

Categorie: recreatiewoning - Type: appartement - G.O. wonen: ca. 42 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: n.v.t. - Slaapkamers: 1 - Ligging: 't Kerckeland

Schumakersweg 34, 1796 NM De Koog

Vraagprijs: € 199.000 k.k.

## OMSCHRIJVING



Hoewel het jaarlijks weer bruist in en rondom badplaats De Koog, bevindt dit appartement zich op een relatief rustige locatie op de eerste verdieping in appartementencomplex 't Kerckeland. Het appartement met één slaapkamer is heerlijk gelegen nabij het Dennenbos, de duinen en de Noordzee. Ook toeristen weten deze locatie te vinden, wat garant staat voor een goede verhuur. Op korte afstand is gelegen badplaats De Koog, waar centrumvoorzieningen zoals winkels, cafés en restaurants te vinden zijn.

Hoe lekker is het om gewoon de boot te pakken naar Texel en naar uw eigen appartement te gaan? Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om te gaan verhuren (eventueel in combinatie met eigen gebruik), zoals de huidige eigenaren ook hebben gedaan. U kunt het appartement zelf verhuren of een partij aanwijzen om het door te laten verhuren. Verderop in deze brochure staat een overzicht van de kosten en opbrengsten.

Indeling: de woonkamer met open keuken is door de raampartijen heerlijk licht en er is een deur naar het heerlijk ruime balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>). Lees hier rustig uw favoriete magazine of geniet van uw welverdiende glas wijn! De keuken is voorzien van spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, (combi-)magnetron en koelkast (met vriesvak). In de keuken is tevens de eethoek gesitueerd.

De 2-persoons slaapkamer is voorzien van een inloopkast. De nette badkamer is uitgevoerd met douche, wastafel en vrijdragend toilet.

De privéberging (ca. 3 m<sup>2</sup>) bevindt zich naast het complex en er is op het terrein ook voldoende parkeergelegenheid en een oplaadpunt voor elektrische fietsen. Vanaf deze locatie is het goed mogelijk om even lekker uit te waaien op het strand of om de badplaats te bezoeken. In de omgeving zijn diverse fiets- en wandelpaden en zwemparadijs Calluna bevindt zich op ca. 300 meter afstand. Kortom: een mooie plek voor uw vakanties!

Heeft u interesse in dit appartement? De oplevering zal in overleg geschieden onder de lusten en lasten van de lopende toeristische verhuur, inclusief inventaris.





## Appartementencomplex 't Kerckeland

Net buiten De Koog ligt appartementencomplex 't Kerckeland, een net complex met twee- en vierpersoons appartementen. Zowel het dorpscentrum van De Koog als het Texelse bos zijn dichtbij. Het kleinschalige appartementengebouw ligt in een rustige omgeving, dichtbij zwemparadijs Calluna. De 54 appartementen hebben een balkon of afgeschermd terras.

Het beheerdersechtpaar woont in het complex. Er is een vereniging van eigenaren en er geldt geen verhuurplicht.

## De Koog

De Koog is één van de oudste dorpen op het Waddeneiland Texel, gelegen aan de westzijde van het eiland. De badplaats, op loopafstand van het strand, trekt jaarlijks vele toeristen.

Het dorp ligt vrijwel direct aan de Noordzee; slechts twee duinenrijen scheiden het dorp van het strand. Vroeger was De Koog een vissersdorp. Midden in het dorp bevindt zich een kerk uit het jaar 1415. Het dorp heeft momenteel zo'n 1300 inwoners.

De Koog staat bekend om de gezellige Dorpsstraat met verschillende winkels, cafés, restaurants en uitgaansgelegenheden. Tevens is er in De Koog een basisschool, peuterspeelzaal, diverse sportverenigingen en een tweetal supermarkten.

Meer weten? Vraag het onze makelaars.

