-verbruik.
Gas/Water/Elektra	€	-	2026	In kosten VVE.
Provisie verhuurbureau		30%		Bij volledige verhuur via De Krim. Eventuele andere verhuurbemiddelaars kunnen andere percentages in rekening brengen.
Opstalverzekering	€	500	2026	Indicatief
Internet + TV				In bijdrage VVE
Afvalstoffenheffing				In bijdrage VVE
Onroerende zaakbelasting	€	133	2026	Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen brochure. Laatst bekende WOZ waarde bedraagt € 408.000 (01-01-2025)
Rioolheffing	€	308	2026	
Waterschapslasten	€	144	2026	0,03530% van de WOZ-waarde (€ 408.000) van het gebouwde eigendom.
Forensenbelasting			2026	Zie Gemeentelijke belastingen in bijlagen brochure.

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

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

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

TARIEVEN 2026

Basisvergoedingen en provisies	Tarief
Basisvergoeding (Individuele Beheerovereenkomst)	743,56
Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Gebruik	0%
Vergoeding voor Krim (provisie) bij Eigen Verhuur**	10%
Vergoeding voor Krim (provisie) bij Verhuur door Krim met of zonder inzet Touroperators en met gebruik van Dynamic Pricing**	30%

Overige Services bij een Individuele Verhuurovereenkomst	Tarief
Jaarlijkse bijdrage Klein Inventaris- en Vervangingsfonds ***	275,81
Jaarlijkse bijdrage Bedlinnen – en Moltonfonds ***	238,81
Promotiebijdrage VVV en collectieve lidmaatschap TOP	71,60
Websiteservice	57,31
Schoorsteenvegen	40,54
Lakenpakket	12,50
Opmaak bedden	8,20
Wisselschoonmaak	109,50
Bouwschoonmaak	Op regiebasis
Onderhoudscontract Koole Smarthome system	55,16
CVI Servicecontract ****	95,79
CVI Onderhoud Cv-ketel*****	63,75

*alle tarieven zijn op basis van prijspeil 2026 en vermeld in euro's, inclusief BTW. Tarieven worden jaarlijks door De Krim geïndexeerd overeenkomstig het indexcijfer voor consumentenprijzen (CPI alle huishoudens, waarbij het jaar 2015=100) dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt vastgesteld op de meest recente tijdsbasis zal vertonen ten opzichte van het overeenkomstige cijfer van een jaar daarvoor. De Krim zal jaarlijks uiterlijk in de maand november voorafgaand aan het nieuwe jaar, de nieuwe Tarieven bekend maken
** de provisie wordt berekend over de actuele Nettohuurprijs die geldig was op boekdatum
***o.b.v. bungalow voor 4 tot 6 personen. Voor afwijkende typen gelden andere tarieven
**** Indien extra afgesloten.
*****Jaarlijkse onderhoudscontrole, hier komen nog kosten bij voor het gebruikte materiaal.

NB: De kosten voor de verplichte overige services worden op of rond 30 juni gefactureerd. Bij verkoop van een bungalow wordt t/m 30-06 naar rato gefactureerd aan de oude eigenaar (xx / 12 deel, afgerond naar beneden). Bij verkoop van een bungalow ná 30-06 wordt er géén correctie meer gemaakt, alles is reeds gefactureerd

