

# TE KOOP



## Weverstraat 65, Den Burg

Vraagprijs € 379.000 k.k.

Makelaardij Eelman  
Weverstraat 94  
1791 AG Den Burg

0222-312185  
[www.makelaardijeelman.nl](http://www.makelaardijeelman.nl)  
[info@makelaardijeelman.nl](mailto:info@makelaardijeelman.nl)

MAKELAARDIJ  
**Eelman &**  
adviseurs



*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

76 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

98 m<sup>2</sup>

Inhoud

240 m<sup>3</sup>

Energietabel

-

## > Omschrijving

Wonen in 't Hofje: een bijzondere plek midden in Den Burg

Verscholen in de levendige Weverstraat ligt 't Hofje: een bloemrijke plek met een heel eigen sfeer. Hier staat deze charmante woning met twee slaapkamers, een tuin met achterom en een perceel eigen grond van 98 m<sup>2</sup>. Een bijzondere combinatie van rustig wonen en alle voorzieningen van het centrum op loopafstand.

Het hofje vormt een verrassend rustpunt midden in het winkelcentrum van Den Burg. De winkels, terrassen en restaurants liggen vlakbij, terwijl je thuis geniet van de beschutte ligging. Het fraaie smeedijzeren hek met toegangspoortje draagt bij aan het besloten karakter van deze plek.

Indeling

Vanuit 't Hofje stap je via de voordeur de hal binnen. Hier bevinden zich de meterkast en de toegang tot de woonkamer. De woonkamer biedt ruimte voor een gezellige zithoek. De raampartijen aan meerdere zijden zorgen voor een prettige lichtinval. Aansluitend ligt de open keuken, met aan de kant van 't Hofje ruimte voor de eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede hal met de toiletruimte, de trapopgang naar de verdieping en een buitendeur naar de achtertuin. In de tuin staat een overkapping waaronder je spullen beschut kunt neerzetten. Op de verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers, een badkamer met douche en wastafel en een afzonderlijke cv-ruimte. De grootste slaapkamer heeft een speelse indeling en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede kamer kun je ook goed gebruiken als logeer- of werkkamer.

De woning beschikt over een eigen tuin met ontsluiting op het Achterom. Een fijne aanvulling op het wonen in het centrum: een plek waar je buiten kunt zitten, een kop koffie kunt drinken en kunt genieten van de beschutte omgeving.





#### Een hofje met karakter

't Hofje trekt met zijn bloemrijke uitstraling regelmatig de aandacht van voorbijgangers. Om de rust te bewaren, is het afgesloten met een smeedijzeren hek en een toegangspoortje. Juist de combinatie van deze rustige ligging en de levendigheid van de Weverstraat maakt het wonen hier zo bijzonder.

De woning is in de afgelopen jaren gerenoveerd en grotendeels geïsoleerd.

#### Bijzonderheden

- Gelegen in het sfeervolle 't Hofje, midden in Den Burg;
- Eigen tuin met overkapping en toegang tot het Achterom;
- Perceel eigen grond van 98 m<sup>2</sup>;
- Twee slaapkamers op de verdieping;
- Badkamer met douche en wastafel;
- De woning is gerenoveerd en gedeeltelijk geïsoleerd;
- Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen op loopafstand;
- De woning is een Rijksmonument;

Zoek je een woning met een eigen karakter, op een idyllische plek in het hart van Den Burg? Dan laten we je Weverstraat 65 graag zien.

Voor deze woning geldt de huisvestingsverordening van de Gemeente Texel.

Oplevering in overleg.





















## > Plattegrond

Ontdek de...

**Plattegrond Weverstraat 65**



## > Plattegrond

Ontdek de...

