Ing. JANDUIN MAKELAARDIJ

(0222) 313 888

Bernhardlaan 98
Den Burg

www.janduin.nl
Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel

vrijblijvende informatie:

Gelijkvloers wonen

Aan de Bernhardlaan 98 staat deze uitgebouwde bungalow met een woonoppervlakte van circa 135 m². De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1973 en is vanaf 1991 aan zowel de voor- als achterzijde vergroot en opnieuw ingedeeld. Hierdoor is een verrassend ruime woning ontstaan met een royale woonkamer van circa 50 m², drie ruime slaap-/werkkamers en alle belangrijke voorzieningen op de begane grond.

De woning is bovendien op diverse punten gemoderniseerd. Zo is het dak vervangen, zijn de ramen voorzien van HR++-glas en is de badkamer vernieuwd. De cv-ketel dateert uit 2021. De combinatie van de indeling, de royale vertrekken en de ligging op korte afstand van het centrum maakt deze bungalow bij uitstek geschikt voor mensen die gelijkvloers willen wonen.
Kortom: een verrassend ruime bungalow met alles gelijkvloers: drie royale slaap-/werkkamers, een grote

Indeling:
De centrale hal/entree geeft toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer is met circa 50 m² bijzonder ruim en dankzij de grote ramen en schuifpui aangenaam licht. De praktische tegelvloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Vanuit de woonkamer is er zicht op zowel de achtertuin als het hofje.

De separate keuken heeft eveneens een tegelvloer met vloerverwarming en biedt zicht op het hofje. De keuken heeft een hoekopstelling en is voorzien van (inbouw)apparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Er zijn drie ruime slaap-/werkkamers van circa 12, 12 en 16 m². De kamer aan de voorzijde is ook uitstekend geschikt als kantoor of werkkamer. De twee andere kamers liggen aan de achterzijde.

woonkamer en een beschutte tuin op de zon. En dat op korte afstand van de voorzieningen.

De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche met easy-drain, wandcloset en wastafelmeubel, en heeft vloerverwarming. De lichtkoepel zorgt voor het daglicht. Daarnaast is er een separaat toilet met wandcloset en fontein.

De praktische bijkeuken, en de garage (die ook binnendoor bereikbaar is) maken het geheel compleet. Parkeren kan op eigen terrein en langs de openbare weg.

Tuin:
De beschutte achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Direct bij de woonkamer ligt een terras, waarna de tuin verder is ingericht met een gazon en fraaie borders. Achterin staat een houten berging voor bijvoorbeeld (tuin)gereedschap.

De ligging is erg aantrekkelijk: Het centrum en de dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand; een supermarkt ligt op circa 350 meter. Ook

Bijzonderheden Bernhardlaan 98:
+ Bad- en slaapkamers beneden
+ Woonoppervlakte ca. 135 m^2, garage/berging van ca. 19 m^2, houten berging van ca. 5 m^2
+ Tegelvloer mét vloerverwarming in woonkamer, keuken en badkamer
+ Voorzien van isolatieglas
+ Energielabel nog niet bekend
+ (centrum)voorzieningen op loopafstand
+ Voor permanente bewoning (economische of maatschappelijke binding noodzakelijk)
+ Aanvaarding op korte termijn mogelijk

Voor het permanent bewonen van deze woning heeft u een huisvestingsvergunning nodig. Alleen personen die maatschappelijk of economisch verbonden zijn met Texel kunnen hiervoor in aanmerking komen. Voor meer informatie en het aanvragen van een

sportvoorzieningen zijn met circa 1 kilometer goed bereikbaar.

huisvestingsvergunning kunt u terecht bij de gemeente Texel.

Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl

Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl

Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl

Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl

www.janduin.nl
Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel

www.janduin.nl
Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel

www.janduin.nl
Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel

www.janduin.nl
Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel

Kenmerken:

Soort woning:	Middenwoning
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1972, nadien aan voor- en achterzijde vergroot
Perceeloppervlakte:	414 m² **eigen grond**
Inhoud:	Woonhuis: ca. 575 m³
Oppervlakte:	Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 135 m² Overig inpandige ruimte ca. 19 m² (garage)
Aantal slaapkamers:	3 slaap-/werkkamers, een badkamer: alles gelijkvloers
Bestemming:	Wonen – Aaneengebouwd
Bijzonderheden:	+ Gunstig, op korte afstand van voorzieningen gelegen + Op ca. 500 m¹ van het centrum van Den Burg + Beschutte voor- en achtertuin, parkeren ook op eigen terrein mogelijk + Economische en/of maatschappelijke binding noodzakelijk + Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk
Vraagprijs:	**€ 590.000,- k.k.**

Energielabel:

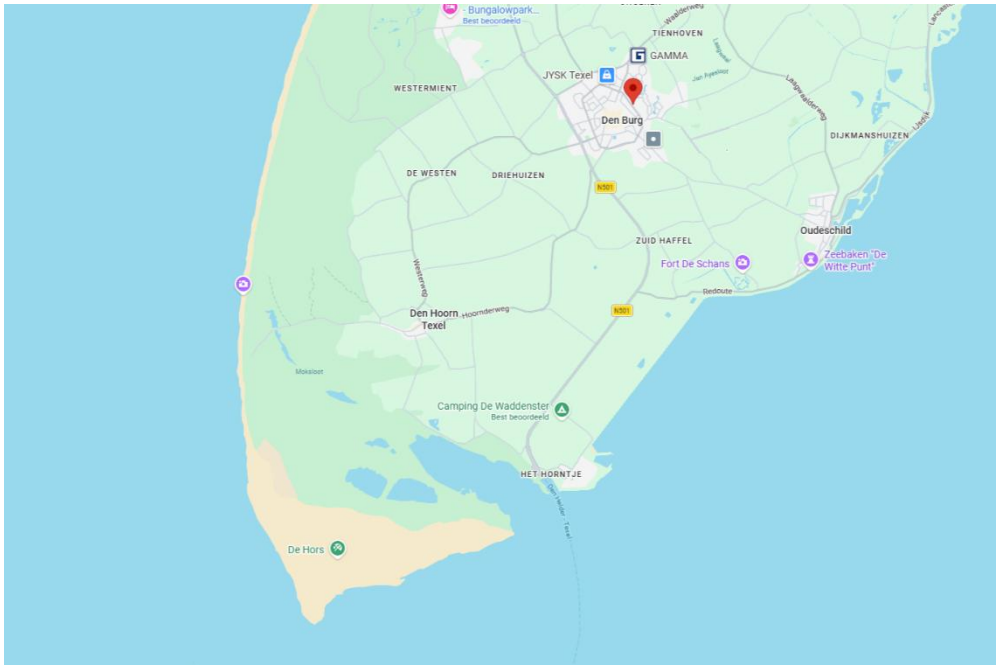
Begane grond:

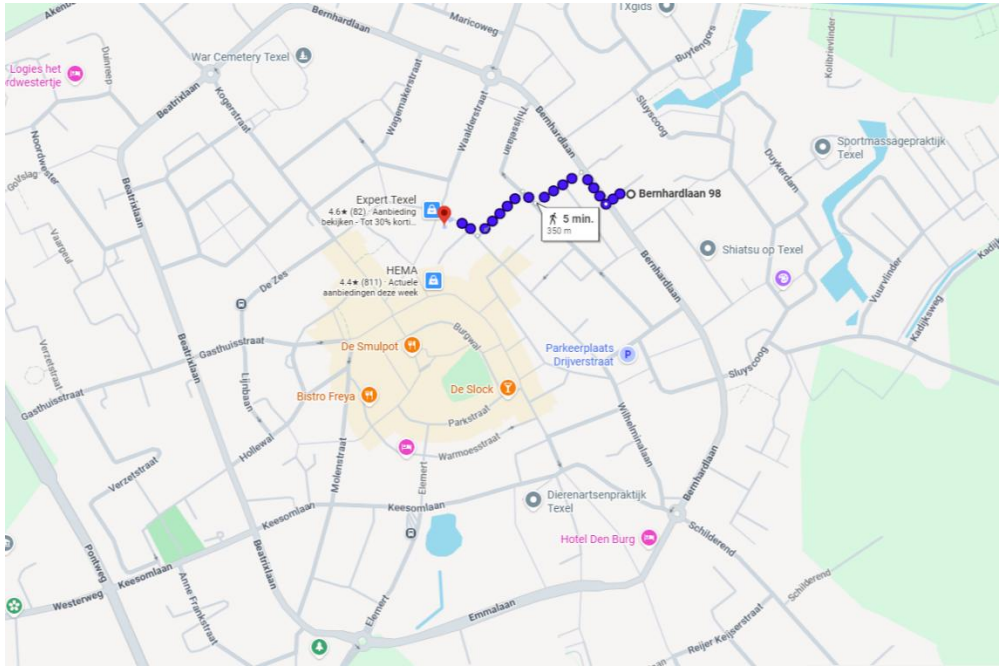
www.janduin.nl
Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel

Kaart:

www.janduin.nl
Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel

Ligging

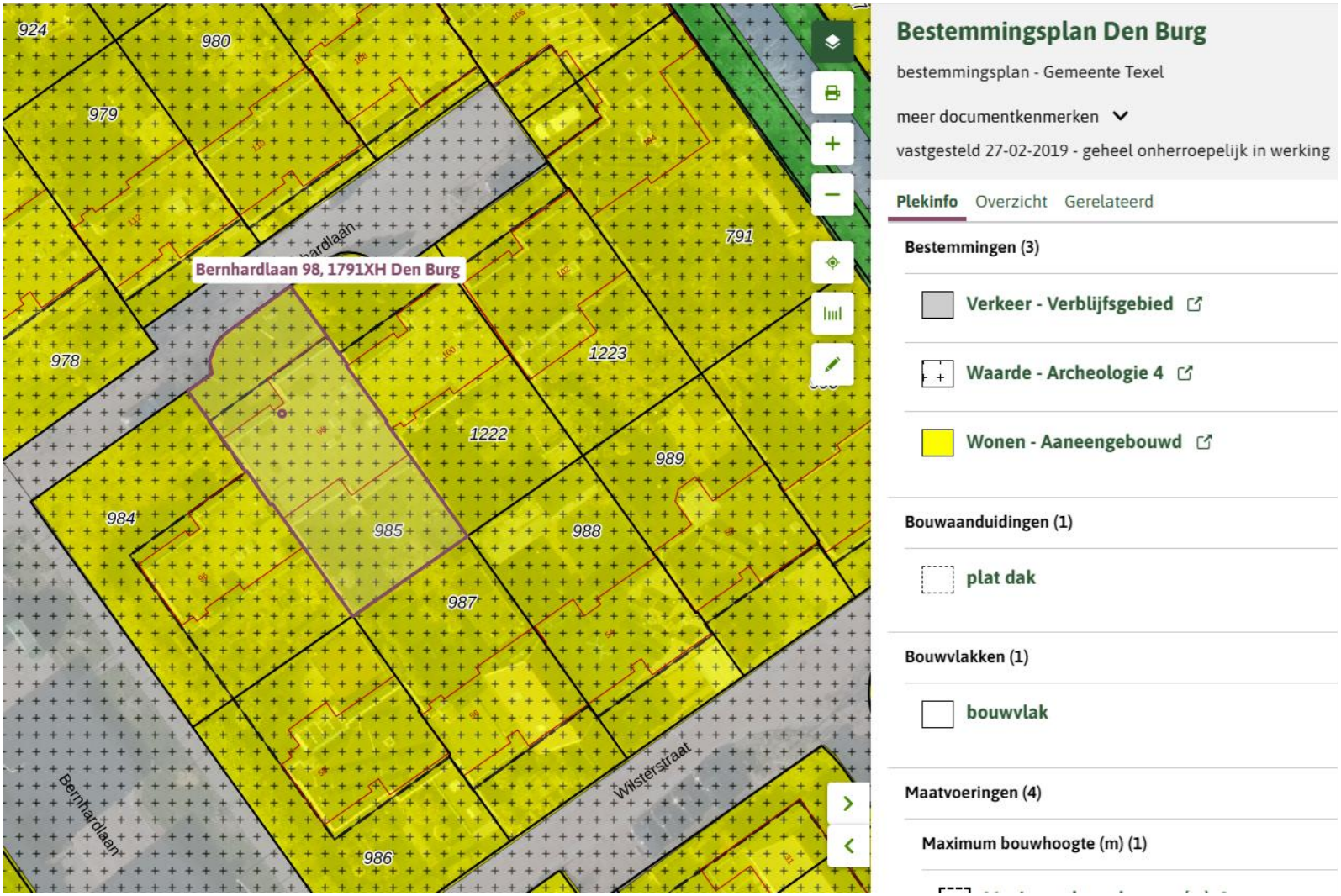




Het geheel ligt aan de oostzijde van Den Burg, op ongeveer 350 m[1] van het centrum.