# KENMERKEN



## KENMERKEN

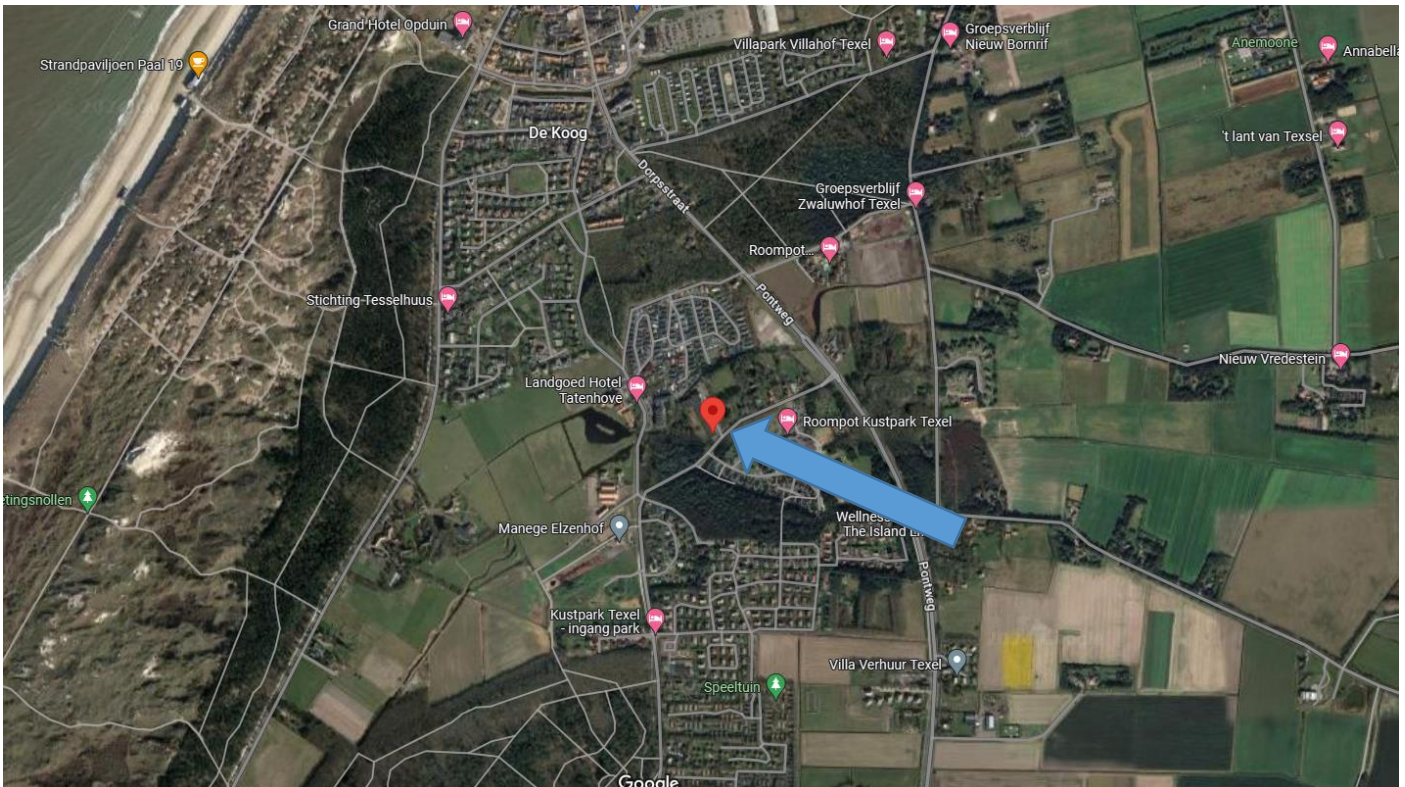
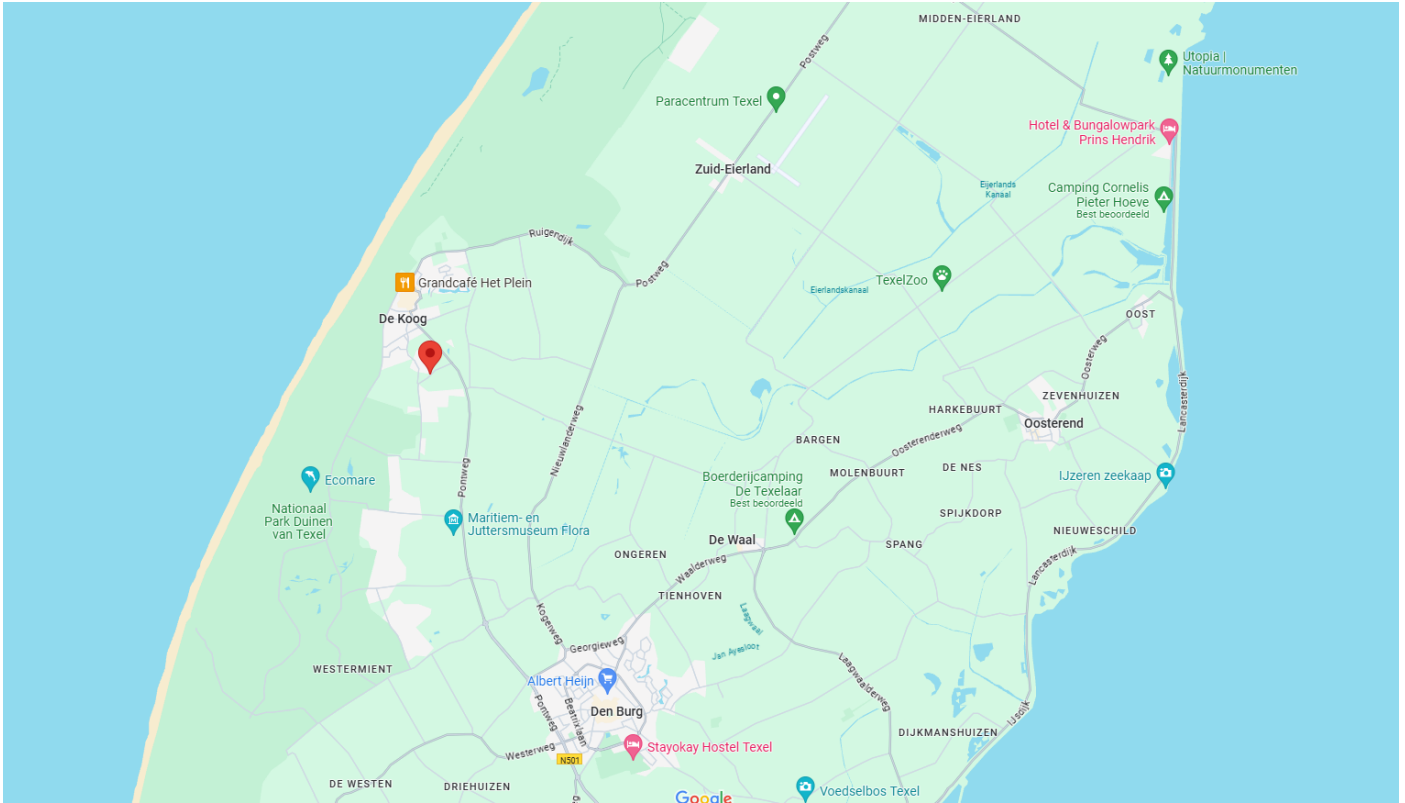
|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| <b>Soort woning</b>              | Recreatieappartement   |
| <b>Bouwjaar</b>                  | 1975                   |
| <b>Perceeloppervlakte</b>        | n.v.t.                 |
| <b>Gebruiksoppervlakte wonen</b> | ca. 42 m <sup>2</sup>  |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>  | 0 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gebouwbonden buitenruimte</b> | ca. 10 m <sup>2</sup>  |
| <b>Externe bergruimte</b>        | ca. 3 m <sup>2</sup>   |
| <b>Inhoud</b>                    | ca. 130 m <sup>3</sup> |
| <b>Verwarming</b>                | Collectieve verwarming |
| <b>Vraagprijs</b>                | € 199.000 k.k.         |
| <b>Oplevering</b>                | In overleg             |