**Verdieping Weverstraat 65**



Kadastrale kaart

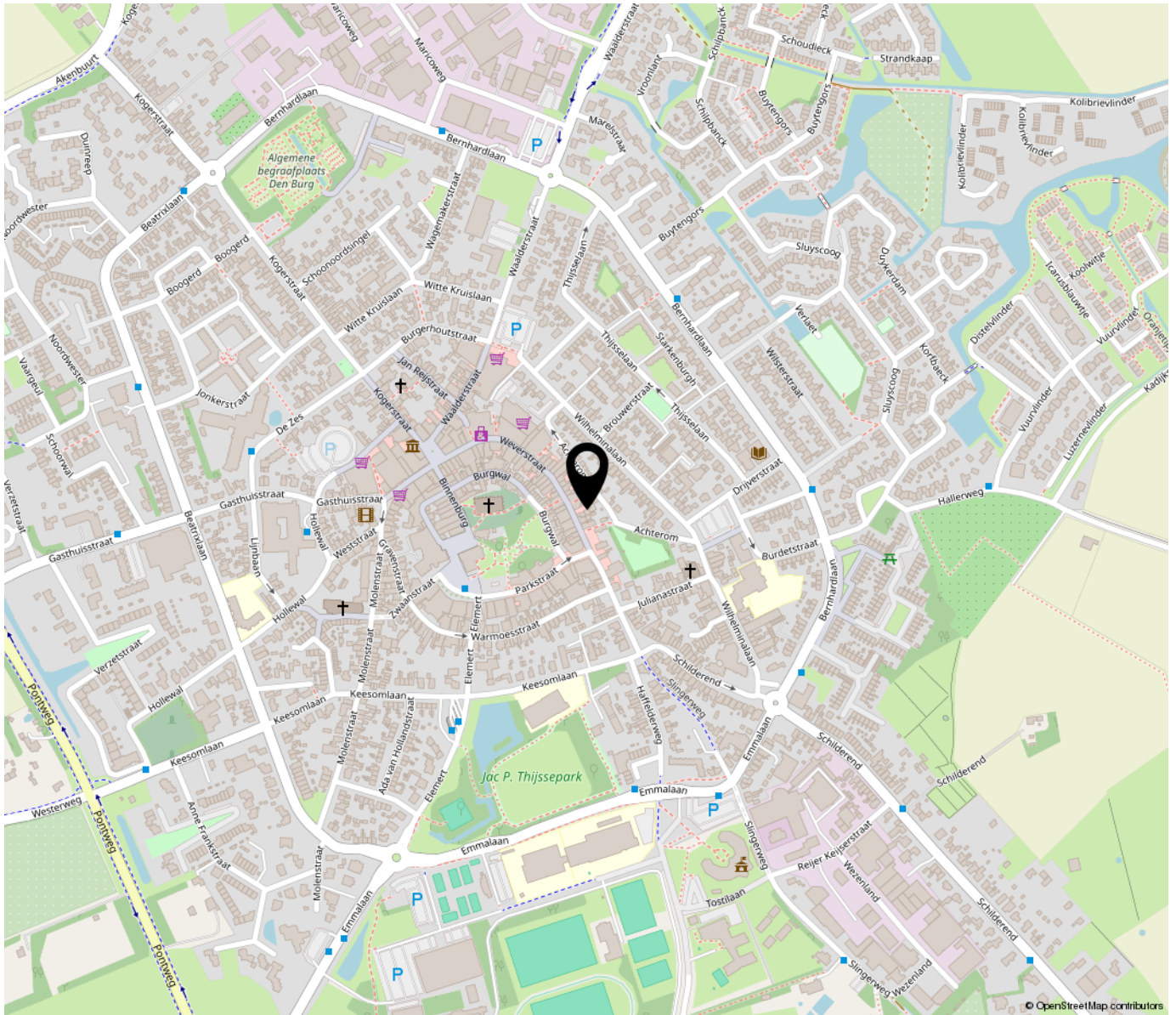
Uw referentie: Weverstraat 65



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                          |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Texel</p> <p>Sectie                        K</p> <p>Perceel                      4184</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

