



Schilderend 25 Den Burg

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

vrijblijvende informatie:



Wonen nabij de voorzieningen

Op een centrale plek in Den Burg staat deze karakteristieke hoekwoning met fraaie klokgevel. Schilderend 25 ligt op nog geen 200 meter van het centrum, waardoor winkels, horeca en andere voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Ook scholen en sportverenigingen zijn op korte afstand te vinden.

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 80 m², een inhoud van circa 350 m³ en staat op 166 m² eigen grond. Dankzij de vele ramen is het huis opvallend licht.

Indeling

Via de entree komt u in de hal, met toegang tot de woonkamer en de badkamer met douche, wastafel en toilet. De lichte woonkamer heeft dankzij de vele ramen een prettige lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de aanbouw met de keuken en de bijkeuken. In de bijkeuken staat de cv-ketel, vernieuwd in 2022.

Op de verdieping is een overloop met toegang tot twee slaapkamers. De grote slaapkamer is dankzij de dakkapel circa 13 m² groot. Vanuit deze kamer is er bovendien toegang tot het dakterras. De tweede slaapkamer is wat kleiner, is daarmee ook goed te gebruiken als werk- of hobbyruimte, en biedt leuk uitzicht op straat.

Beschutte tuin met achterom

De achtertuin is heerlijk beschut en biedt achter in een fijne plek om van de zon te genieten. Dankzij de poort is de achtertuin ook buitenom bereikbaar. Aan de woning bevinden zich twee aangebouwde bergingen van circa 3,5m² en 6m². Daarmee is er voldoende ruimte voor fietsen, en (tuin) gereedschap .

Wonen op loopafstand van het centrum

De ligging is een van de grote pluspunten van deze woning. Het centrum van Den Burg ligt op nog geen 200 meter afstand. Winkels, supermarkten, restaurants en cafés zijn

daardoor eenvoudig te voet of met de fiets te bereiken. Ook de lagere en middelbare scholen en diverse sportverenigingen bevinden zich op minder dan een kilometer afstand.

Bijzonderheden Schilderend 25

- + Centraal gelegen nabij de voorzieningen
- + Achtertuin met achterom
- + Woonoppervlakte van ca. 80 m², ca. 9,5 m² overige bergruimte, inhoud ca. 350 m³
- + Oorspronkelijk gebouwd rond 1880
- + In 1994 voorzien van nieuwe voorgevel , en in 2013 van nieuw dak
- + Voor permanente bewoning

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 huisvestingsvergunning kunt u terecht bij de gemeente Texel.

Direct regelen: <https://www.texel.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/huisvestingsvergunning-wonen-op-texel/>



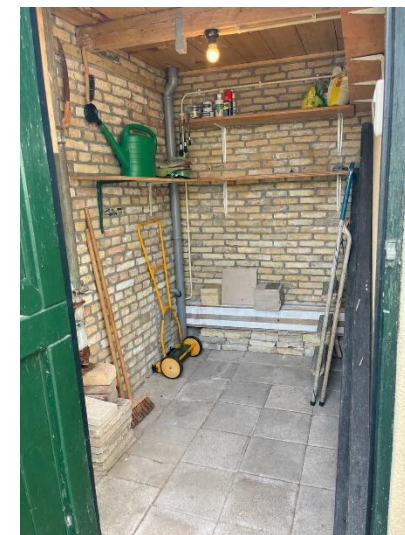
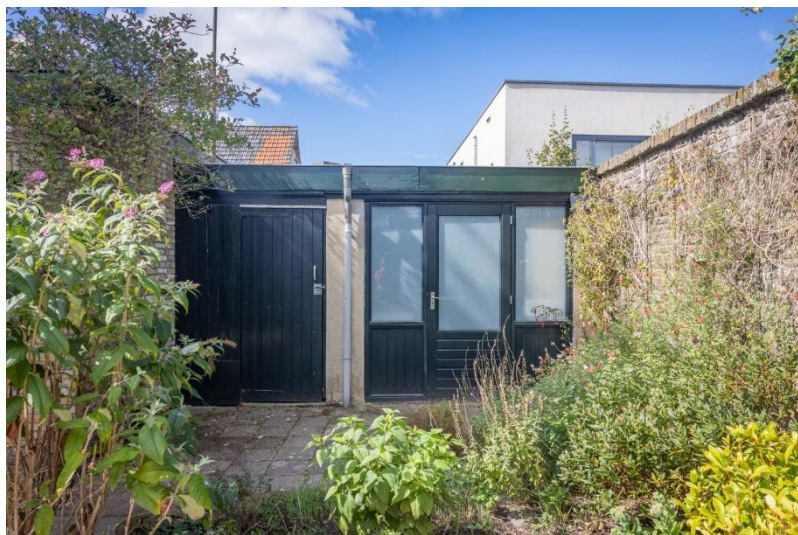
Keesomlaan 51
1791 DB Den Burg-Texel
www.janduin.nl