# FOTO'S



# GOOGLE MAPS



# PLATTEGROND WONING



Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

# 3D TEKENING WONING





# KOSTENOVERZICHT



## Schumakersweg 34, De Koog

|   |                     |
|---|---------------------|
| Bruto verhuuropbrengst*   | € 13.400,- (2024)** |
| <i>* de eigenaar heeft zelf regelmatig gebruikgemaakt van het appartement</i> |                     |
| <i>** de provisie van Kobeko moet hier nog vanaf worden gehaald</i>           |                     |
| Bijdrage VvE  | € 2.400,- (2024)    |
| Water   | € 80,- (2024)       |
| Voorschot gas/elektra   | € 682,- (2023)      |
| Onroerende zaakbelasting  | € 58,28 (2024)      |
| Afvalstoffenheffing   | € 281,85 (2024)     |
| Rioolheffing  | € 293,20 (2024)     |
| Verontreinigingsheffing   | € 209,46 (2024)     |
| Watersysteemheffing   | € 63,12 (2024)      |

*Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.*

# KADASTRALE KAART



0 10 20 30 40 50m

|       |                                  |  |  |       |
|-------|----------------------------------|--|--|-------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000   |  |       |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente  |  | Texel |
| —     | Huisnummer                       | Sectie   |  | T     |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel  |  | 1316  |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  |  |       |
| —     | Administratieve kadastrale grens | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |  |       |
| —     | Bebouwing                        |  |  |       |

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# BESTEMMINGSPLAN



## Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Bestemmingsplan Gemeente Texel

meer kenmerken ▾

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Toelichting Gerelateerd Overig

### Bestemmingsvlakken (7)

- Verkeer >
- Recreatie - Recreatief opstal >
- Recreatie - Verblifsrecreatieve gebouwen >
- Bos >
- Waarde - Archeologie 4 >
- Water >
- Tuin >

### Bouwwlakken (1)

- bouwvlak

### Funcieaanduidingen (1)

- specifieke vorm van wonen - 2e woning

### Maatvoeringen (5)

- ▾ Other: maximum aantal recreatieve slaappleatsen (1)

Other: maximum aantal recreatieve slaappleatsen: 280

# VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN



## Artikel 36 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen

### 36.1 Bestemmingsomschrijving

voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, groepsverblijven en complexen van recreatieappartementen;

b. wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

c. een manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';

d. sport- en dagrecreatieve voorzieningen;

e. dienstverlening ten behoeve van het recreatieve verblijf 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. instandhouding van karakteristieke cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding "Cultuurhistorische waarden";

j. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning';

k. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

l. tuinen, erven en terreinen;

m. water;

n. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

o. beplanting en bebossing;

p. overige bouwwerken.

### 36.2 Bouwregels

#### 36.2.1 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 gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie bedraagt maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal m<sup>2</sup>,

uitgezonderd de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken;

c. het aantal gebouwen ten behoeve van deze bestemming zal ten hoogste twee bedragen, tenzij het bestaande aantal meer is dan geldt het bestaande aantal als maximum. De bedrijfswoning is hierbij uitgezonderd.

d. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn tenzij er een functieaanduiding - wonen uitgesloten, is opgenomen;

e. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming [Wonen](#);

f. ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' is uitbreiding of wijziging van het uiterlijk aanzien van de bebouwing niet toegestaan;

g. de maatvoering van een gebouw of een overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema tenzij anders is weergegeven op de verbeelding:

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Goothoogte | max. 3,50 m        |
| Bouwhoogte | max. 10 m          |
| Dakhelling | min 20° en max 60° |

of maximaal de bestaande goot- of bouwhoogte als deze hoger is.

### 36.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;

b. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;

c. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) maximaal 2 meter mag zijn.

### 36.3 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:

a. het bepaalde in [artikel 36 lid 2.1](#) sub f ten behoeve van uitbreiding of wijziging van het uiterlijk aanzien van de bebouwing indien het karakter daardoor niet wordt aangetast;

b. het bepaalde in [artikel 36 lid 2.1](#) sub b en kan het bebouwde oppervlak met maximaal 250m<sup>2</sup> worden vergroot ten behoeve van kwaliteitsverhogende voorzieningen ten behoeve van collectief gebruik;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. 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;

2. 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.

