



Categorie: recreatiewoning - Type: vrijstaand - G.O. wonen: ca. 110 m²

Perceeloppervlakte: 481 m² - Slaapkamers: 3 - Ligging: buitenzijde Villapark Residentie Texel

Roggeslootweg 239, 1795 JX De Cocksdorp

Vraagprijs: € 675.000 k.k.

OMSCHRIJVING



Deze prachtig gelegen recreatiewoning bevindt zich aan de buitenrand van villapark Residentie Texel, op een perceel eigen grond van 481 m², aan het einde van een doodlopende weg (geen doorgaand verkeer). Het perceel ligt prachtig naast de Golfbaan De Texelse. In het familiepark zijn diverse voorzieningen voor jong en oud, zoals een (overdekt) zwemparadijs, een lasergamehal, een speelparadijs, speeltuinen, een indoor minigolfbaan en restaurants. Golfbaan De Texelse grenst direct aan het vakantiepark en aan Roggeslootweg 239. De natuurgebieden De Slufter en De Muy en de Noordzee liggen vlakbij, maar ook andere praktische voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar.

De huidige eigenaar heeft de woning niet gebruikt voor recreatieve verhuur, maar het is wel mogelijk om de woning recreatief te verhuren. Er is geen verhuurverplichting.

Het huis is in 2019 volledig gerenoveerd, waarbij de begane grond is uitgebreid met een royale aanbouw en de bovenverdieping opnieuw is gebouwd. Het huis heeft een unieke uitstraling gekregen, niet in de laatste plaats dankzij de mooie, duurzame Rockpanel-gevelbekleding aan de buitenzijde. Het huis is volledig geïsoleerd, voorzien van driedubbele beglazing en heeft energielabel A. Bij de verbouwing zijn diverse lokale ondernemers betrokken geweest. Alle meubels zijn nieuw aangeschaft en er is bijzondere aandacht besteed aan de beste inrichting van de ruimtes met lampen en verlichting.

De indeling van het huis is als volgt: entree in de hal met toegang tot de woonkamer/keuken, slaapkamer en badkamer. Doordat de slaapkamer en de sanitaire voorzieningen zich op de begane grond bevinden, is het mogelijk om gelijkvloers te wonen. De woonkamer is voorzien van een nieuwe inbouwhaard met een roestvrijstalen pijp (2019). De comfortabele, witte houten trap met raam is een echte blikvanger. De begane grond is afgewerkt met grootformaat tegelvloeren (voorzien van vloerverwarming) en de wanden zijn voorzien van strak stucwerk. De temperatuur in het huis kan in elke kamer afzonderlijk worden ingesteld en ook op afstand worden geregeld.

Het huis is licht en modern ingericht en biedt een prachtig uitzicht richting de golfbaan. Grote raampartijen en twee Velux-dakramen boven de kook- en eethoek (elektrisch bedienbaar, met regensensor en zonwering) zorgen voor veel lichtinval. De schuifdeuren geven toegang tot het terras. Bijna alle ramen en glazen deuren zijn aan de binnenzijde voorzien van jaloezieën of plissé-gordijnen.

De open keuken (2019) biedt voldoende ruimte en is voorzien van alles wat u nodig heeft om van uw vakantie te genieten. De luxe keuken is uitgerust met een werkblad van kwartscomposiet, een spoelbak, een keramische inductiekookplaat, een afzuigkap, een koel-vriescombinatie, een combimagnetron/oven en een vaatwasser.

De eerste slaapkamer is een kleinere tweepersoonskamer en bevindt zich op de begane grond. Er is een deur (met elektrische rolgordijnen) met toegang tot de binnenplaats. De verzorgde badkamer (2019) is voorzien van een douche, een wastafelmeubel, een vrijdragend toilet, een badkamerkastje en een kaptafeltje.

OMSCHRIJVING



Op de bovenverdieping bevinden zich de tweede en derde slaapkamer, evenals de tweede badkamer. De slaapkamers (beide voorzien van elektrische rolgordijnen voor elk van de drie ramen) zijn aangenaam ruim en geschikt voor twee personen. De gehele bovenverdieping is aanzienlijk vergroot door een brede dakkapel. In de badkamer (2019) is een douche, een wastafelmeubel, een badkamerkast en een vrijdragend toilet. Daarnaast zijn er een wasmachine en een droger aanwezig. Ook in deze ruimte is vloerverwarming aanwezig. In beide badkamers bevinden zich afzuigventilatoren.

Op het perceel treft u een keurig onderhouden tuin en betegeling rondom de woning. Aan de achterzijde (zuidwest, tuinzijde richting de golfbaan) bevindt zich een ruim terras. Aan de voorzijde (noordoost) is de gezellige binnenplaats met zitgelegenheid. Buiten kunt u in alle rust ontspannen en genieten van de stilte van Texel. De kinderen kunnen hier vrij spelen; de tuin is namelijk omheind. Buitenom is de ingebouwde berging met de meterkast en de cv-ketel te bereiken. Daarnaast is er nog een tuinhuis voor uw (tuin)gereedschap. Op het terrein is parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen.