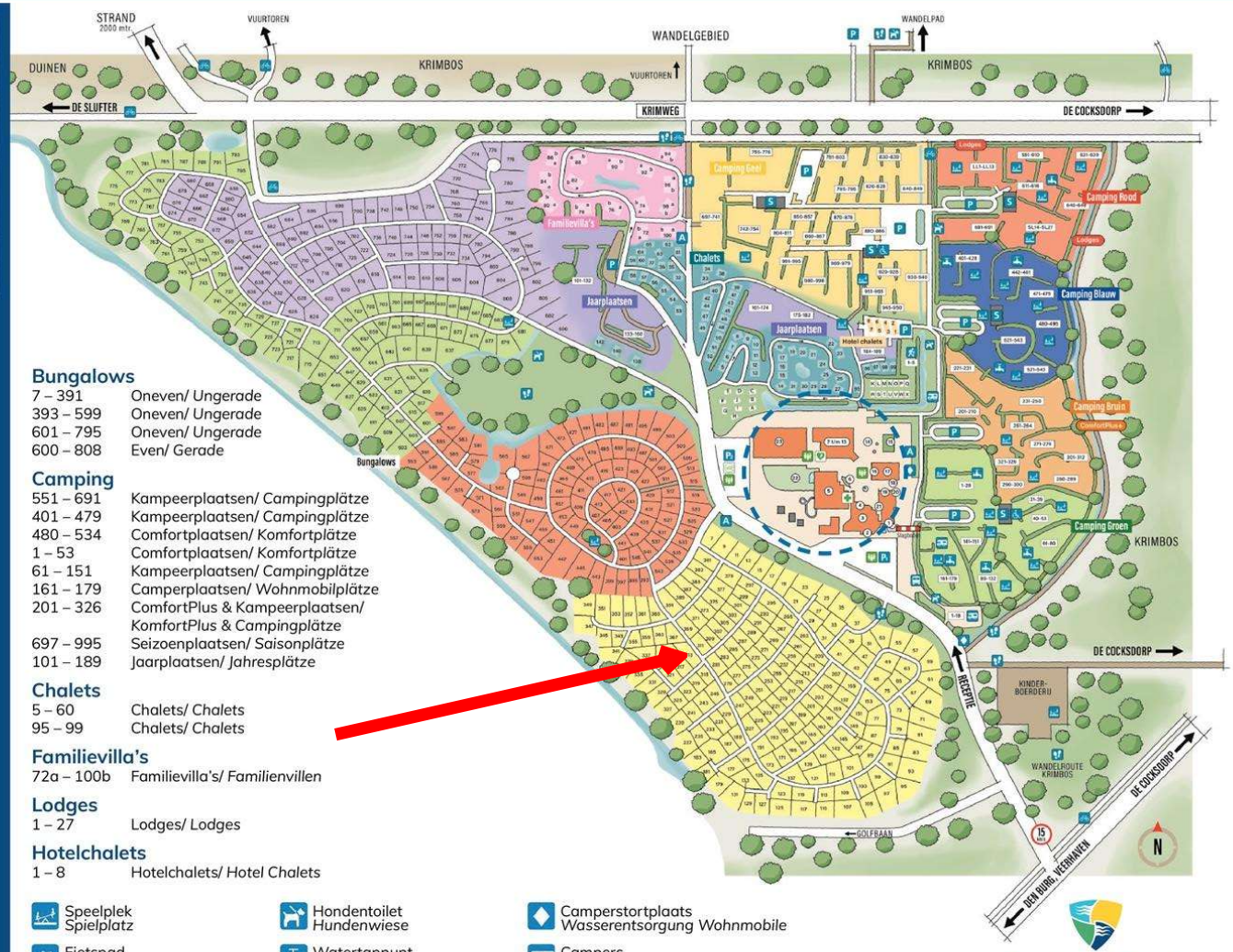
Paraaf
……

Vakantiepark De Krim Plattegrond



Centrum

1	Receptie/ Souvenirwinkel *Rezeption/ Souvenirladen*
2	Supermarkt *Supermarkt*
3	Familierestaurant De Waddenhoeve *Familienrestaurant De Waddenhoeve*
4	Snackrestaurant De Cocksboot *Snackrestaurant De Cocksboot*
5	Zwembad/ Fitness *Schwimmbad/ Fitness*
6	Speelschip/ zand-water speelplaats *Spielschiff/ Sand-Wasser Spielplatz*
7	't Paviljoen *'t Paviljoen*
8	Kinderspeelparadijs *Kinderspielparadies*
9	Bowlingbaan *Bowlingbahn*
10	Restaurant Noordwest 12 *Restaurant Noordwest 12*
11	Jutterscafé Paal 0 *Jutterscafé Paal 0*
12	Vergaderzalen *Konferenzsäle*
13	Theater De Kiekendief *Theater De Kiekendief*
14	Buitenspeelterrein *Freiluft-Spielplatz*
15	Pannaveld *Panna-Sportplatz*
16	Gamehal *Spielhalle*
17	Lasergame/ Indoor Midgetgolf *Lasergame/ Indoor Minigolf*
18	Hondenwasstraat *Hundenwaschplatz*
19	Fietsverhuur *Fahrradverleih*
20	Wasserette *Waschsalon*
21	Kapsalon By Amber *Frisör By Amber*
22	Klimpark Klimmen Enzo *Kletterpark Klimmen Enzo*
23	Evenementenhal Texel *Veranstaltungshalle Texel*