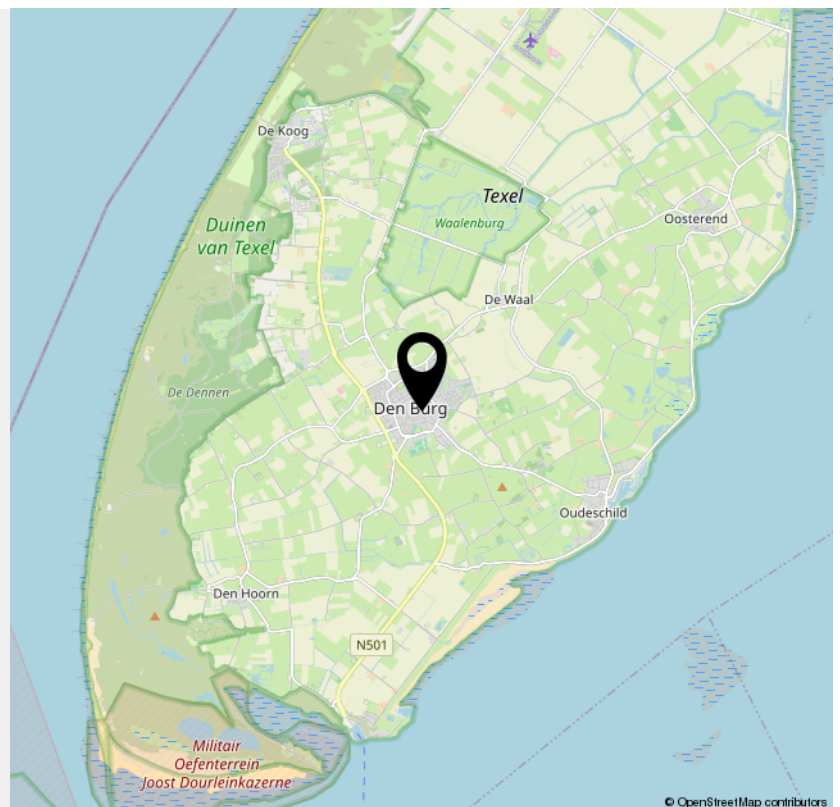
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

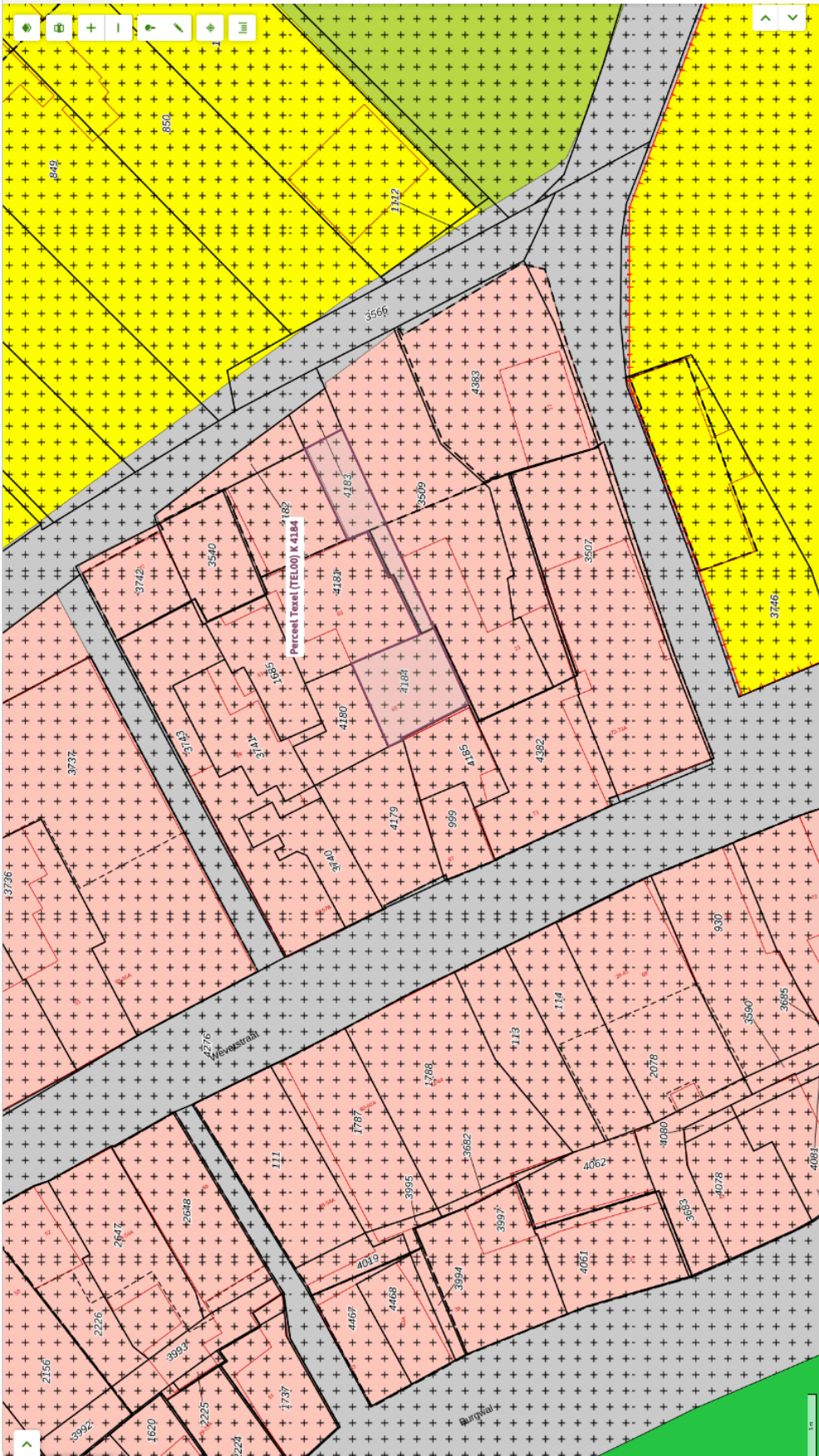
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

