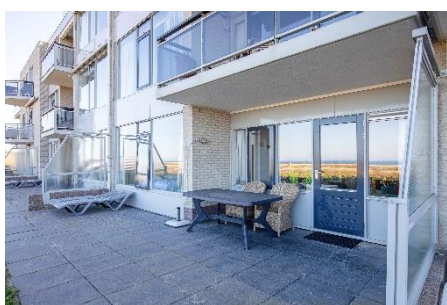




Categorie: recreatiewoning - Type: appartement - G.O. wonen: ca. 52 m²

Slaapkamers: 1 - Ligging: duinzijde met zicht op zee

Badweg 62, 1796 AA De Koog

Vraagprijs: € 425.000 k.k.

OMSCHRIJVING



“Ik wil alleen zijn met de zee, ik wil alleen zijn met het strand.” Maar natuurlijk kunnen wij dat regelen! Bij dit unieke appartement, gelegen op de begane grond én aan de buitenzijde in complex Juliana, kunt u heerlijk wegdromen bij de geluiden van de zee. Opladen in de Texelse zon en genieten van een prachtig uitzicht; zo hoort uw vakantie op Texel te zijn!

Dit 2-persoons appartement (ca. 52 m²) **met een heerlijk terras en uniek uitzicht op de Noordzee** is gelegen op loopafstand van het centrum van de badplaats De Koog, waar diverse winkels, cafés en restaurants te vinden zijn. Ook Nationaal Park Duinen van Texel is te vinden in de omgeving; u heeft zo prachtige natuur binnen handbereik. Appartementencomplex Juliana staat bekend om haar unieke ligging op een duinenrij.

Het is mogelijk dit appartement recreatief te verhuren, eventueel in combinatie met eigen gebruik. Volledig eigen gebruik van dit appartement is ook mogelijk. Zie ook het kosten en opbrengsten overzicht verderop in deze brochure.

Indeling: entree in hal met toegang tot de woonkamer/keuken, slaapkamer, badkamer en separate toiletruimte (v.v. toilet en fonteintje).

De woonruimte met halfopen keuken is heerlijk licht en biedt zicht op de duinenrij en de Noordzee. De keuken, uitgevoerd in hoekopstelling, is voorzien van spoelbak, kookplaat, afzuiging, magnetron, vaatwasser en koelkast.

Het appartement heeft een ruime 2-persoons slaapkamer met een aangrenzende badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel.

Bij het appartement hoort ook een eigen parkeerplaats en een privéberging met elektra aansluiting.

Interesse? De oplevering van dit appartement (incl. inventaris) zal in overleg geschieden, onder de lusten en lasten van de lopende toeristische verhuur.





Appartementencomplex Juliana

Juliana ligt op een unieke locatie: op een hoog duin aan de rand van badplaats De Koog met een geweldig uitzicht over het uitgestrekte Noordzeestrand van De Koog. Het Nationaal Park Duinen van Texel grenst aan het appartementencomplex, zodat u enerzijds volop in de natuur zit en anderzijds zo het gezellige centrum van De Koog in wandelt.

Er zijn twee- en vierpersoons appartementen die luxe zijn ingericht en een terras of balkon hebben. Juliana heeft een vereniging van eigenaren. Er geldt geen verhuurverplichting.

Meer weten? Vraag het onze makelaars.

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.

KENMERKEN



KENMERKEN

Soort woning	Recreatieappartement
Bouwjaar	ca. 1986
Perceeloppervlakte	n.v.t.
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 52 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 31 m ²
Externe bergruimte	ca. 5 m ²
Inhoud	ca. 180 m ³
Verwarming	Elektrische verwarming
Warm tapwater	Elektrische boiler (Stiebel Eltron)
Vraagprijs	€ 425.000 k.k.
Oplevering	In overleg