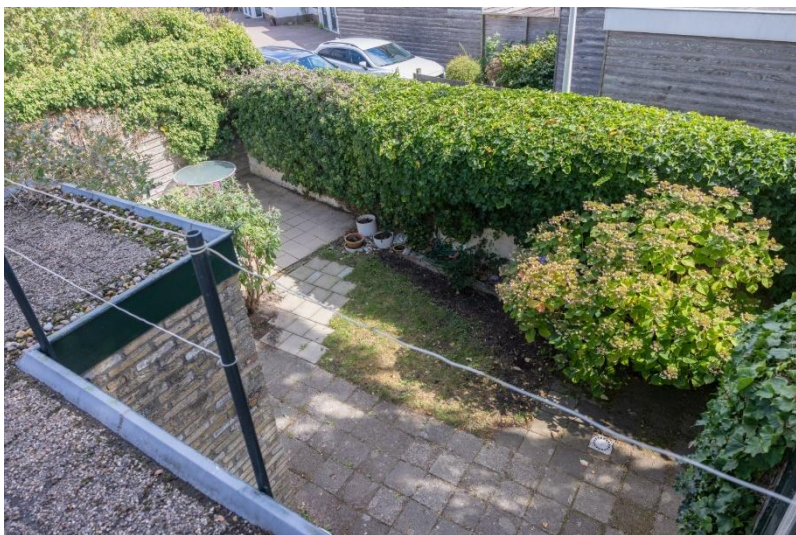














Kenmerken:

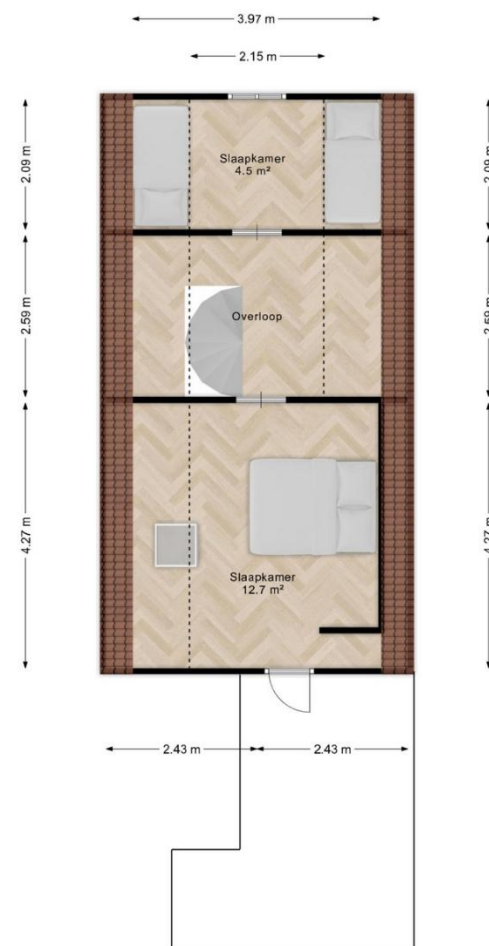
Soort woning:	Hoekwoning met aanbouw
Bouwjaar:	Oorspronkelijk 1880
Perceeloppervlakte:	166 m ² eigen grond
Inhoud:	Woonhuis: ca. 350 m ³
Oppervlakte:	Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 80 m ² Externe bergruimte ca. 9 m ²
Aantal slaapkamers:	2 slaap-/werkkamers
Bestemming:	Wonen - Lint
Bijzonderheden:	+ In 1994 voorzien van nieuwe voorgevel, in 2013 van nieuw dak + Beschutte achtertuin met achterom + Op ca. 200 m¹ van het centrum van Den Burg + Op korte afstand van (sport)voorzieningen als zwembad, voetbal, atletiekbaan, middelbare en lagere scholen.
Vraagprijs:	€ 335.000,- k.k.

