Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs









Categorie: permanente bewoning & recreatieve verhuur - Type: vrijstaand - G.O. wonen: ca. 190 m²

Perceeloppervlakte: 437 m² - Slaapplaatsen: 10 - Ligging: badplaats De Koog

Brink 12 & 12 A, 1796 AJ De Koog

Vraagprijs: € 829.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Laat deze unieke kans niet aan u voorbijgaan: *Pension Brinkvis*! Dit karakteristieke woonhuis met in totaal 10 recreatieve slaapplaatsen bevindt zich op een perceel eigen grond van 437 m^2. Wat dacht u ervan om uw eigen pension op Texel te runnen? Een bijzondere mogelijkheid voor wie gastvrijheid en ondernemerschap wil combineren met het wonen op het geliefde Waddeneiland. U ontvangt uw gasten in een persoonlijke sfeer, verzorgt desgewenst het ontbijt en maakt van hun verblijf op Texel een ontspannen en onvergetelijke ervaring.

De ligging is bijzonder gunstig: op 100 meter afstand van het levendige dorpscentrum, op 200 meter afstand van Nationaal Park Duinen van Texel en op 750 meter afstand van het Noordzeestrand. Zo woont u dicht bij de voorzieningen en tegelijkertijd biedt de Brink een prettige, relatief rustige woonomgeving.

Indeling: aan de voorzijde bevindt zich het woongedeelte en aan de achterzijde zijn vijf kamers voor de recreatieve verhuur en ook een eetzaal. De woonkamer is sfeervol ingericht met een haard en er is zicht op de gezellige Brink, die enkele jaren geleden opnieuw is ingericht. Er is een open verbinding met de keuken, voorzien van 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Aansluitend is de bijkeuken met de opstelling van de cv-ketel en aansluitingen voor een wasmachine/droger.

Vanuit de tussenhal bereikt u de eetzaal, twee slaapkamers, een toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. De eetzaal is geschikt voor bijvoorbeeld het ontbijt of diner. De eerste slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met ligbad, wastafel en toilet. De tweede slaapkamer is voorzien van een douche en wastafel.

De derde slaapkamer is eveneens op de begane grond, ook met eigen badkamer en toilet. Deze slaapkamer is buitenom bereikbaar.

De eerste verdieping telt maar liefst vijf slaapkamers en drie badkamers. Aan de voorzijde zijn drie slaapkamers en een vernieuwde, moderne badkamer, voorzien van vloerverwarming, douche, wastafelmeubel en vrijdragend toilet. Het privégedeelte is met een tussendeur af te sluiten van het verhuurgedeelte.

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers met eigen sanitaire voorzieningen. Deze slaapkamers zijn ingericht voor de recreatieve verhuur.

Op het perceel is een keurig aangelegde tuin, voorzien van twee terrassen en een houten berging (ca. 25 m^2), ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en overige benodigdheden. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. In totaal voorzien 14 zonnepanelen de woning van groene stroom.

Pension Brinkvis is een goedlopend en bewezen verhuurconcept in het hart van De Koog. Voor een nieuwe eigenaar ligt hier een duidelijke kans om de verhuur verder uit te bouwen. Omzetcijfers zijn op aanvraag beschikbaar voor serieuze geïnteresseerden.

Bent u klaar voor een nieuw avontuur op Texel? Neem gerust contact met ons op om een bezichtiging in te plannen! De overdracht zal in overleg geschieden, onder de lusten en lasten van de lopende toeristische verhuur.





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.

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	Permanente bewoning & recreatieve verhuur
Bouwjaar	1956
Perceeloppervlakte	437 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 190 m^2
Overige inpandige ruimte	0 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m^2
Externe bergruimte	ca. 25 m^2
Inhoud	ca. 700 m^3
Cv-ketel	Intergas (2022)
Energielabel	Brink 12: B (geldig tot 10-11-2036)
Funderingsrisico QuickScan	Laag risico
Vraagprijs	€ 829.000 k.k.
Oplevering	In overleg