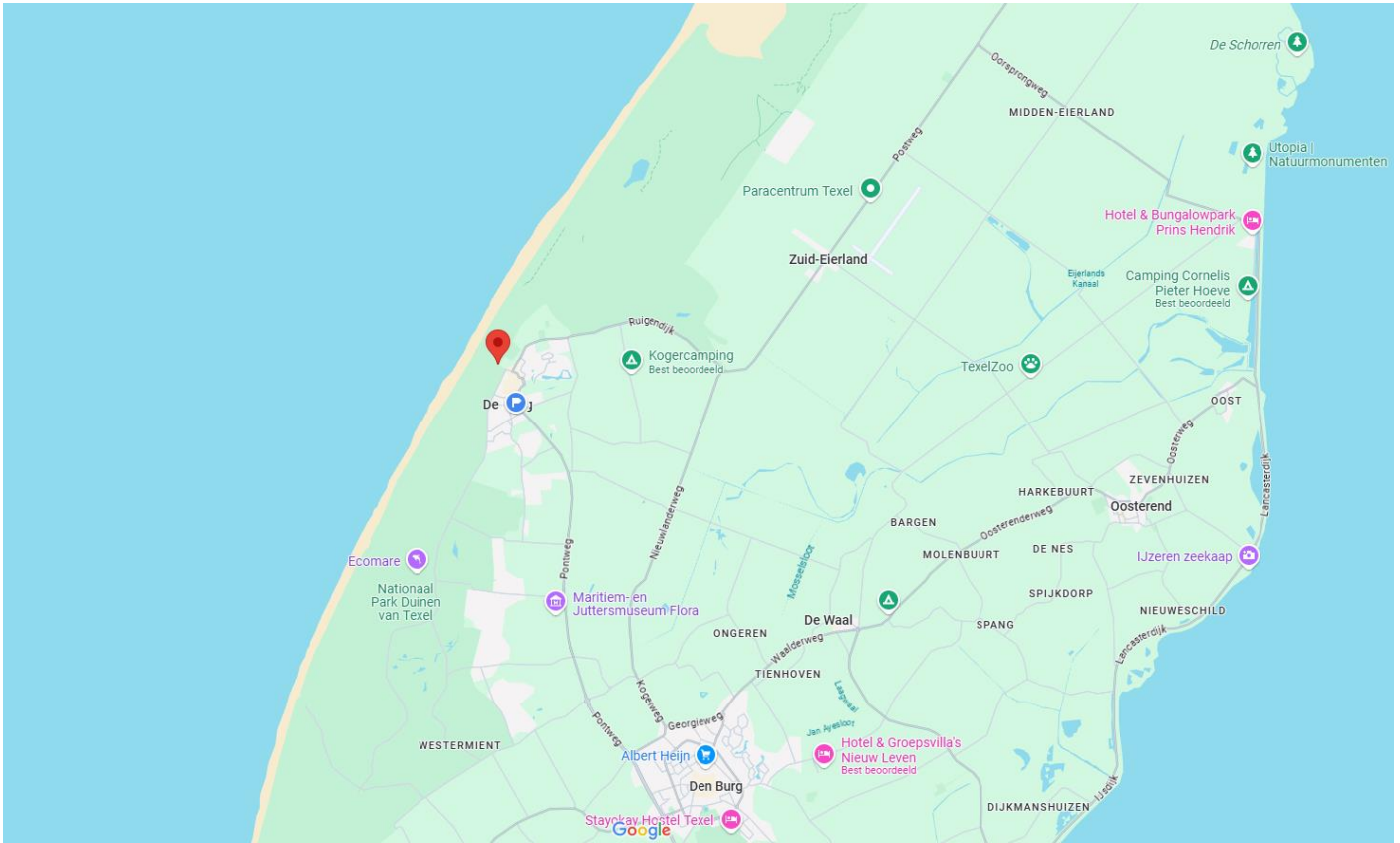




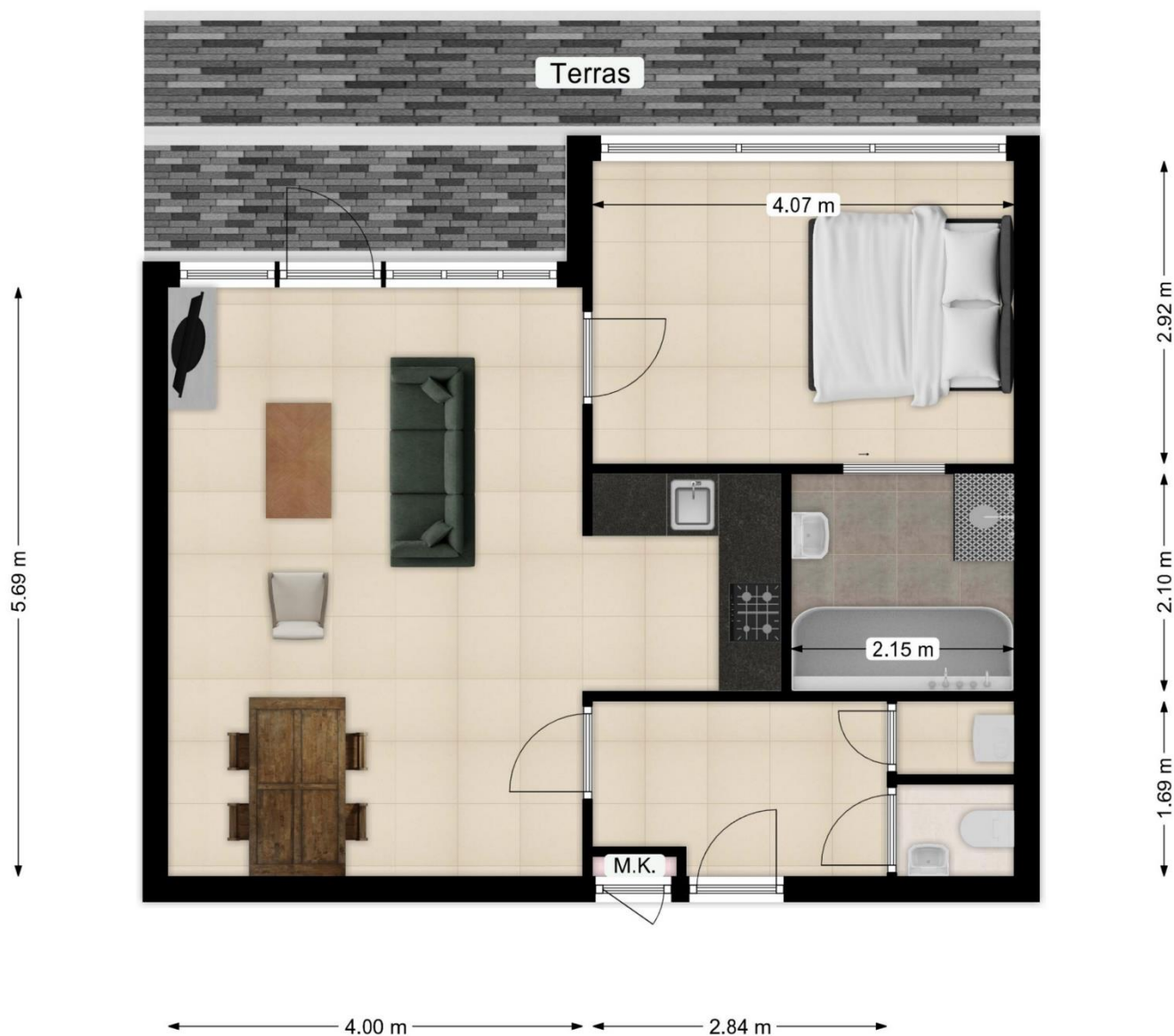
FOTO'S



GOOGLE MAPS



PLATTEGROND



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



KOSTEN EN OPBRENGSTEN



Badweg 62, De Koog

Bruto verhuuropbrengst*	€ 30.000,- (2023)
	€ 32.000,- (2024)

** de verhuurprovisie moet hier nog vanaf worden gehaald*

Verhuurprovisie Texelvakanties	18 %
--------------------------------	------

Bijdrage VvE	ca. € 5.332,- (2026)
--------------	----------------------

Voorschot energie/stroom	ca. € 1.836,- (2026)
--------------------------	----------------------

Onroerende zaakbelasting	€ 135,62 (2026)
--------------------------	-----------------

Rioolheffing	€ 308,04 (2026)
--------------	-----------------

Verontreinigingsheffing	€ 267,00 (2026)
-------------------------	-----------------

Watersysteemheffing	€ 146,85 (2026)
---------------------	-----------------

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eenskluidend uittreksel, gelteerd op 25 maart 2025
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Texel
Sectie T
Perceel 1626

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

kadaster



BESTEMMINGSPLAN



Bestemmingsplan De Koog 2013

Bestemmingsplan - Gemeente Texel



meer kenmerken ▾

vastgesteld 12-06-2013 - geheel
onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (5) ^

 **Recreatie -
Verblijfsrecreatieve
gebouwen** >

 **Bos** >

 **Natuur - Kuststrook** >

 **Waterstaat - Waterkering** >

 **Verkeer - Verblijfsgebied** >

Bouwaanduidingen (1) ^

 **plat dak** >

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN



Artikel 16 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen

- [16.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [16.2 Bouwregels](#)
 - [16.2.1 Algemeen](#)
 - [16.2.2 Bouwwerken genoemd in lid 15.1. onder a en b](#)
 - [16.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of inpandige woning](#)
 - [16.2.4 Andere bouwwerken](#)
- [16.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [16.4 Specifieke gebruiksregels](#)
 - [16.4.1 Toegestaan gebruik](#)
 - [16.4.2 Strijdig gebruik](#)
- [16.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [16.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, appartementen, groepsverblijven en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden en ondergeschikte lichte horeca;

met daaraan ondergeschikt:

- b. woonhuizen of inpandige woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en/of mantelzorg;
- c. woonhuizen, waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning" en bijbehorende bouwwerken;
- d. bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis of de inpandige woning;
- e. kleinschalige duurzame energiewinning;
- f. wegen en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. andere bouwwerken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid [16.2.2](#), [16.2.3](#) en [16.2.4](#) zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

16.2.2 Bouwwerken genoemd in lid 15.1. onder a en b

Voor het bouwen van de in lid [16.1](#) onder a en b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde verblijfsrecreatieve functie worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woonhuizen of inpandige woningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten", in welk geval geen woonhuis of inpandige woning is toegestaan;
- d. de oppervlakte van een op de begane grond gevestigd woonhuis of de inpandige woning zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van het op de begane grond gevestigd woonhuis of de inpandige woning 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 "maximale goot- en 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 "minimale-maximale 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 bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of inpandige woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis of de inpandige woning 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;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of inpandige woning ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of inpandige 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;
- d. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het woonhuis bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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 woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- i. per woonhuis of inpandige woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

16.2.4 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 het (de) woonhuis(zen) of een (de) bedrijfsgebouw(en) of het verlengde daarvan 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 windmolens worden gebouwd.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in artikel [16.2.2](#) onder g in die zin dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen 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.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis, de woning 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;
 3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
- b. 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;
- c. het ondergeschikt gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met een maximum van 80 m².
- d. 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 aantal geplaatste bedden

16.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning, uitgezonderd het woonhuis of de in pandige woning;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- c. het gebruik van een woonhuis ten behoeve van verblijfsrecreatie, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning" ;
- d. het splitsen van een woonhuis of in pandige woning in meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een bestemmingsvlak voor een aantal recreatieve slaapplekken dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal;
- f. het gebruik van een woonhuis of een in pandige woning voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg indien het woonhuis of de in pandige woning niet permanent wordt bewoond;
- g. het gebruik van een woonhuis of een in pandige woning, niet zijnde een woonhuis of in pandige woning in gebruik als tweede woning, voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt;
- 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.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid [16.4.2](#) onder a 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;
- b. het bepaalde in lid [16.4.2](#) 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, mits:
1. 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;
 2. de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
 3. de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
 4. 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;
 5. de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m² bedraagt;
 7. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein aanwezig zijn;
 8. er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;
 9. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 10. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. 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;
- b. het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaappleaatsen wordt verminderd zodat het overeenstemt met het daadwerkelijk gebruik;
- c. het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaappleaatsen met 25 % wordt uitgebreid met een maximum van 20 en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot, als:
 1. het totaal aantal recreatieve slaappleaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleaatsentelling, na wijziging niet hoger is dan 45.000;
 2. er sprake is van een concreet voornemen tot uitbreiding;
 3. de uitbreiding is gekoppeld aan een aantoonbare (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding van de gehele recreatieve functie van het bedrijf;
 4. de uitbreiding bijdraagt aan het behoud of de vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en de rentabiliteit van het bedrijf verbetert;
 5. de uitbreiding geen nieuwe ontwikkeling inhoudt maar een afronding is van de bestaande bedrijfsvoering;
 6. er sprake is van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat beschikt over maximaal 100 slaappleaatsen;
 7. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheden gebruik heeft gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan;

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een verzoek tot uitbreiding wordt ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend;
10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de uitbreiding wordt gerealiseerd.

Artikel 31 Waterstaat - Waterkering

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), met voorrang bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden in de vorm van dijken, duinen, waterkerende kunstwerken en kaden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. extensief dagrecreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

- c. andere bouwwerken.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen worden op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming. Dit verbod is niet van toepassing op bestaande gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken binnen de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen.

31.2.2 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de dubbelbestemming

Op of in deze gronden worden geen gebouwen en overkappingen gebouwd.

31.2.3 Andere bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de waterkerende functie en eenvoudige recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 1,50 m zal bedragen.

Artikel 31 Waterstaat - Waterkering

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), met voorrang bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden in de vorm van dijken, duinen, waterkerende kunstwerken en kaden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. extensief dagrecreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

- c. andere bouwwerken.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen worden op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming. Dit verbod is niet van toepassing op bestaande gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken binnen de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen.

31.2.2 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de dubbelbestemming

Op of in deze gronden worden geen gebouwen en overkappingen gebouwd.

31.2.3 Andere bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de waterkerende functie en eenvoudige recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 1,50 m zal bedragen.