Unieke kans!!!!





|                                                           |                                 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Bestemmingsplan Den Burg</b>                           |                                 |
| bestemmingsplan - Gemeente Texel                          |                                 |
| meer documentkenmerken                                    |                                 |
| vastgesteld 27-02-2019 - geheel onherroepelijk in werking |                                 |
| Plekinfo                                                  | Overzicht                       |
| Gereleateerd                                              |                                 |
| Bestemmingen (3)                                          |                                 |
|                                                           | Centrum - 1                     |
|                                                           | Centrum - 2                     |
|                                                           | Waarde - Archeologie 2          |
| Bouwvlakken (1)                                           |                                 |
|                                                           | bouwvlak                        |
| Maatvoeringen (4)                                         |                                 |
|                                                           | Maximum bouwhoogte (m) (1)      |
|                                                           | Maximum bouwhoogte (m): 9       |
| Maximum dakhelling (graden) (1)                           |                                 |
|                                                           | Maximum dakhelling (graden): 60 |
| Maximum goothoogte (m) (1)                                |                                 |
|                                                           | Maximum goothoogte (m): 4,5     |
| Minimum dakhelling (graden) (1)                           |                                 |
|                                                           | Minimum dakhelling (graden): 30 |

## Artikel 8 Centrum - 1

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
  - maatschappelijke voorzieningen;
  - cultuur en ontspanning;
  - dienstverlening;
  - detailhandel al dan niet in combinatie met ondergeschikte lichte horeca;
  - horecabedrijven categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
  - horecabedrijven categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
  - horecabedrijven categorie 1, categorie 2 en categorie 3, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3";
  - kantoren;
  - woningen en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt;
  - vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';

in combinatie met verblijfsrecreatie, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' waarbij het aantal slaappleatsen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal slaappleatsen' aangegeven aantal mag bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

- het houden van evenementen, zoals markten/braderieën, podiumkunsten en sportgerelateerde - en culinaire evenementen, en naar de aard daarmee gelijk te stemmen evenementen, met de daarbij behorende voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- terrassen ten behoeve van horecagelegenheden en ondergeschikte lichte horeca, en uitstallingen;
- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- andere bouwwerken.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid [8.2.2](#), [8.2.3](#) en [8.2.4](#) zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