## 36.4 Specifieke gebruiksregels

### 36.4.1 Algemeen

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

- a. het aantal recreatieve slaappleaatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" aangeduide aantal;
- b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaappleaatsen 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 |

### 36.4.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel [Wonen](#) van deze regels en indien er sprake is van recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - 2e woning' aan de gebruiksregels van artikel [Wonen - Tweede woning](#) .

### 36.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie.

## 36.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

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

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. voor het bepalen van het aantal in gebruik zijnde aantal recreatieve slaappleaatsen 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 |

b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20; en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaappleaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleaatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;
2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele bedrijf 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 100 slaappleaatsen;
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. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
8. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
9. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;
10. 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.

## Artikel 57 Waarde - Archeologie 4

### 57.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 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.

### 57.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m<sup>2</sup> 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 [artikel 57 lid 2](#) sub a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 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 in [artikel 57 lid 2](#) sub a is niet van toepassing op:

Funderingswerken zoals heiwerven en balkenfunderingen zolang het 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.

### 57.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 57.3.1 Algemeen

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

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
3. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
4. het egaliseren van gronden;



5. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
7. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

### 57.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 57 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. bouwaanvragen 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 500 m<sup>2</sup> in de op de plankaart als 'Waarde - archeologie - 4' aangewezen gronden;
- 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 [artikel 57 lid 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.

### 57.3.3 Verlenen omgevingsvergunning

Een in [artikel 57 lid 3.1](#) genoemde 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 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.

### 57.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in [artikel 57 lid 3.3](#) sub b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 57 lid 3.1](#) in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;

- 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.

#### **57.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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



## BELASTINGTARIEVEN 2024

### Forensenbelasting

#### Recreatiewoning of 2<sup>e</sup> woning

De forensenbelasting bedraagt 0,2847% van de WOZ-waarde per jaar. U betaalt minimaal € 582,- en maximaal € 1.810,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 522,- per jaar.

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

### Onroerende Zaakbelasting

#### woningen

eigenaar

0,0322% X WOZ waarde

#### niet-woning

eigenaar

0,0719% X WOZ waarde

gebruiker

0,0566% X WOZ waarde

### Precariobelasting

|   |                              |   |       |
|---|------------------------------|---|-------|
| terras                                    | per m <sup>2</sup> per maand | € | 8,19  |
| uitstalling van goederen                  | per m <sup>2</sup> per maand | € | 8,19  |
| benzinepompijninstallatie                 | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 46,41 |
| luifel                                    | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 25,49 |
| opslagtank                                | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 25,49 |
| zonwering                                 | per m <sup>2</sup> per jaar  | € | 16,32 |
| reclamebord (vast)                        | per stuk per jaar            | € | 11,60 |
| reclamebord (los)                         | per stuk per maand           | € | 4,56  |
| vlag                                      | per stuk per maand           | € | 1,17  |
| spandoek                                  | per stuk per dag             | € | 75,89 |
| autom. weeg-, verkoop-<br>of speeltoestel | per stuk per maand           | € | 4,02  |
| overige voorwerpen                        | per m <sup>2</sup> per maand | € | 2,27  |

### Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

|                        |   |        |
|------------------------|---|--------|
| eenpersoonshuishouden  | € | 224,12 |
| meerpersoonshuishouden | € | 361,12 |
| recreatiewoning        | € | 281,85 |
| extra grijze container | € | 281,55 |

### Rioolheffing

dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven € 293,20

### Toeristenbelasting

per overnachting € 2,40



## **Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing**

Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing.

Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. De aanslag wordt opgelegd aan de door het Hoogheemraadschap aan te wijzen hoofdbewoner. Alleen iemand die alleen woont en als alleenwonende staat ingeschreven in de gemeentelijke bevolkingsadministratie heeft recht op een aanslag van één vervuilingseenheid.

In 2023 is het tarief per vervuilingseenheid (ve) € 69,82.

Tarief voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 69,82.

Tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve) € 209,46.