Heeft u interesse in dit unieke en comfortabele vakantiehuis? Neem dan gerust contact met ons op om een bezichtiging in te plannen! De overdracht (inclusief inventaris, met uitzondering van privébezittingen) vindt plaats in overleg.





Villapark Residentie Texel

Villapark Residentie Texel is een ruim opgezet villapark op Texel, gelegen in een rustige, groene omgeving vlakbij zee. Het park bevindt zich aan de noordzijde van het eiland. De bungalows zijn elk uniek qua ligging, inrichting en kenmerken en bieden volop privacy met een eigen tuin.

De bungalows, vrijstaand en twee-onder-een-kap, staan op eigen grond en hebben een standaard indeling. Wel zijn er verschillende typen, die variëren in luxe en afmeting. Er is geen verhuurverplichting.

Dankzij de ligging direct naast [Vakantiepark De Krim](#) maakt u gebruik van alle voorzieningen van het best uitgeruste vakantiepark van de Wadden. Zo geniet u van de rust en ruimte van een villapark, met alle comfort en voorzieningen binnen handbereik. De Krim biedt een groot aantal faciliteiten, waaronder een binnen- en buitenzwembad, sauna, restaurants, speelparadijs, bowlingbanen, buitenspeel terrein, klimpark, gameroom, lasergame en een supermarkt.

KENMERKEN



KENMERKEN

Soort woning	Recreatiewoning
Bouwjaar	1988 (volledig gerenoveerd in 2019)
Perceeloppervlakte	481 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 110 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 5 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	ca. 9 m ²
Inhoud	ca. 350 m ³
Energie label	A (geldig tot 05-10-2034)
Cv-ketel	Vaillant
Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Oplevering	In overleg