PENSION BRINKVIS
12


Heineken


















PENSION BRINKVIS



FOTO’S

















FOTO’S









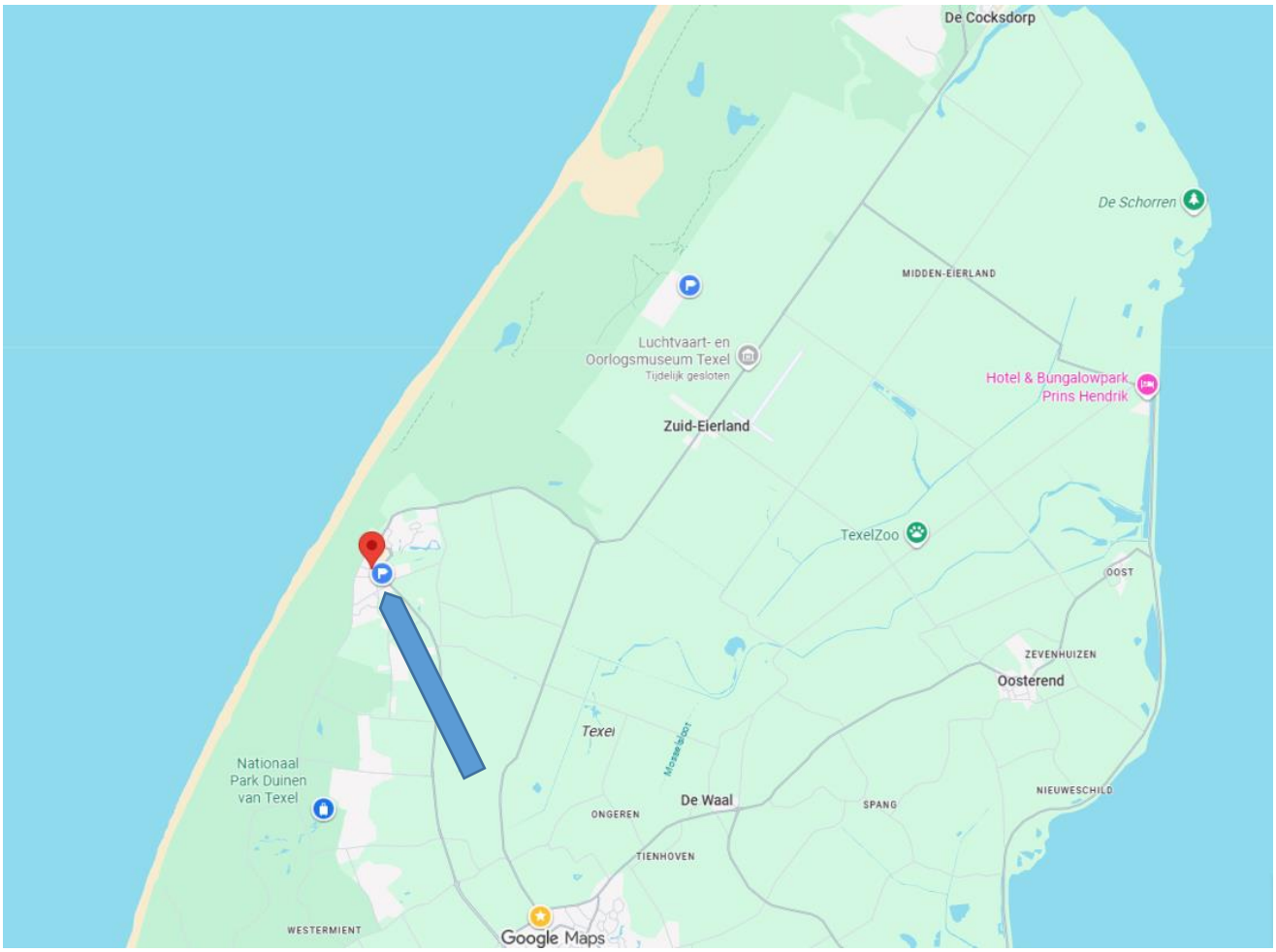


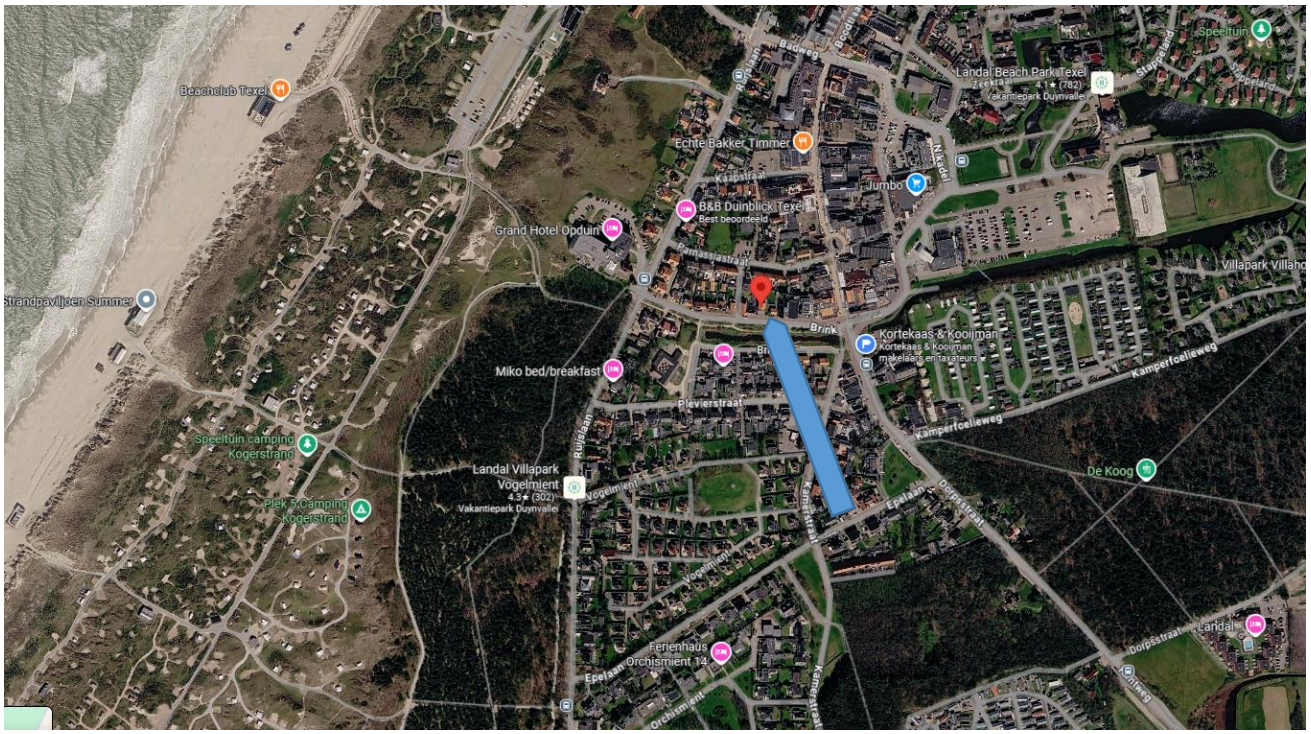






GOOGLE MAPS


De Cocksdorp
De Schorren
MIDDEN-EIERLAND
Luchtvaart- en
Oorlogsmuseum Texel
Tijdelijk gesloten
Hotel & Bungalowpark
Prins Hendrik
Zuid-Eierland
TexelZoo
OOST
ZEVENHUIZEN
Oosterend
Texel
Nationaal
Park Duinen
van Texel
De Waal
ONGEREN
SPANG
NIEUWESCHILD
TIENHOVEN
WESTERMIENT
Google Maps


Beachclub Texel
Landal Beach Park Texel
Vakantiepark Duynvalle
Speeltuin
Echte Bakker Timmer
Jumbo
B&B Duinblick Texel
Best beoordeeld
Grand Hotel Opduin
Villapark Villaho
Strandpaviljoen Summer
Kortekaas & Kooijman
Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs
Miko bed/breakfast
Kamperfoeleweg
Speeltuin camping
Kogerstrand
Landal Villapark
Vogelmient
4.3★ (302)
Vakantiepark Duynvalle
De Koog
Pitch & Camping
Kogerstrand
Ferienhaus
Orchismient 14
Landal