#### 8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- een gebouw of overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrems worden gebouwd;
- de oppervlakte van een woning of een op de begane grond gevestigde inpandige woning zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de woning 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, waarbij:
  - ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

#### 8.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een woning of inpandige woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning of inpandige woning 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 opstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatief opstal' meer dan 1 bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstallen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatieve opstallen' aangegeven aantal bedragen;
- bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een serre, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - serre";
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in [8.2.3](#) onder d, 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 m<sup>2</sup> 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 woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het gebouw waarin wordt gewoond bedragen;
- de goothoogte van een 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;
- 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;
- 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 gebouw waarin wordt gewoond, tenzij:
  - de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
  - ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - serre", in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- per woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

#### 8.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- 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 gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- terrasafscheidingsen zullen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van een lichte constructie en met gebruik maken van transparante materialen;
- de bouwhoogte van terrasafscheidingsen zal ten hoogste 1,50 m bedragen;
- de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [8.2.2](#) onder e in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [8.2.3](#) onder d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een woning of in pandige woning wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>, mits:
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarde en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m<sup>2</sup>;
  - er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - er worden ten hoogste 6 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- bij de inrichting van de gebouwen voor recreatief verblijf geldt de volgende normtelling:

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

- het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'.

#### 8.4.2 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gebouwen, anders dan woningen, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een aanduidingsvlak voor een aantal recreatieve slaapplekken dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal;
- het gebruik van woningen voor de uitoefening van een beroeps- en bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of voor logies en ontbijt indien de woning niet permanent wordt bewoond;
- het gebruik van een woning voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt;
- 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;
- de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

#### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [8.4.2](#) onder a in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf of de ter plaatse gevestigde voorziening, mits:
  - er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
  - de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
  - de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
  - er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
  - de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;
  - de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m<sup>2</sup> bedraagt, met een maximum van 13 m<sup>2</sup> per persoon;
  - er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;
  - er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [8.4.2](#) onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
  - de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
  - 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;
  - 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.

## 8.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 8.6.1 Nieuwe horeca

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat er nieuwe horecabedrijven worden toegelaten door het leggen van een aanduiding, mits:

- de gronden worden voorzien van een aanduiding als bedoeld in [8.1](#) onder a sub 5, 6 of 7;
- er na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenwichtige verdeling van de functies horeca en de overige centrumfuncties;

- er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is er sprake van:
  - kwaliteitsverbetering van het aanbod door:
    - verbetering ruimtelijke kwaliteit;
    - inspelen op klantbehoefte;
    - versterking van het totaalproduct van de kern en Texel;
  - een toegevoegde waarde en onderscheidend qua type en uitstraling;
  - een bijdrage aan een toekomstbestendige winkel-/horecastructuur.

## Artikel 9 Centrum - 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
  - maatschappelijke voorzieningen;
  - cultuur en ontspanning;
  - dienstverlening;
  - horecabedrijven categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
  - horecabedrijven categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
  - horecabedrijven categorie 1, categorie 2 en categorie 3, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3";
  - kantoren;
  - woningen en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt;
  - vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';

in combinatie met verblijfsrecreatie, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' waarbij het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal slaapplekken' aangegeven aantal mag bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

- het houden van evenementen, zoals markten/braderieën, podiumkunsten en sportgerelateerde - en culinaire evenementen, en naar de aard daarmee gelijk te stemmen evenementen, met de daarbij behorende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- terrassen ten behoeve van horecagelegenheden en ondergeschikte lichte horeca, en uitstallingen;
- tuinen, erven en terreinen;

- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- andere bouwwerken.