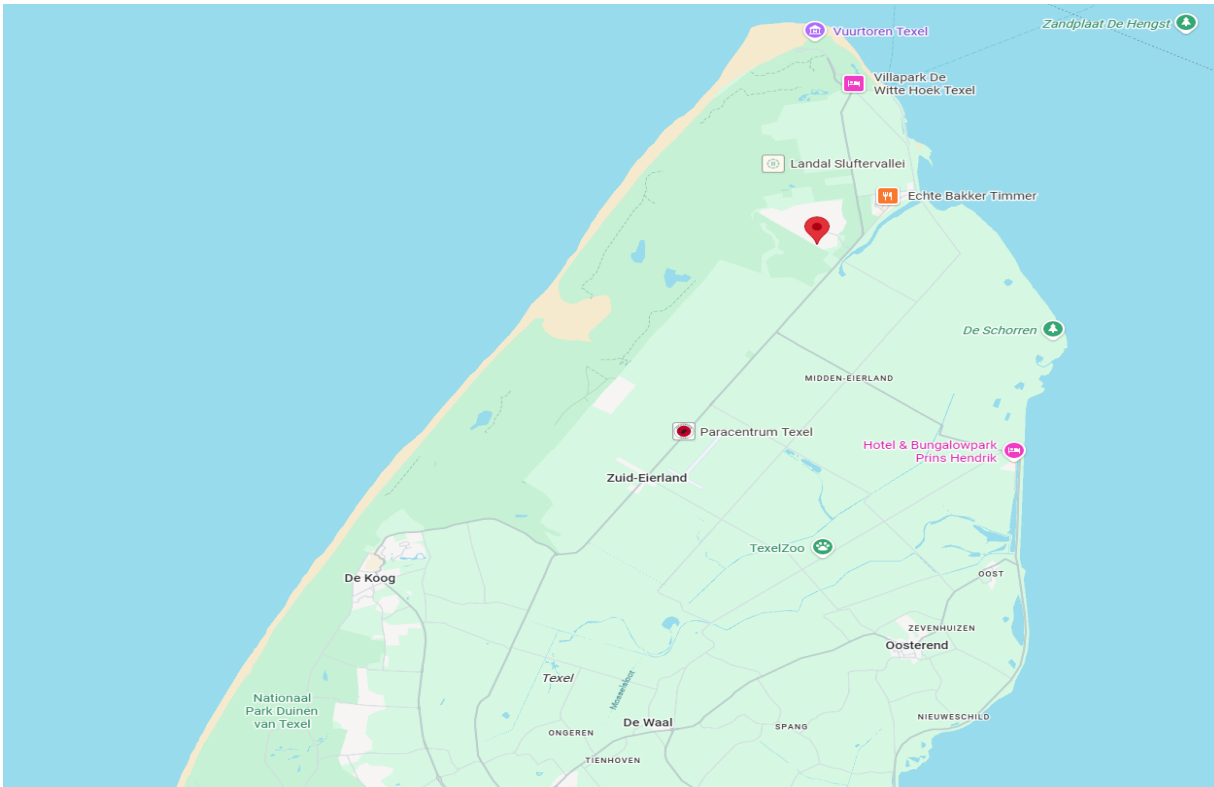




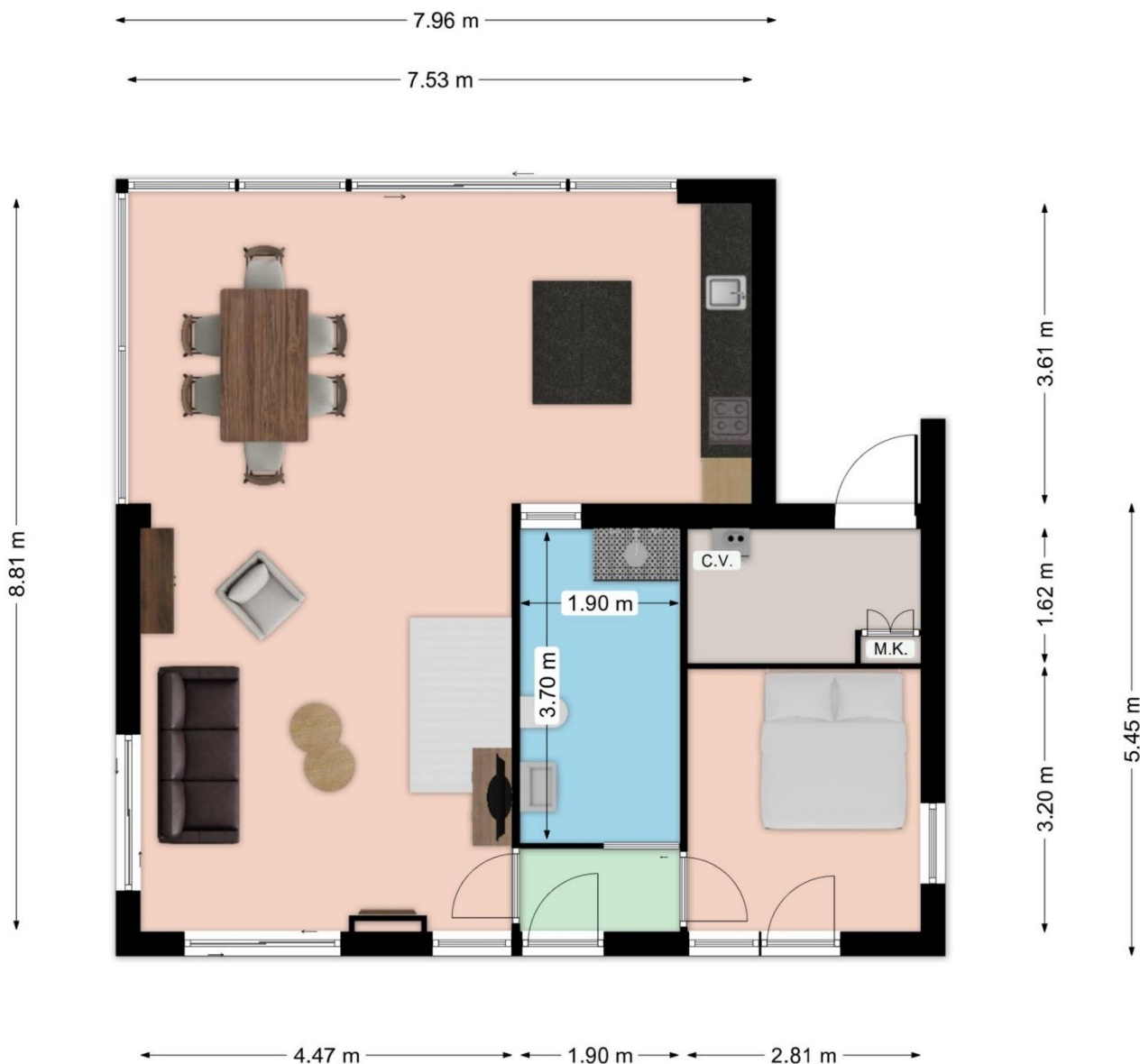
FOTO'S



GOOGLE MAPS



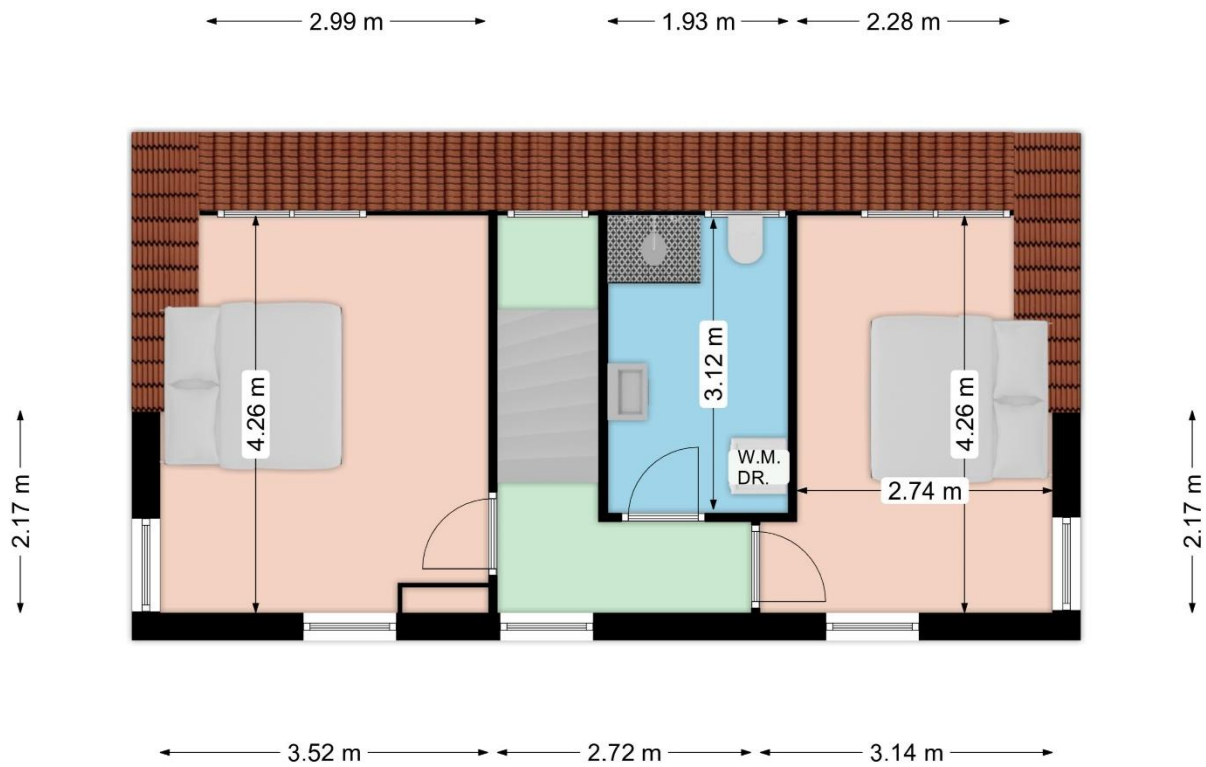
PLATTEGROND BEGANE GROND