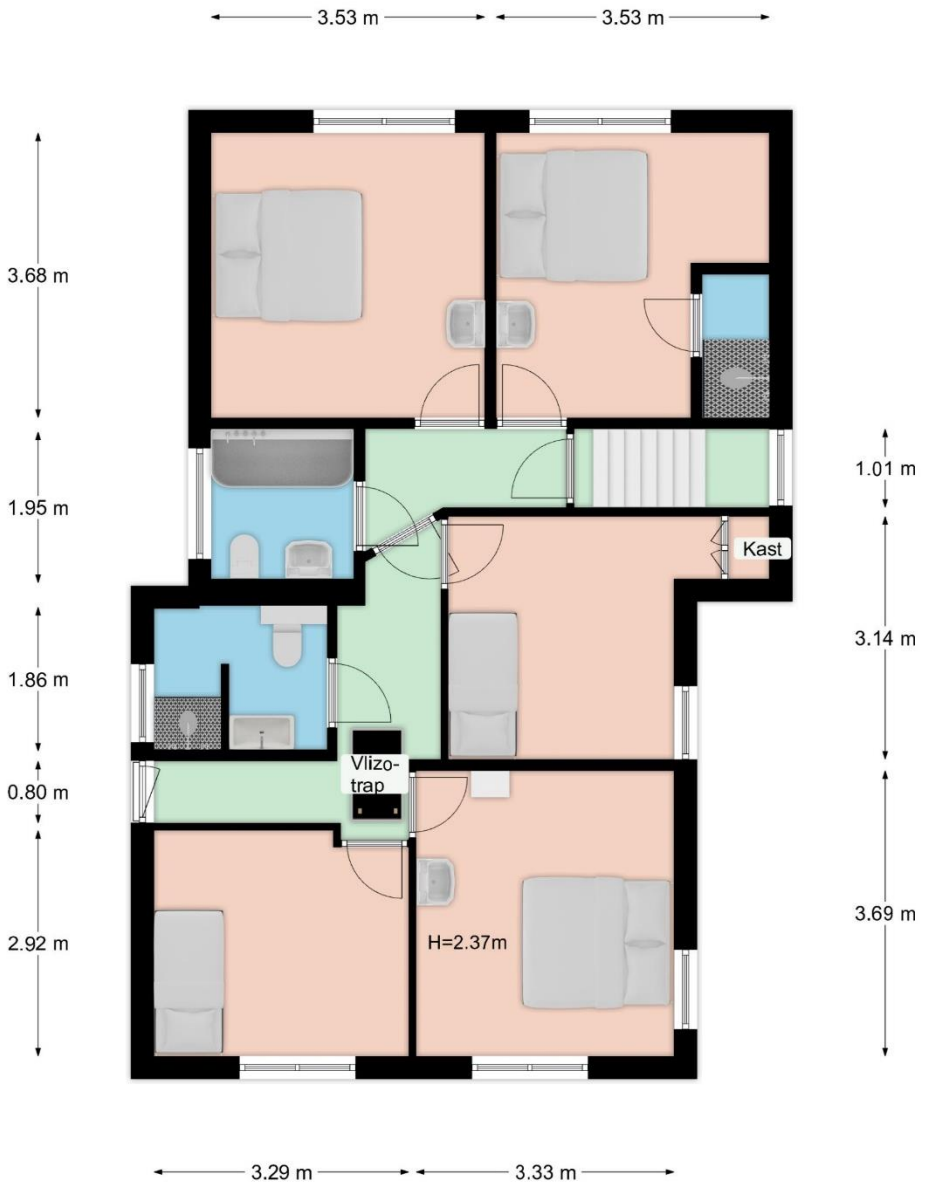
PLATTEGROND BEGANE GROND



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



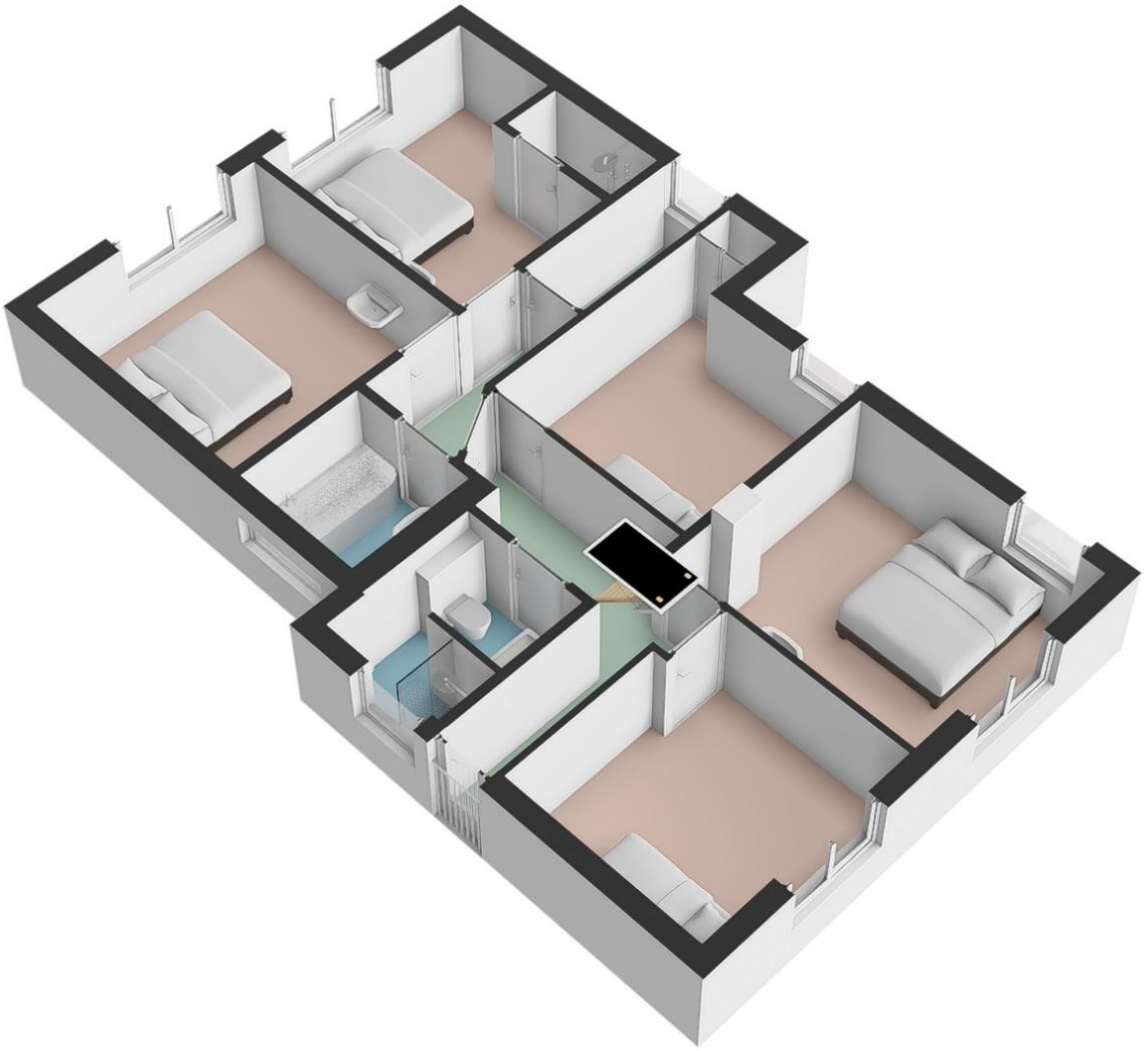
Maatgeving is indicatief. Aan de tekening en maatgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

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



KOSTEN

Pension Brinkvis, De Koog

Voorschot gas/elektra	€ 339,11 excl. B.T.W. (2026)
Onroerende zaakbelasting	€ 710,05 (2026)
Afvalstoffenheffing	€ 255,17 (2026)
Rioolheffing	€ 308,04 (2026)
Verontreinigingsheffing	€ 712,- (2026)
Watersysteemheffing	€ 377,35 (2026)

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	H
Perceel	3503

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2026
De beheerder 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



De Koog geconsolideerd

bestemmingsplan - Gemeente Texel

meer documentkenmerken

geconsolideerd 15-08-2020 - geconsolideerd

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij regels | Gerelateerd

Bestemmingen (2)

- Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen
- Waarde - Archeologie 2

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (5)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

- Maximum bouwhoogte (m): 9

Maximum dakhelling (graden) (1)

- Maximum dakhelling (graden): 60

Maximum goothoogte (m) (1)

- Maximum goothoogte (m): 6

Minimum dakhelling (graden) (1)

- Minimum dakhelling (graden): 30

Other: maximum aantal slaapplaatsen (1)

- Other: maximum aantal slaapplaatsen: 10

Artikel 16 Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen

- 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 horeca van categorie 2, waarbij het aantal slaapplaatsen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal slaapplaatsen" aangegeven maximum aantal mag bedragen;

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 16.1. onder a, b en c

Voor het bouwen van de in lid 16.1 onder a, b en c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".

b. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde verblijfsrecreatieve functie worden gebouwd;

c. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;

d. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatieverblijf zal ten hoogste 70 m^2 bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

e. 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;

f. 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;

g. 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;

h. 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, exclusief de oppervlakte genoemd in 16.2.3 onder d, 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 verdiepingsvloer 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, exclusief het aantal bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld onder 16.2.3. onder a.

