Kortekaas & Kooijman
makelaars en taxateurs









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

Perceel: 590 m² - Slaapkamers: 2 - Ligging: aan de rand van het Nationaal Park Duinen van Texel

Pelikaanweg 17, 1796 NN De Koog

Vraagprijs: € 199.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Deze prachtig gelegen recreatiewoning bevindt zich op een perceel erfpachtgrond van maar liefst 590 m^2. Een bijzonder plekje, omringd door groen en verscholen tussen de bomen, waar u volop kunt genieten van privacy en het buitenleven. En dat terwijl de gezellige badplaats De Koog en de overige voorzieningen van het eiland binnen handbereik liggen.

Of u nu droomt van een eigen vakantieverblijf voor uzelf en uw familie, een plek om regelmatig op afstand te werken of de mogelijkheid om recreatief te verhuren: deze bungalow biedt volop mogelijkheden. De huidige eigenaren hebben de woning voornamelijk zelf gebruikt. Recreatieve verhuur is wel toegestaan, maar er geldt geen verhuurverplichting.

De locatie is bijzonder aantrekkelijk. Vanuit de woning fietst of wandelt u zo het bos of de duinen in. Badplaats De Koog ligt op circa 2 kilometer afstand en het dorpscentrum van Den Burg bevindt zich op ongeveer 4,5 kilometer.

Indeling: entree in hal met toegang tot de woonkamer/keuken, slaapkamer en badkamer.

De ruime woonkamer is voorzien van houten vloerdelen, een houkachel en heeft twee zithoeken doordat een voormalige tussenwand is verwijderd. Dit geeft de ruimte een open uitstraling. Een deur geeft toegang tot het terras. Hier kunt u heerlijk tot rust komen, terwijl u omgeven bent door de groene tuin en fluitende vogels.

De keuken heeft een hoekopstelling en beschikt over een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, vaatwasser en koelkast. Een voorraadkast biedt extra bergruimte.

De woning beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ingericht voor twee personen en heeft een eigen wastafel. De tweede slaapkamer is voorzien van een stapelbed en eveneens een wastafel. De badkamer beschikt over een douche en toilet.

Het royale perceel van 590 m² biedt volop ruimte om buiten te genieten. Het terras is een heerlijke plek om op mooie dagen plaats te nemen en helemaal op te gaan in de groene omgeving. Dankzij de beschutte ligging ervaart u hier een prettig gevoel van rust en privacy.

Voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en andere spullen is er een vrijstaand tuinhuis aanwezig. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige berging. Parkeren kan op eigen terrein.

De woning is gelegen op een perceel erfpachtgrond. De canon bedraagt € 3.167,- voor het kalenderjaar 2026. Het huidige erfpachtcontract loopt tot en met 31 december 2037 en kan onder voorwaarden worden verlengd. Onder voorwaarden is het mogelijk om de grond aan te kopen. Vraag onze makelaars gerust naar de voorwaarden.

Heeft u interesse in deze bungalow? Neem dan gerust contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging. De overdracht vindt plaats in overleg. De woning wordt zonder inventaris opgeleverd.





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	Recreatiewoning
Bouwjaar	1966
Perceeloppervlakte	590 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 52 m^2
Overige inpandige ruimte	ca. 2 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 2 m^2
Externe bergruimte	ca. 6 m^2
Inhoud	ca. 180 m^3
Cv-ketel	AWB
Energielabel	G (geldig tot 10-11-2036)
Fundering risico-indicator	A
Vraagprijs	€ 199.000 k.k.
Oplevering	In overleg



