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.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



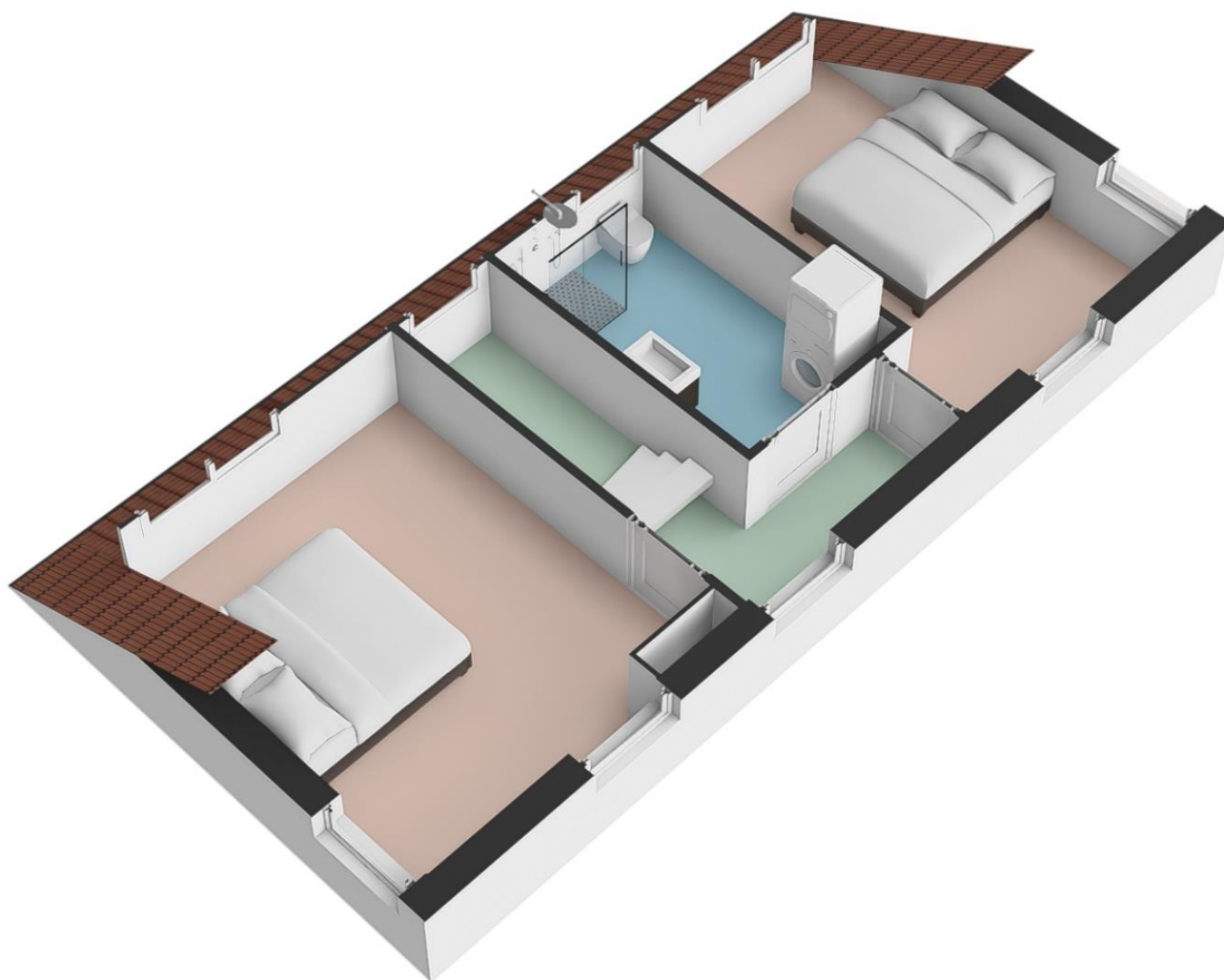
Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