Bungalows

7 – 391	Oneven/ *Ungerade*
393 – 599	Oneven/ *Ungerade*
601 – 795	Oneven/ *Ungerade*
600 – 808	Even/ *Gerade*

Camping

551 – 691	Kampeerplaatsen/ *Campingplätze*
401 – 479	Kampeerplaatsen/ *Campingplätze*
480 – 534	Comfortplaatsen/ *Komfortplätze*
1 – 53	Comfortplaatsen/ *Komfortplätze*
61 – 151	Kampeerplaatsen/ *Campingplätze*
161 – 179	Camperplaatsen/ *Wohnmobilplätze*
201 – 326	ComfortPlus & Kampeerplaatsen/ *KomfortPlus & Campingplätze*
697 – 995	Seizoenplaatsen/ *Saisonplätze*
101 – 189	Jaarplaatsen/ *Jahresplätze*

Chalets

5 – 60	Chalets/ *Chalets*
95 – 99	Chalets/ *Chalets*

Familievilla's

72a – 100b	Familievilla's/ *Familienvillen*

Lodges

1 – 27	Lodges/ *Lodges*

Hotelchalets

1 – 8	Hotelchalets/ *Hotel Chalets*

- Speelplek / *Spielplatz*
- Fietspad / *Fahrradweg*
- Wandelpad / *Wanderweg*
- Afvalverzamelplaats / *Abfallsammelplatz*
- Bushalte / *Bushaltestelle*
- EHBO / *Erste Hilfe*
- Hondentoilet / *Hundenwiese*
- Watertappunt / *Wasserzapfstelle*
- Sanitair / *Sanitär*
- Sanitair mindervaliden / *Sanitär Behinderten*
- Trekkershutten / *Wanderhütte*
- AED / *AED*
- Camperstortplaats / *Wasserentsorgung Wohnmobile*
- Campers / *Wohnmobile*
- Parkeerplaats / *Parkplatz*
- Autolaadpaal / *Autoladestation*
- Verzamelplaats / *Sammelplatz*

De Krim Texel

Vakantiepark De Krim
Roggeslootweg 6
1795 JV De Cocksdorp
T +31 (0)222 390 112
E info@krim.nl
W www.krim.nl

ParkExplorer



Artikel 37 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen

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 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. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, indien het bestemmingsvlak minimaal een oppervlakte van 2 hectare heeft;

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. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;

b. de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;

c. 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 m² 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 m² bedragen;

c. de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.5 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m² 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 m² bedragen;

c. de maatvoering van een familiehuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.7 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 bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;

b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m² 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 afschermende 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 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 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° 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 slaapplaatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" aangeduide aantal;

b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaapplaatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten, blokhutten	3 recreatieve slaapplaatsen per camper, caravan, tent of blokhut
stacaravans	4 recreatieve slaapplaatsen per stacaravan
zomerhuizen	5 recreatieve slaapplaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 200-300 m2
familiehuizen	20 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis 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 slaapplaatsen per hectare
stacaravans	max. 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare

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

f. het gebruik van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen is alleen dan toegestaan indien aan de erfinrichtingsregel van artikel 37 lid 2.8 is voldaan.

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 afschermende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

37.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 m², uitgezonderd de bomen, heesters of struiken die deel uitmaken van de afschermende 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 slaapplaatsen" wordt verlaagd tot het daadwerkelijk in gebruik zijnde aantal recreatieve slaapplaatsen;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

campers, caravans, tenten	3 recreatieve slaapplaatsen per camper, caravan of tent
stacaravans	4 recreatieve slaapplaatsen per stacaravan

blokhutten	3 recreatieve slaapplaatsen per blokhut
zomerhuizen	5 recreatieve slaapplaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 200-300 m2
familiehuizen	20 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 300-400 m2

b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" 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 slaapplaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplaatsentelling 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 slaapplaatsen;

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 slaapplaatsen per hectare
stacaravan	max. 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaapplaatsen 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.

Gemeentelijke belastingen

BELASTINGTARIEVEN 2026

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

Forensenbelasting:

Heeft u 90 dagen of meer per kalenderjaar een gemeubileerde vakantiewoning, tweede woning of (sta)caravan op Texel beschikbaar voor uzelf of uw gezin? 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. Het kan dus zijn dat u zowel forensenbelasting moet betalen als toeristenbelasting.