## 9.2 Bouwregels

### 9.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid [9.2.2](#), [9.2.3](#) en [9.2.4](#) zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

### 9.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- een gebouw of overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- de oppervlakte van een woning of een op de begane grond gevestigde in pandige woning zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de woning 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, waarbij:
  - ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

### 9.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een woning of in pandige woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning of in pandige woning 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";
- bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een serre, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - serre";
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in [9.2.3](#) onder d, 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 m<sup>2</sup> 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 woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het gebouw waarin wordt gewoond bedragen;
- de goothoogte van een 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;
- 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;
- 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 gebouw waarin wordt gewoond, tenzij:
  - de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
  - ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - serre", in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- per woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

#### 9.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- 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 gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- terrasafscheidingsen zullen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van een lichte constructie en met gebruik maken van transparante materialen;
- de bouwhoogte van terrasafscheidingsen zal ten hoogste 1,50 m bedragen;
- de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [9.2.2](#) onder e in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- het bepaalde in lid [9.2.3](#) onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een woning of inpandige woning wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>, mits:
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarde en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

### 9.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m<sup>2</sup>;
  - er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - er worden ten hoogste 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- bij de inrichting van de gebouwen voor recreatief verblijf geldt de volgende normtelling:

|                      |                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| hotel                | 2 recreatieve slaappleatsen per hotelkamer                                              |
| recreatieappartement | 5 recreatieve slaappleatsen per recreatieappartement                                    |
| groepsverblijf       | aantal recreatieve slaappleatsen is gebaseerd op het werkelijk geplaatste aantal bedden |

- het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'.

### 9.4.2 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gebouwen, anders dan woningen, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een aanduidingsvlak voor een aantal recreatieve slaappleatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal;
- het gebruik van woningen voor de uitoefening van een beroeps- en bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of voor logies en ontbijt indien de woning niet permanent wordt bewoond;
- het gebruik van een woning voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

- 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;
- de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [9.4.2](#) onder a in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf of de ter plaatse gevestigde voorziening, mits:
  - er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
  - de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
  - de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
  - er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
  - de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;
  - de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m<sup>2</sup> bedraagt, met een maximum van 13 m<sup>2</sup> per persoon;
  - er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;
  - er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [9.4.2](#) onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
  - de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
  - 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;
  - 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.

## 9.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 9.6.1 Nieuwe horeca

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat er een nieuw horecabedrijf worden toegelaten door het leggen van een aanduiding, mits:

- de gronden worden voorzien van een aanduiding als bedoeld in [9.1](#) onder a sub 4, 5 of 6;
- er na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenwichtige verdeling van de functies horeca en de overige centrumfuncties;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is er sprake van:
  - kwaliteitsverbetering van het aanbod door:
    - verbetering ruimtelijke kwaliteit;
    - inspelen op klantbehoefte;
    - versterking van het totaalproduct van de kern en Texel;
  - een toegevoegde waarde en onderscheidend qua type en uitstraling;
  - een bijdrage aan een toekomstbestendige winkel-/horecastructuur.

### 9.6.2 Nieuwe detailhandel

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming '[Centrum - 2](#)', met inbegrip van de bouwvlakken, wordt/worden gewijzigd in de bestemming '[Centrum - 1](#)', mits:

- deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de vestiging van een nieuw detailhandelsbedrijf;
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [Centrum - 1](#) van overeenkomstige toepassing zijn;
- er na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenwichtige verdeling van de functies detailhandel en de overige centrumfuncties;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is er sprake van:
  - kwaliteitsverbetering van het aanbod door:
    - verbetering ruimtelijke kwaliteit;
    - inspelen op klantbehoefte;
    - versterking van het totaalproduct van de kern en Texel;
  - een toegevoegde waarde en onderscheidend qua type en uitstraling;
  - een bijdrage aan een toekomstbestendige winkelstructuur.

> Bekijk deze  
woning online!

[www.weverstraat65.nl](http://www.weverstraat65.nl)

MAKELAARDIJ  
**Eetman** &  
adviseurs

Weverstraat 65, Den Burg



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Makelaardij Eelman  
Weverstraat 94  
1791 AG Den Burg

0222-312185  
[www.makelaardijeelman.nl](http://www.makelaardijeelman.nl)  
[info@makelaardijeelman.nl](mailto:info@makelaardijeelman.nl)

MAKELAARDIJ  
**Eelman &**  
adviseurs