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 BEGANE GROND



3D TEKENING EERSTE VERDIEPING





PLATTEGROND PARK



- Centrum**
- 1 Receptie/ Souvenirwinkel
Receptie/ Souvenirladen
 - 2 Supermarkt
 - 3 Familierestaurant De Waddenhoeve
Familierestaurant De Waddenhoeve
Snackrestaurant De Cockshoort
 - 4 Snackrestaurant De Cockshoort
 - 5 Zwembad/ Fitness
Schwimmbad/ Fitness
 - 6 Speelschip/ zand- water speelplaats
Speelschip/ Sand- Wasser Spielplatz
t. Paviljoen
 - 7 t. Paviljoen
 - 8 Kinderspeelparadijs
Kinderspeelparadise
 - 9 Bowlingbaan
Bowlingbaan
 - 10 Restaurant Noordwest 12
Restaurant Noordwest 12
 - 11 Jutterscafe Pool 0
Jutterscafe Pool 0
 - 12 Vergaderzalen
Konferenszale
 - 13 Theater De Kerkendiel
Theater De Kerkendiel
 - 14 Buitenspeeltoeren
Freiluft- Spielplatz
 - 15 Pannoveld
Panna- Sportplatz
 - 16 Kitesclub
Kitesclub
 - 17 Gametrol
Spielhalle
 - 18 Lasergame/ Indoor Minigolf
Lasergame/ Indoor Minigolf
 - 19 Hondenwasstraat
Hundenwasstraatz
 - 20 Fietsverhuur
Fahrradverleih
 - 21 Wasserette
Waschseife
 - 22 Kapsalon By Amber
Frisor By Amber
 - 23 Krimpark Klimmen Enzo
Kletterpark Klimmen Enzo
 - 24 Evenementenhof Texel
Veranstaltungshof Texel

Bungalows
7 - 391 Oneven/ Ungerade
393 - 599 Oneven/ Ungerade
601 - 795 Oneven/ Ungerade
800 - 808 Even/ Gerade

Camping
1 - 53 Comfortplaatsen/ Comfortplätze
61 - 147 Kampplaatsen/ Campingplätze
161 - 179 Comfortplaatsen/ Wohnmobilstitze
201 - 326 ComfortPlus & Kampplaatsen/
KorffortPlus & Campingplätze
401 - 479 Kampplaatsen/ Campingplätze
480 - 543 Comfortplaatsen/ Comfortplätze
591 - 690 Kampplaatsen/ Campingplätze
101 - 189 Jaarplaatsen/ Jahresplätze
700 - 995 Seizoenplaatsen/ Saisonzplätze

Chalets
5 - 64 Chalets/ Chalets
95 - 99 Chalets/ Chalets
138-140-142 Chalets/ Chalets
72a - 100b Familievillas/ Familienvillen

Lodges
Lodges/ Lodges
1 - 27

Hotelchalets
Hotelchalets/ Hotel Chalets
1 - 8

Facilities:
 - Strand (Strand) / Waddenhoeve (Waddenhoeve)
 - Golfbaan (Golfbaan)
 - Handenoliet (Handenoliet)
 - Wateroppunt (Wateroppunt)
 - Sanitair (Sanitair)
 - Camperplaats (Camperplaats)
 - Parkeerplaats (Parkeerplaats)
 - AED (AED)
 - EHBO (EHBO)
 - First Aid (Erste Hilfe)