www.janduin.nl
Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel

Bestemming:



Bron: https://omgevingswet.overheid.nl

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Aaneengebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;
b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';

met daaraan ondergeschikt:

c. kleinschalige duurzame energiewinning;
d. wegen en paden;
e. water;

met de daarbijbehorende:

f. parkeervoorzieningen;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
i. andere bouwwerken.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 26.2.2, 26.2.3, 26.2.5 en 26.2.6 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

26.2.2 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd, tenzij:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken', in welk geval bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
2. in de bestaande situatie het bijbehorende bouwwerk buiten het bouwvlak is gebouwd, in welk geval het bijbehorende bouwwerk buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;

b. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 70% bedragen.

26.2.3 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. de hoofdgebouwen zullen uitsluitend in rijen worden gebouwd;
c. ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw 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;
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, waarbij:
1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

26.2.4 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:

a. een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

26.2.5 Bijbehorende bouwwerken

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. de bijbehorende bouwwerken zullen, behoudens het bepaalde in lid 26.2.2, ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 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;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 26.2.5 onder d, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke 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 hoofdgebouw 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 hoofdgebouw 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 verdiepingsvloer 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 hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
k. per hoofdgebouw zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

26.2.6 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 de hoofdgebouwen 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.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 26.2.3 onder e in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk ten hoogste 6,50 m bij een plat dak, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
b. het bepaalde in lid 26.2.3 onder f in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen 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;
c. het bepaalde in lid 26.2.5 onder b in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties buiten het bouwvlak vóór de naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gesitueerd worden;
2. de diepte van een bijbehorend bouwwerk vanuit de zijgevel ten hoogste 3,00 m bedraagt, tenzij de bestaande diepte meer bedraagt in welk geval de diepte ten hoogste de bestaande diepte zal bedragen;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. het bepaalde in lid 26.2.6 onder b in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

26.4 Specifieke gebruiksregels

26.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;

2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
   b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
      1. er worden ten hoogste 6 slaapplaatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
   c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'.

26.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
e. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
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.

26.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 26.4.2 onder f 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.

26.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- 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, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Bron: https://omgevingswet.overheid.nl

Documentatie en verantwoording

Deze brochure is met zorg samengesteld.Voor de juistheid van de verstrekte gegevens zijn wij in veel gevallen afhankelijk van de informatie van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten ontleend worden. Voor het verstrekken van aanvullende informatie staan wij graag voor u klaar.

Voor u als koper in onderhandeling treedt is het verstandig de gevolgen van uw initiatief te (laten) onderzoeken.

Wij adviseren u desgewenst in een persoonlijk gesprek over de verkoopmogelijkheden van uw huidige woning. Wij zijn gecertificeerd makelaar en taxateur, erkend lid van Vastgoed Nederland en kunnen u een eerlijk en deskundig advies geven over de te verwachten koopsom en de verkoopkansen.

Uw reactie

Mede namens de verkopers danken wij u voor de interesse voor deze woning. Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij u uiteraard graag van dienst.

Ook als u onverhoopt niet verder geïnteresseerd bent in de aankoop van dit object waarderen wij uw mening. De verkoper stelt uw reactie op prijs en het geeft het ons de mogelijkheid om u bij een volgende gelegenheid optimaal te kunnen informeren.

Met vriendelijke groet,

Jan Duin en Peter Visch

Ing. Jan Duin Makelaardij
Keesomlaan 51 (Pontweg-afslag 8)

0222 – 313 888
info@janduinmakelaardij.nl
www.janduinmakelaardij.nl
www.huistekooptexel.nl