- 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 f in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:

2. 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 m^2;
   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 m^2.

d. bij de inrichting van de gebouwen voor recreatief verblijf geldt de volgende normtelling:

beweeg de tabel van links naar rechts

hotel	2 recreatieve slaapplaatsen per hotelkamer
recreatieappartement	5 recreatieve slaapplaatsen per recreatieappartement
groepsverblijf	aantal recreatieve slaapplaatsen 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 bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

b. het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning, uitgezonderd het woonhuis of inpandige woning;

c. het gebruik van gronden, gebouwen, anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;

d. het gebruik van een woonhuis ten behoeve van verblijfsrecreatie, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning" ;

e. het splitsen van een woonhuis of inpandige woning in meer dan één woning;

f. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een bestemmingsvlak voor een aantal recreatieve slaapplaatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal;

g. het gebruik van een woonhuis of een inpandige woning voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg indien het woonhuis of de inpandige woning niet permanent wordt bewoond;

h. het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde een woonhuis of inpandige woning aangeduid als tweede woning, voor verblijfsrecreatief gebruik.

i. 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;

j. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;

k. het storten van puin en afvalstoffen;

l. 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 m^2 bedraagt met een maximum van 13 m^2 per persoon;

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 dié 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 slaapplaatsen wordt verminderd zodat het overeenstemt met het daadwerkelijk gebruik;

c. het binnen een bestemmingsvlak toegestane aantal recreatieve slaapplaatsen met 25 % wordt uitgebreid met een maximum van 20 en/of het bestemmings- en bouwvlak met maximaal 25 % wordt vergroot, als:

4. het totaal aantal recreatieve slaapplaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplaatsentelling, na wijziging niet hoger is dan 45.000;

5. er sprake is van een concreet voornemen tot uitbreiding;

6. de uitbreiding is gekoppeld aan een aantoonbare (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding van de gehele recreatieve functie van het bedrijf;

7. de uitbreiding bijdraagt aan het behoud of de vergroting van de werkgelegenheid op het bedrijf en de rentabiliteit van het bedrijf verbetert;

8. de uitbreiding geen nieuwe ontwikkeling inhoudt maar een afronding is van de bestaande bedrijfsvoering;

9. er sprake is van een bestaand kleinschalig bedrijf, dat beschikt over maximaal 100 slaapplaatsen;

10. 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;

11. binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een verzoek tot uitbreiding wordt ingediend, waarbij uitgifte op volgorde van binnenkomst wordt behandeld;

12. binnen 7 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend;

13. binnen 10 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de uitbreiding wordt gerealiseerd.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 2

- **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

- **29.2 Bouwregels**

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' gelden de navolgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 40 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:

1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; èn

2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

   - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
   - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
   - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in 29.2. onder a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in 29.2. onder a is niet van toepassing op:

funderingswerken zoals heiwerken en balkenfunderingen zolang de gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

- **29.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
  - **29.3.1 Vergunningplicht**

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

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;

b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

c. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;

d. het egaliseren van gronden;

e. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;

f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

  - **29.3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 29.3.1. is niet van toepassing op:

a. omgevingsvergunningen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 40 m2;

b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;

2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;

3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;

4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden.

De onder 29.3.2. genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

- **29.3.3 Toetsingscriteria**

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en

b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of

2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

- **29.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning**

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in 29.3.3. onder b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.3.1. in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

- **29.4 Wijzigingsbevoegdheid**

  - **29.4.1 Wijzigen begrenzingen gebieden**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.

GEMEENTE TEXEL

BELASTINGTARIEVEN 2026

Forensenbelasting

Recreatiewoning of 2e 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 m² per maand	€	8,61
uitstalling van goederen	per m² per maand	€	8,61
benzinepompinstallatie	per m² per jaar	€	48,76
luifel	per m² per jaar	€	26,78
opslagtank	per m² per jaar	€	26,78
zonwering	per m² 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 m² 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

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 oplossings-gericht, 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 NRVT. 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 kantoortijden 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, schaalaanduiding etc.).

Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs

Dorpsstraat 179
1796 CC De Koog

Waalderstraat 1
1791 EB Den Burg

info@kortekaasenkooijman.nl
0222-310314
www.kortekaasenkooijman.nl