## **Watersysteemheffing**

Bij deze aanslag gaat het om bewoners (huurders en eigenaren) van woonruimten zoals huizen, woonboten en wooncaravans die belang hebben bij de taken van het Hoogheemraadschap.

Van de watersysteemheffing worden de kosten betaald van onder andere gemalen, sluizen, duinen en dijken. U betaalt watersysteemheffing als u op 1 januari bewoner bent van een woonruimte. Deze heffing is voor elke woonruimte gelijk. Voor de hoogte van de aanslag maakt het niet uit hoeveel bewoners een huis heeft en wat de waarde van het huis is.

In 2023 is het tarief voor de watersysteemheffing voor gebruikers vastgesteld op € 120,74 per huishouden.

In 2023 is het tarief voor de watersysteemheffing gebouwd eigenaren vastgesteld op 0,03487% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom.

*Bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

## ONS TEAM



**Richard Kortekaas**

'Ruim 20 jaar geleden 'aangespoeld' op het mooie eiland Texel. Geboren in de Bollenstreek en sinds 2002 werkzaam in de makelaardij. In 2004 het SVM NIVO diploma Makelaardij behaald en sinds 2007 gecertificeerd als Registertaxateur. Ik ben vanaf de start in 2002 betrokken geweest bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs (toen TM Vastgoed) en vanaf 2007 mede-eigenaar. De makelaardij is een boeiend en dynamisch vak; geen dag is hetzelfde en het is fantastisch om een adviserende rol te mogen spelen in zo'n grote beslissing als het kopen of verkopen van een huis. Een plek van herinneringen en emoties, vreugde en verdriet of een plek met een nieuwe start, met vertrouwen in de toekomst.'



**Ruben Kooijman**

'Als geboren en getogen Texelaar voel ik mij als een vis in het water op het eiland. Sinds 2004 ben ik in de makelaardij actief en vanaf 2007 mede-eigenaar van Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs. Ik houd mij vooral bezig met de aan- en verkoop en taxaties van permanente en recreatieve woningen. Wandel gerust eens bij me binnen als je met vragen zit. Ik help je graag naar het beste resultaat.'



**Willem Wiering**

'Na mijn jeugd en middelbare schooltijd op Texel heb ik in de Randstad Commerciële Economie (HBO) gestudeerd. Na het behalen van mijn bachelor verbleef ik tijdens een tussenjaar in Oost- en Zuid-Europa. Door de jaren heen groeide mijn ambitie in de vastgoedsector, waarin mijn interesse voor mensen, economie en omgeving samenkomt. Inmiddels ben ik sinds 2018 werkzaam in de makelaardij en dit doe ik dagelijks met veel passie. In 2023 heb ik mijn diploma Register-Makelaar Wonen behaald. Mensen kennen me als open en toegankelijk en ik sta klanten graag op professionele wijze bij in het aan- en verkoopproces.'



**Berthelina Vlaming**

'Het werk dat komt kijken op de binnendienst bij de verkoop van zowel recreatieve als permanente woningen en taxaties is heel divers en dat maakt dat geen dag hetzelfde is. Het woning aanbod varieert enorm en leert mij als echte Texelse ook nog steeds nieuwe plekken op het eiland kennen. Een van de leukste kanten van het werk vind ik toch wel het contact met klanten. Veelal gaat het contact via mail of telefoon maar ook weet men dat de deur van het kantoor in zowel Den Burg als De Koog gewoon open staat voor vragen. Samen met mijn collega's doen we er elke dag weer alles aan om alles zo soepel en duidelijk mogelijk te laten verlopen voor de klanten.'

# Kortekaas & Kooijman

makelaars en taxateurs

Geachte belangstellende(n),

Wij bedanken u, mede namens de eigenaar van deze woning, voor de door u getoonde interesse.

De woning heeft u reeds bezichtigd of gaat u mogelijk nog bekijken. Wij hebben ons best gedaan om zoveel mogelijk relevante informatie in deze brochure te zetten.

Mocht u echter nog vragen hebben en/of meer gegevens wensen, dan zullen wij u deze informatie graag verschaffen.