De hoogte van de forensenbelasting is gekoppeld aan de WOZ-waarde van de woning.

- Heeft u een vakantiewoning of tweede woning, dan betaalt u 0,2852% van de WOZ-waarde (de waarde van de woning(en)) per jaar. U betaalt per woning minimaal € 631,00 en maximaal € 1.965,00 per kalenderjaar. Dit tarief geldt voor 2026.
- Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 566,00 per kalenderjaar (in 2026).

Wordt uw woning of stacaravan in de loop van het kalenderjaar verkocht, dan blijft het belastingbedrag hetzelfde. Alleen als de woning of stacaravan minder dan 90 dagen in het jaar voor u beschikbaar was, betaalt u geen forensenbelasting.

Toeristenbelasting:

Overnacht u tegen betaling op Texel? Dan betaalt de aanbieder van uw verblijf ons toeristenbelasting. De aanbieder is bijvoorbeeld het verhuurkantoor of de eigenaar. Wij heffen toeristenbelasting bij de aanbieder van uw verblijf omdat er voorzieningen op Texel worden gebruikt.

Overnacht u tegen betaling op Texel, dan betaalt u in 2026 € 2,60 per persoon per nacht toeristenbelasting. Dit geldt voor iedereen, ook voor baby's en jonge kinderen.

Onroerendezaakbelasting (OZB):

Onroerendezaakbelasting (OZB) is de belasting die u betaalt over uw woning, bedrijfspand of een stuk grond. U betaalt een bepaald percentage van de waarde van uw woning of eigendom.

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 2026:

als eigenaar van een woning: 0,0326% van de WOZ-waarde
als eigenaar van een niet-woning: 0,0664% van de WOZ-waarde
als gebruiker van een niet-woning: 0,0663% 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.

Gemeentelijke belastingen

Afvalstoffenheffing:

Woont u op Texel, dan betaalt u mee aan het ophalen en verwerken van afval. Dit gaat via een speciale belasting: de afvalstoffenheffing.

Uw situatie:	Kosten per jaar:
u woont alleen (eenpersoonshuishouden)	€ 255,17
u woont met meerdere gezinsleden of huisgenoten (meerpersoonshuishouden)	€ 411,16
u heeft een recreatiewoning (vakantiewoning)	€ 411,16
u neemt een extra grijze container in gebruik	€ 320,19

Kosten rioolheffing:

Per aansluiting op het riool: € 308,04
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	€ 8,61 per m² per maand
2. Uitstalling van goederen	€ 8,61 per m² per maand
3. Benzinepompinstallatie	€ 48,76 per m² per jaar
4. Luifel	€ 26,78 per m² per jaar
5. Opslagtank	€ 26,78 per m² per jaar
6. Zonwering	€ 17,15 per m² per jaar
7. Reclamebord (vast)	€ 12,19 per stuk per jaar
8. Reclamebord (los)	€ 4,79 per stuk per maand
9. Vlag	€ 1,23 per stuk per maand
10. Spandoek	€ 5,00 per stuk per week
11. Automatisch weeg-, verkoop- of speeltoestel	€ 4,22 per stuk per maand
12. Voorwerpen niet genoemd onder 1 t/m 11	€ 2,38 per m² per maand
13a. Bouw gerelateerde voorwerpen	€ 1,85 per m² per week
13b. Bouw gerelateerde voorwerpen	€ 6,50 per m² per maand
13c. Bouw gerelateerde voorwerpen	minimaal € 30,00 per plaatsing

Waterschapslasten

WATERSCHAPSLASTEN 2026 (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	€ 89,00 per vervuilingseenheid (ve) € 89,00 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 267,00 voor een meerpersoonshuishouden (3 ve)
Watersysteemheffing gebruikers	€ 135,48 per huishouden
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren – woning	0,03530% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren – niet-woning	0,03797% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren - buitendijks – woning (25%)	0,00883% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren – buitendijks – niet-woning (25%)	0,00949% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren	€ 135,34 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	€ 33,84 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd natuur eigenaren	€ 6,51 per hectare

Even voorstellen:



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 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

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 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 beroepsaansprakelijkheids-verzekering 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 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 overeen-komst 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 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'.