De Krim Texel
 Vakantiepark De Krim
 Roggestlootweg 6
 1795 JV De Cocksdorp
 T +31 (0)222 390 112
 E info@krim.nl
 W www.krim.nl

KOSTEN EN OPBRENGSTEN



Roggeslootweg 239, De Cocksdorp

Verhuuropbrengst

De eigenaar heeft de woning
niet recreatief verhuurd

Voor een overzicht van de kosten verwijzen wij u naar de website van De Krim:

<https://www.krim.nl/de-krim-texel/eigenaren-2026>

Onroerende zaakbelasting	€ 162,35 (2026)
Afvalstoffenheffing	€ 411,16 (2026)
Rioolheffing	€ 308,04 (2026)
Verontreinigingsheffing	€ 267,- (2026)
Watersysteemheffing	€ 175,79 (2026)

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

INFORMATIE VOOR NIEUWE EIGENAREN



Via onderstaande website kunt u meer informatie vinden over de voorwaarden die van toepassing zijn op vakantiepark De Krim:

<https://www.krim.nl/de-krim-texel/eigenaren-2026>

Per 2026 veranderen de afspraken tussen De Krim en eigenaren van bungalows op Villapark Residentie Texel. De huidige overeenkomsten vervallen, en maken plaats voor een nieuwe, heldere structuur. U kunt zelf kiezen: wilt u alleen beheer via De Krim, ook (blijven) verhuren, of liever zelf alles regelen? Op deze pagina leggen we alles uit. Neem de tijd, vergelijk uw opties en kies wat het beste bij u past.

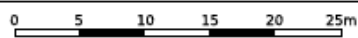
Nieuwe situatie, duidelijke keuzes – wat past bij u?

Per 1 januari 2026 verandert de manier waarop De Krim diensten aanbiedt aan eigenaren van bungalows op Villapark Residentie Texel. Wij hebben de bestaande overeenkomsten geëvalueerd en herzien. Op deze pagina vindt u alle informatie over de nieuwe situatie, inclusief toelichting op de achtergronden, documenten, keuzemogelijkheden en veelgestelde vragen.

Wij begrijpen dat u hierin een zorgvuldige keuze wilt maken. Neem de tijd, lees rustig door, en neem contact met ons op als u vragen heeft via eigenaren@krim.nl



KADASTRALE KAART



- 12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

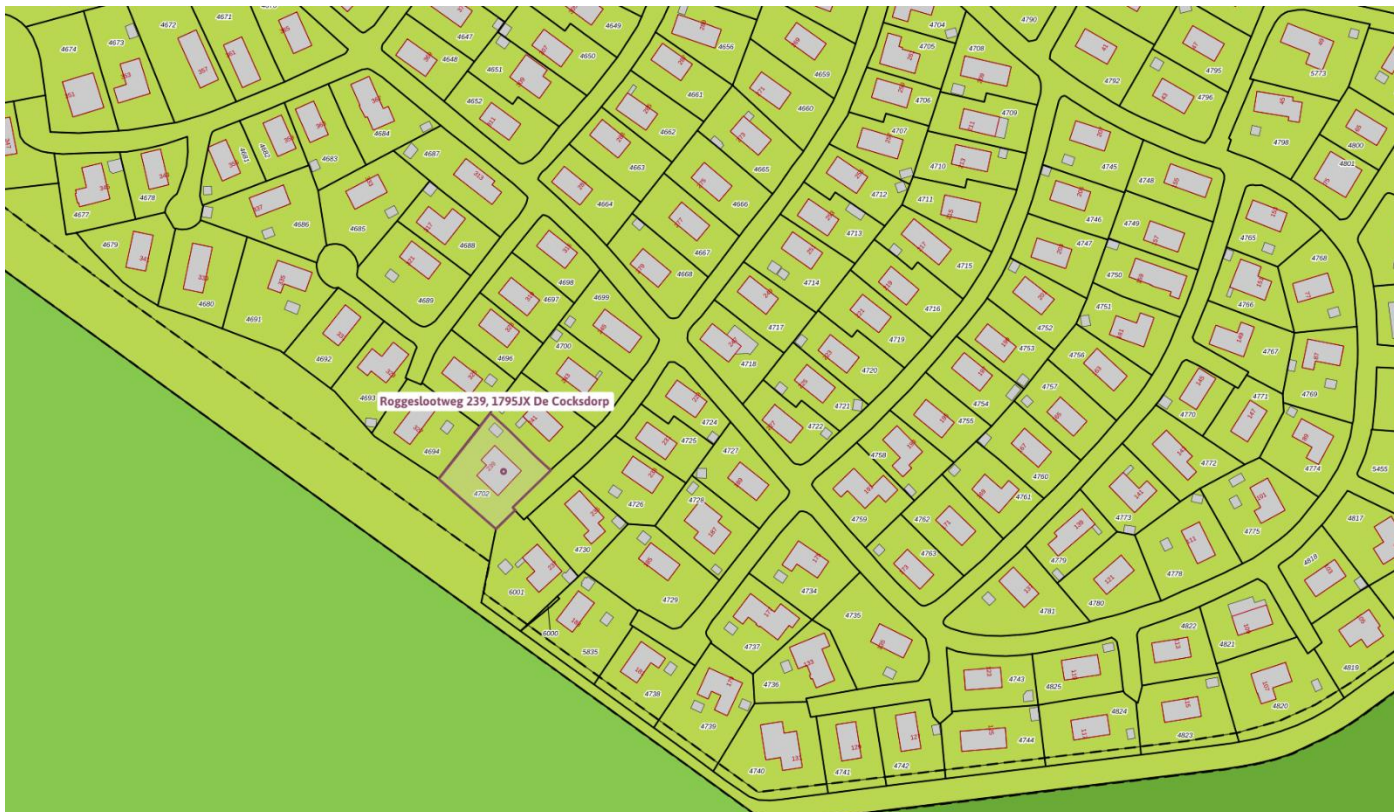
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Texel
Sectie A
Perceel 4702



Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers


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.

BESTEMMINGSPLAN



Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

bestemmingsplan - Gemeente Texel

meer documentkenmerken 

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Overzicht](#) [Regels](#) [Gerelateerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#)


Bestemmingen (1)

 **Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen** 

Bouwwlakken (1)

 **bouwwlak**

Maatvoeringen (2)

 **Other: maximum aantal recreatieve slaappleaatsen (1)**

 **Other: maximum aantal recreatieve slaappleaatsen: 5135**

 **Other: maatvoering wonen (1)**

 **Other: maatvoering wonen: 3**

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN



Artikel 37 Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor campers, stacaravans, caravans, blokhutten, tenten, zomerhuizen en familiehuizen;
- wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;
- gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieverblijf zoals sanitaire voorzieningen, recepties;

met daaraan ondergeschikt:

- sport- en dagrecreatieve voorzieningen;
- dienstverlening als ondergeschikte nevenactiviteit, waaronder detailhandel, horeca, fietsverhuur, wellness;
- kleinschalige duurzame energieopwekking;
- uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in [bijlagen bij de regels](#) dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
- huisvesting van seizoenspersoneel;
- manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';
- verblifsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- water(berging);
- wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- beplanting en bebossing;
- gebouwen en overige bouwwerken.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 10 m

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

d. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, indien het bestemmingsvlak minimaal een oppervlakte van 2 hectare heeft;

e. de bouwhoogte van het gebouw of overkapping ten behoeve van een zwembad mag maximaal 12,50 meter bedragen;

37.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
- de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

37.2.3 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:

- de blokhutten mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de oppervlakte van een blokhut mag maximaal 35 m² bedragen;
- de maatvoering van een blokhut moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m
Bouwhoogte	max. 4 m

37.2.4 Zomerhuizen

Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

- de zomerhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 100 m² bedragen;
- de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.5 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

- de oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m² bedragen;
- de hoogte van een stacaravan mag maximaal 3,50 meter bedragen.

37.2.6 Familiehuizen

Voor het bouwen van familiehuizen gelden de volgende regels:

- de familiehuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de oppervlakte van een familiehuis mag maximaal 400 m² bedragen;
- de maatvoering van een familiehuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m
Dakhelling	min. 30° en max. 60°
Bouwhoogte	max. 8 m

37.2.7 Bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen/stacaravans/familiehuizen gelden de volgende regels:

- per zomerhuis/stacaravan/familiehuis zal ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
- de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m² bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter bedragen.

37.2.8 Terreininrichting

Voor de inrichting van het terrein gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van dienstverlening, beheer of onderhoud (centrale voorzieningen) mag niet meer bedragen dan 3 % van het bestemmingsvlak;
- er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
- aan de buitenkant van het terrein moet een afscherpende boomsingel geplant en in stand gehouden worden, met een minimale breedte van 7 meter.

37.3 Afwijken van de bouwregels

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Nieuwe bedrijfswoning(en)

- het bepaalde in [artikel 37 lid 2.1](#) sub d in die zin dat een tweede bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken wordt gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 4 hectare;
- de noodzaak voor de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
- de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming [Wonen](#);
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- het bepaalde in [artikel 37 lid 2.1](#) sub d en toestaan dat er meer dan twee bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 14 hectare voor de bouw van een derde bedrijfswoning en voor elke extra bedrijfswoning ten minste 10 hectare meer;
- de noodzaak van de extra bedrijfswoning in het kader van de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
- de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming [Wonen](#);
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Zwembad

- het bepaalde in lid [artikel 37 lid 2.1](#) sub e en toestaan dat de maatvoering van een gebouw of overkapping wordt overschreden voor de bouw van een zwembad ten behoeve van de recreatieve bestemming;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- de maatvoering van het gebouw of de overkapping voldoet aan onderstaand bouwschema:

Goothoogte	max. 3,50 m.
Dakhelling	min. 0° max. 60°
Bouwhoogte	max. 15 m.