Uiteraard zijn wij beschikbaar om, indien u een koopwoning bezit, geheel vrijblijvend langs te komen om de eventuele verkoop-/opbrengstmogelijkheden te bespreken.

Mocht u hier geïnteresseerd in zijn, maak dan eens een vrijblijvende afspraak en laat u voorlichten over de unieke mogelijkheden bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs.

Succes met uw plannen!

Met vriendelijke groet,  
Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs

Richard Kortekaas  
Ruben Kooijman  
Willem Wiering  
Berthelina Vlaming



## Kortekaas & Kooijman, makelaars op toplocaties

Sinds begin 2003 is Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs (voorheen TM Vastgoed) actief op de Texelse markt. Als nieuw makelaarskantoor met goede ideeën en een frisse aanpak wisten kopers en verkopers ons direct goed te vinden. Onze klantgerichte aanpak, reële benadering en deskundige begeleiding sloegen goed aan. En daar ligt ook onze kracht: we denken altijd oplossingsgericht, reageren snel op e-mails en berichten en houden ons aan de gemaakte afspraken. Inmiddels behoort Kortekaas & Kooijman Makelaars en Taxateurs tot een van de grootste makelaars op het eiland met een groot bestand permanente - en recreatieve woningen.

Kortekaas & Kooijman is aangesloten bij makelaarsorganisatie VBO Makelaar en opgenomen in de makelaarsregisters SCVM en in het taxateursregister NRVT. Ook is Kortekaas & Kooijman aangesloten bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), waarbij taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen zich kunnen aansluiten.

De kantoren van Kortekaas & Kooijman vindt u bij de entree van badplaats De Koog en in hartje Den Burg. Dagelijks lopen grote aantallen Texelaars en toeristen langs onze etalages.

Ons kantoor in De Koog is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-17.00 uur. Ons kantoor in Den Burg is geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00-12.30 uur. Buiten kantoor tijden werken wij op afspraak.

# VOORWAARDEN



## **Uitnodiging**

Alle door Kortekaas & Kooijman en de verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het uitbrengen van een bod. Verkoper acht zich gerechtigd tot uitnodigingen van meerdere geïnteresseerden en de daaraan eventuele biedingen. Indien er tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd meerdere biedingen in ontvangst te nemen en met één van hen een koopovereenkomst te sluiten.

## **Details**

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop slechts tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over alle details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) volledige overeenstemming is bereikt.

## **Koopakte**

Behoudens afwijkende afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de koopakte opgemaakt door de makelaar.

De waarborgsom (dan wel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris (doorgaans binnen drie weken na overeenstemming). Eventueel door de verkoper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen gehonoreerd indien deze in de voorgaande onderhandelingen zijn overeengekomen.

## **Erfdienstbaarheden**

Indien er op de woning, appartement of perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopovereenkomst gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

## **Asbest**

In het algemeen wijzen wij u er op dat asbesthoudende materialen in de woning of bijgebouwen verwerkt **kunnen** zijn. Plaatsen waar dit vaak voorkomt zijn o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten dak, plaatmateriaal bij CV-ketels, meterkast of plafonds in garages.

## **Onderzoeksplicht**

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Neem zondig een eigen makelaar mee.

## **Algemene ouderdomsclausule**

In de koopovereenkomst kan de volgende bepaling worden opgenomen: "Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is", wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper(s) de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de vloer, het dak, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van optrekkend of doorslaand vocht.

***Bij twijfel adviseren wij u een onpartijdig bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren!***

## **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, kunnen wij hier niet volledig instaan voor de juistheid ervan.

## **Tekeningen**

Het is mogelijk dat eventueel bijgeleverde tekeningen afwijken van de werkelijke situatie (maten, inrichtingen, schaal aanduiding etc.).



Dorpsstraat 179

1796 CC De Koog

Waalderstraat 1

1791 EB Den Burg

[info@kortekaasenkooijman.nl](mailto:info@kortekaasenkooijman.nl)

0222-310314

[www.kortekaasenkooijman.nl](http://www.kortekaasenkooijman.nl)