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Gebouwen of andere bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 31.2.1. in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen, overkappingen en/of andere bouwwerken worden gebouwd, mits

- a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Vrijwaringszone - duin

34.1.1 Aanduidingsregel

De voor '[Vrijwaringszone - duin](#)' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden, de agrarische gebruiksmogelijkheden en de waterkerende functie van de duinen.

34.1.2 Bouwregel

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, behoudens die welke zijn toegestaan binnen bestaande bestemmingsvlakken en/of ter plaatse van gegeven aanduidingen, voor zover dat waterhuishoudkundig toelaatbaar is.

34.1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.1.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en overkappingen en/of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkerende functies van de duinen;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

34.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanplanten van bomen of houtgewas;
- b. het verwijderen, aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, parkeerplaatsen, paden en slagen;
- c. het graven, verbreden en/of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden, oeverbeschoeiingen en stuwen;
- d. het ophogen, afgraven en/of egaliseren van gronden.

b Uitzonderingen

Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

c Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden dan wel de agrarische gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden of het belang van de waterkering niet worden aangetast. Alvorens omtrent de aanvraag een beslissing genomen kan worden, wordt advies verkregen van de waterkeringbeheerder.



BELASTINGTARIEVEN 2026

Forensenbelasting

Recreatiewoning of 2^e woning

De forensenbelasting bedraagt 0,2852% van de WOZ-waarde per jaar. U betaalt minimaal € 631,- en maximaal € 1.965,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 566,- 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 0,0326% X WOZ waarde

niet-woning

eigenaar 0,0664% X WOZ waarde

gebruiker 0,0663% X WOZ waarde

Precariobelasting

terras	per m ² per maand	€	8,61
uitstalling van goederen	per m ² per maand	€	8,61
benzinepompinstallatie	per m ² per jaar	€	48,76
luifel	per m ² per jaar	€	26,78
opslagtank	per m ² per jaar	€	26,78
zonwering	per m ² per jaar	€	17,15
reclamebord (vast)	per stuk per jaar	€	12,19
reclamebord (los)	per stuk per maand	€	4,79
vlag	per stuk per maand	€	1,23
spandoek	per stuk per week	€	5,00
autom. weeg-, verkoop- of speeltoestel	per stuk per maand	€	4,22
voorwerpen niet genoemd	per m ² per maand	€	2,38

Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

eenpersoonshuishouden	€	255,17
meerpersoonshuishouden	€	411,16
recreatiewoning	€	411,16
extra grijze container	€	320,90

Rioolheffing

dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven	€	308,04
---	---	--------

Toeristenbelasting

per persoon per overnachting	€	2,60
------------------------------	---	------

Bron: Gemeente Texel



Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing

Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing. Zo betaalt u mee aan het schoonmaken van afvalwater. Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. Deze kosten worden op dezelfde manier berekend als de zuiveringsheffing. Als u met meerdere personen op een adres woont, betaalt u het tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve). Woont u alleen? Dan geldt voor u het tarief van een eenpersoonshuishouden (1 ve).

Tarief per vervuilingseenheid (ve): € 89,00.

Tarief voor een eenpersoonshuishouden (1 ve): € 89,00.

Tarief voor een meerpersoonshuishouden (3 ve): € 267,00.

Watersysteemheffing

Van de watersysteemheffing worden de kosten betaald van onder andere dijken, duinen, gemalen en sluizen. Ook de waterkwaliteit valt hieronder. Bij deze aanslag gaat het om eigenaren en bewoners van woonruimten die belang hebben bij de taken van het Hoogheemraadschap. U betaalt onder andere watersysteemheffing als u op 1 januari eigenaar/bewoner bent van een woonruimte.

In 2026 is het tarief voor gebruikers vastgesteld op € 135,48 per huishouden.

In 2026 is het tarief voor eigenaren vastgesteld op 0,03530% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom - woning.

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.’

ONS TEAM



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.’



Irma Ipenburg

‘Sinds 1 december 2024 maak ik met veel plezier deel uit van het team van Kortekaas en Kooijman. Hiervoor heb ik bijna 25 jaar bij de Rabobank gewerkt, gevolgd door 8 jaar bij SnelStart. Nu heb ik de overstap gemaakt naar de makelaardij, een branche waarin ik mijn enthousiasme volledig kwijt kan. Het kopen of verkopen van een woning is een belangrijke stap in iemands leven, en ik vind het geweldig om klanten in dit proces persoonlijk te begeleiden van begin tot eind.’

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
Irma Ipenburg



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 Vastgoed Nederland (voorheen VBO Makelaar) en opgenomen in het Europese makelaarsregister MMCEPI en in het taxateursregister NRV. 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 zonodig 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

0222-310314

www.kortekaasenkooijman.nl