37.4 Specifieke gebruiksregels

37.4.1 Algemeen

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

a. het aantal recreatieve slaappleaatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" aangeduide aantal;

b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaappleaatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten, blokhutten	3 recreatieve slaappleaatsen per camper, caravan, tent of blokhut
stacaravans	4 recreatieve slaappleaatsen per stacaravan
zomerhuizen	5 recreatieve slaappleaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaappleaatsen per familiehuis van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaappleaatsen per familiehuis van 200-300 m2
familiehuizen	20 recreatieve slaappleaatsen per familiehuis van 300-400 m2

c. tenminste 40 % van het bestemmingsvlak moet ingericht worden ten behoeve van centraal-recreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, wandel- en uitlooptmogelijkheden en verkeersvoorzieningen;

d. er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen het bestemmingsvlak;

e. voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:

campers, caravans, tenten, blokhutten	max. 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare
stacaravans	max. 120 recreatieve slaappleaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare

Indien de bestaande invulling van slaappleaatsen met betrekking tot de verblijfseenheden wijzigt, dient men hiervan een schriftelijke melding te maken bij de gemeente;

f. het gebruik van de gronden met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen is alleen dan toegestaan indien aan de erfinrichtingsregel van [artikel 37 lid 2.8](#) is voldaan.

37.4.2 Woning

De (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel [Wonen](#) van deze regels.

37.4.3 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en kampeermiddelen voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning(en);
- het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- het verwijderen van terrein afschermdende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.

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

37.5.1 Algemeen

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

- het verwijderen of aanplanten van bomen, heesters en struiken;
- het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden.

37.5.2 Uitzonderingen

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

Het bepaalde in [artikel 37 lid 5.1](#) is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- het normale onderhoud of het normale gebruik;
- het verwijderen en aanplanten van bomen, heesters en struiken van ondergeschikte betekenis tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m², uitgezonderd de bomen, heesters of struiken die deel uitmaken van de afschermdende singel;
- de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke of bodemkundige waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden.

37.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat:

a. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" wordt verlaagd tot het daadwerkelijk in gebruik zijnde aantal recreatieve slaappleaatsen; hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. voor het bepalen van het aantal in gebruik zijnde recreatieve slaappleaatsen geldt de volgende normtelling:

campers, caravans, tenten	3 recreatieve slaappleaatsen per camper, caravan of tent
stacaravans	4 recreatieve slaappleaatsen per stacaravan
blokhutten	3 recreatieve slaappleaatsen per blokhut

zomerhuizen	5 recreatieve slaappleaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaappleaatsen per familiehuus van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaappleaatsen per familiehuus van 200-300 m2
familiehuizen	20 recreatieve slaappleaatsen per familiehuus van 300-400 m2

b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaappleaatsen" met max. 25 % wordt verhoogd met een maximum van 20 voor familiehuizen en zomerhuizen en met een maximum van 100 voor overige, zoals kampeermiddelen en blokhutten; en/of het bestemmingsvlak met maximaal 25 % wordt vergroot met een maximum van 2 hectare;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. het totaal aantal recreatieve slaappleaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaappleaatsentelling is na wijziging niet hoger dan 45.000;
2. er is sprake van een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het gehele terrein en voor alle gebruikers ervan;
3. de uitbreiding draagt bij aan behoud of vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en verbetert de rentabiliteit van het bedrijf;
4. de uitbreiding houdt geen nieuwe ontwikkeling in, maar is een afronding van de bestaande bedrijfsvoering;
5. er is sprake van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat wil zeggen dat het bedrijf beschikt over maximaal 150 slaappleaatsen;
6. het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;
7. na wijziging voldoet het terrein aan de onderstaande verhouding tussen terreinoppervlak en soort kampeermiddel en/of zomerhuizen:

camper/tent/caravan/blokhut	max. 150 recreatieve slaappleaatsen per hectare
stacaravan	max. 120 recreatieve slaappleaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaappleaatsen per hectare

8. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een verzoek tot uitbreiding worden ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;
9. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn ingediend;
10. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan moet de uitbreiding zijn gerealiseerd;
11. de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.



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.'

Kortekaas & Kooijman

makelaars en taxateurs

Geachte belangstellende(n),

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

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

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

Uiteraard zijn wij beschikbaar om, indien u een koopwoning bezit, geheel vrijblijvend langs te komen om de eventuele verkoop-/opbrengstmogelijkheden te bespreken. Mocht u hier geïnteresseerd in zijn, maak dan eens een vrijblijvende afspraak en laat u voorlichten over de unieke mogelijkheden bij Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs.

Succes met uw plannen!

Met vriendelijke groet,
Kortekaas & Kooijman makelaars en taxateurs

Richard Kortekaas
Ruben Kooijman
Willem Wiering
Berthelina Vlaming
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 NRVV. 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