Energie label:

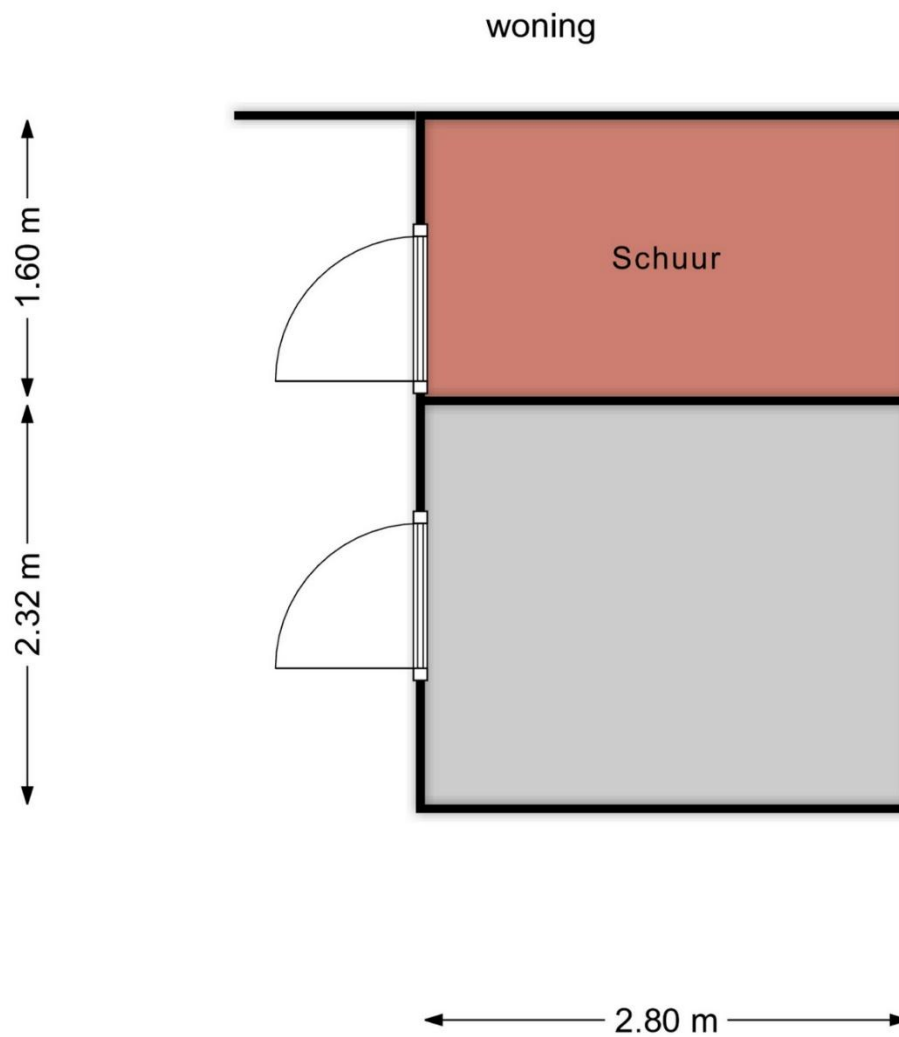
Begane grond:



Verdieping:



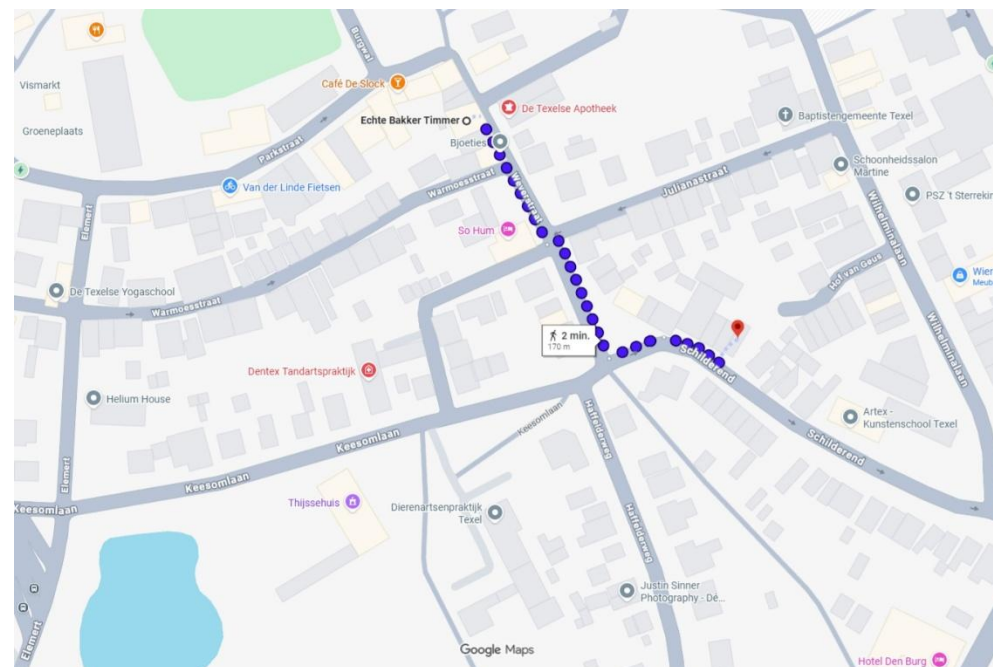
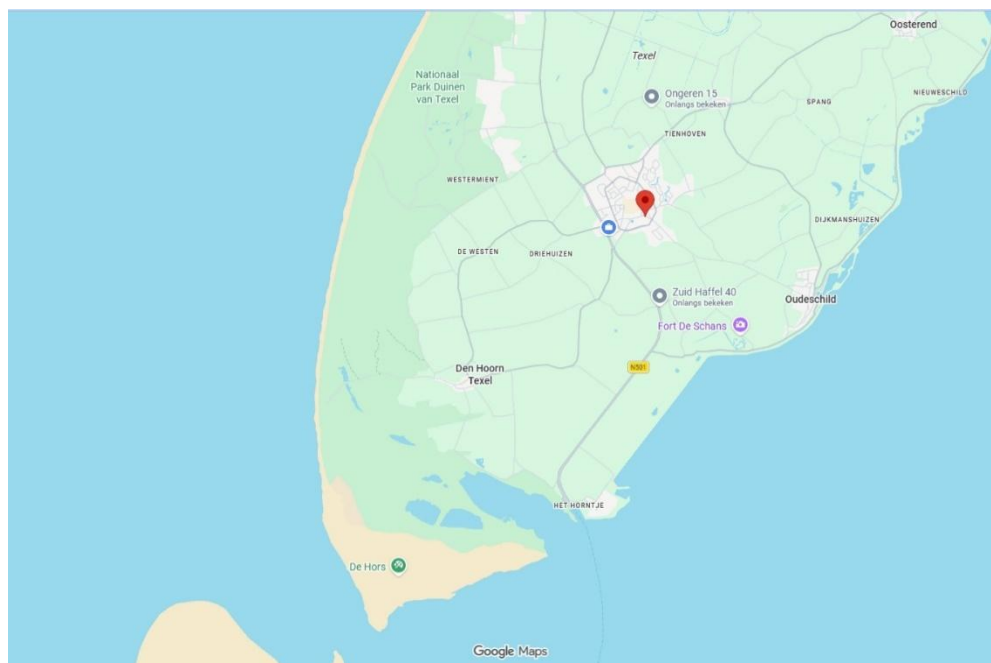
Garage/berging:



Kaart:

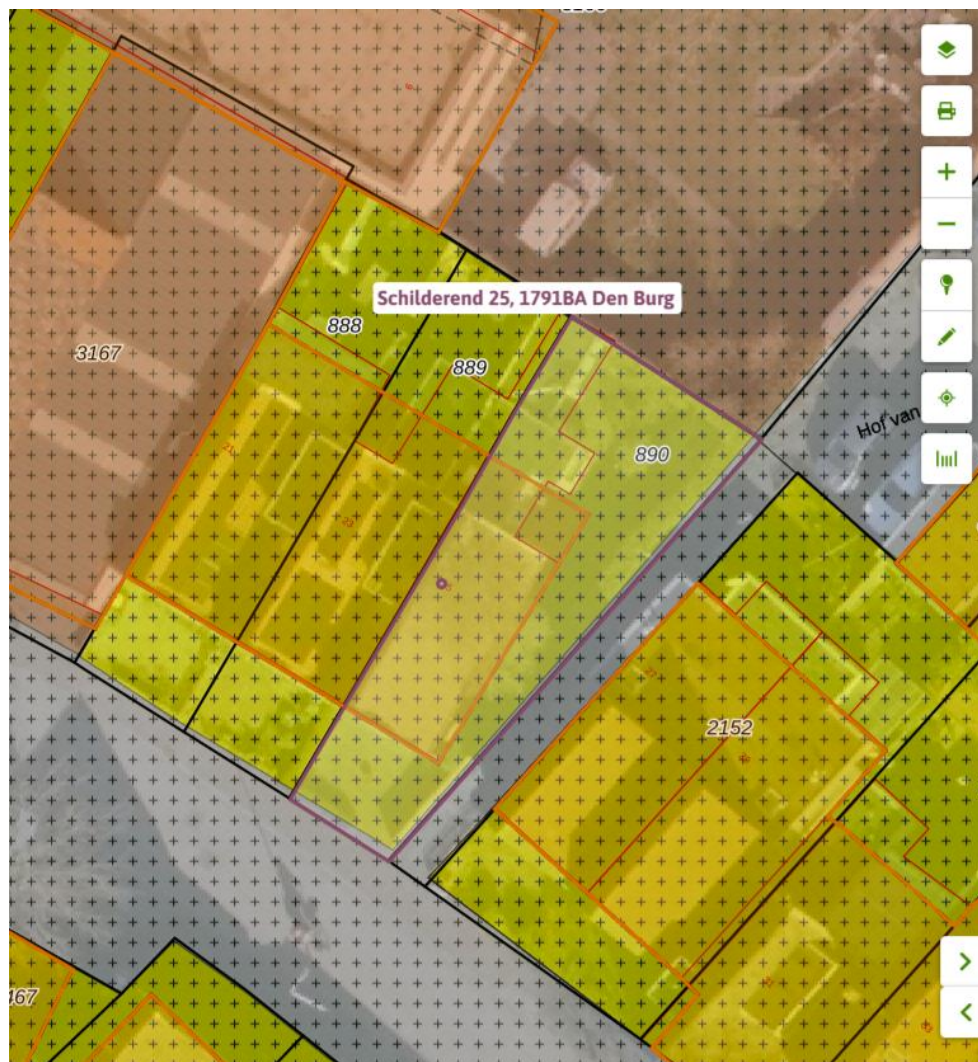


Ligging



Het geheel ligt op loopafstand van de voorzieningen

Bestemming:



Bestemmingsplan Den Burg

bestemmingsplan - Gemeente Texel

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 27-02-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingen (5)

- Maatschappelijk** ↗
- Verkeer - Verblijfsgebied** ↗
- Waarde - Archeologie 2** ↗
- Waarde - Archeologie 3** ↗
- Wonen - Lint** ↗

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak**

Artikel 29 Wonen - Lint

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

- woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;
- woonhuizen waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning' en bijbehorende bouwwerken;
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag', niet zijnde risicovolle- of vuurwerkopslag.

met daaraan ondergeschikt:

- kleinschalige duurzame energiewinning;
- wegen en paden;
- water;

met de daarbijbehorende:

- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- andere bouwwerken.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 29.2.2, 29.2.4 en 29.2.5 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

29.2.2 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- het aantal woonhuizen zal per bouwvlak niet meer bedragen dan één, dan wel niet meer dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste 120 m² zal bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- 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;
- 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.

29.2.3 Kelders onder woonhuizen

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

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

29.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';
- als het aantal recreatieve opstellen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal' meer dan één bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstellen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatieve opstellen' aangegeven aantal bedragen;
- de bijbehorende bouwwerken zullen 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;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 29.2.4 onder e, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- 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;
- 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;

- g. 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;
- h. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- i. 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;
- j. 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;
- k. 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;
- l. per hoofdgebouw zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

29.2.5 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.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 29.2.2 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;
- b. het bepaalde in lid 29.2.4 onder c in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;

2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- c. het bepaalde in lid 29.2.4 onder d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- d. het bepaalde in lid 29.2.5 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.

29.4 Specifieke gebruiksregels

29.4.1 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, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
 - 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 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- c. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede woning', waarbij het aantal woonhuizen waarbinnen recreatieve bewoning is toegestaan ten hoogste één bedraagt;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

29.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis aangeduid als tweede woning, 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 een woonhuis voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of voor logies met ontbijt indien het woonhuis niet permanent wordt bewoond;
 - h. 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;
 - i. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
 - j. het storten van puin en afvalstoffen;
 - k. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven en voorzieningen, in die zin dat de bedrijven en voorzieningen in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
 4. het bouwvlak niet wijzigt.
- Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl>

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl>

29.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 29.4.2 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.

29.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' worden gewijzigd in de bestemming 'Centrum - 2', mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 9 van overeenkomstige toepassing zijn;

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