FOTO’S



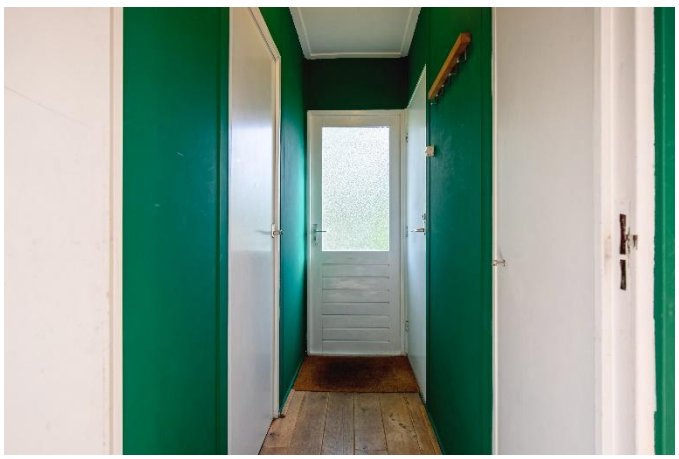






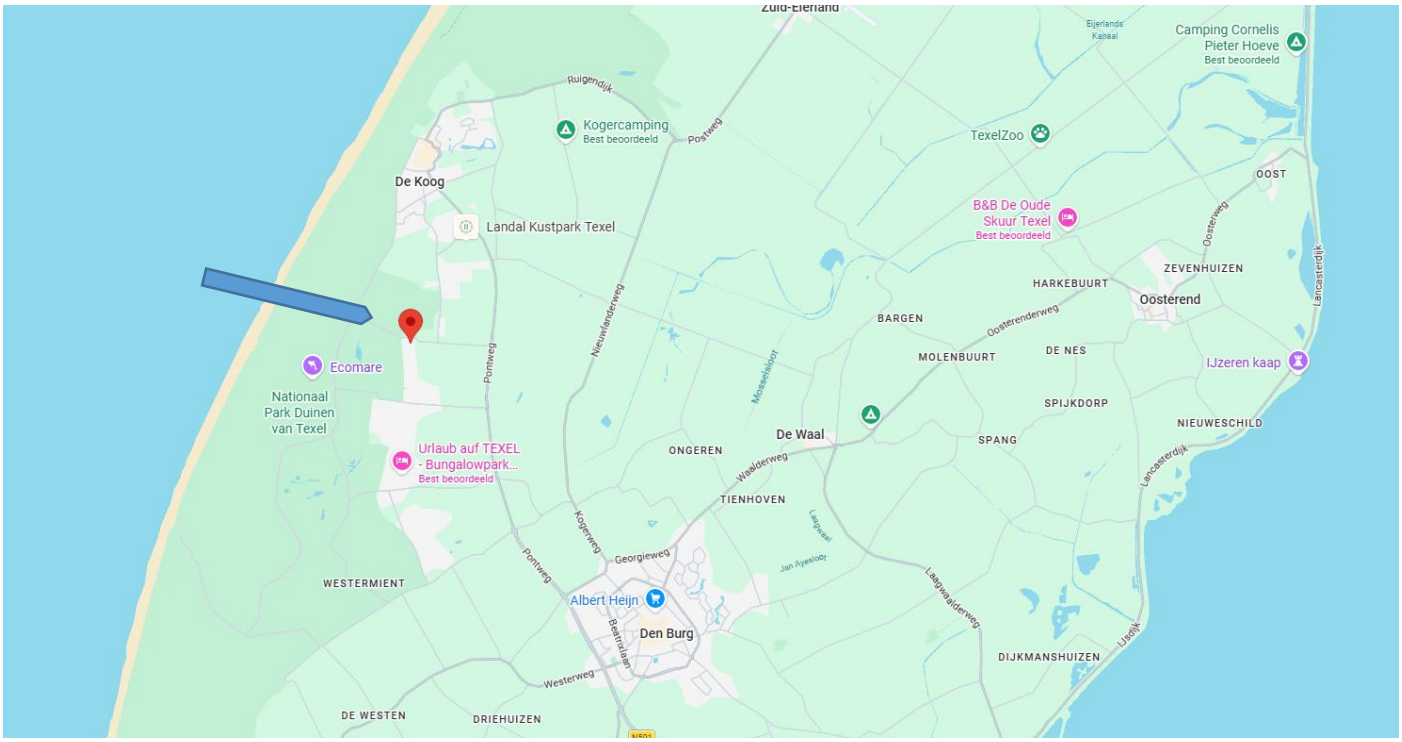


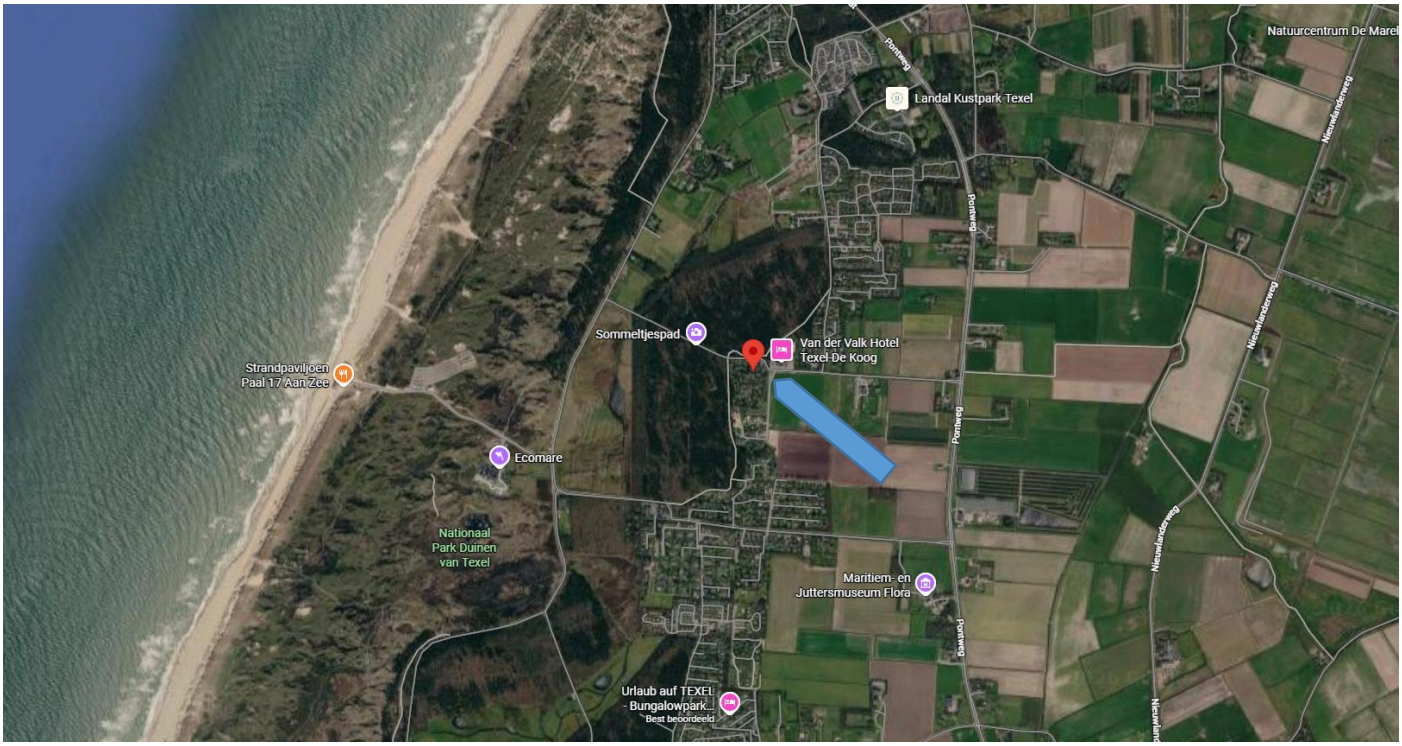




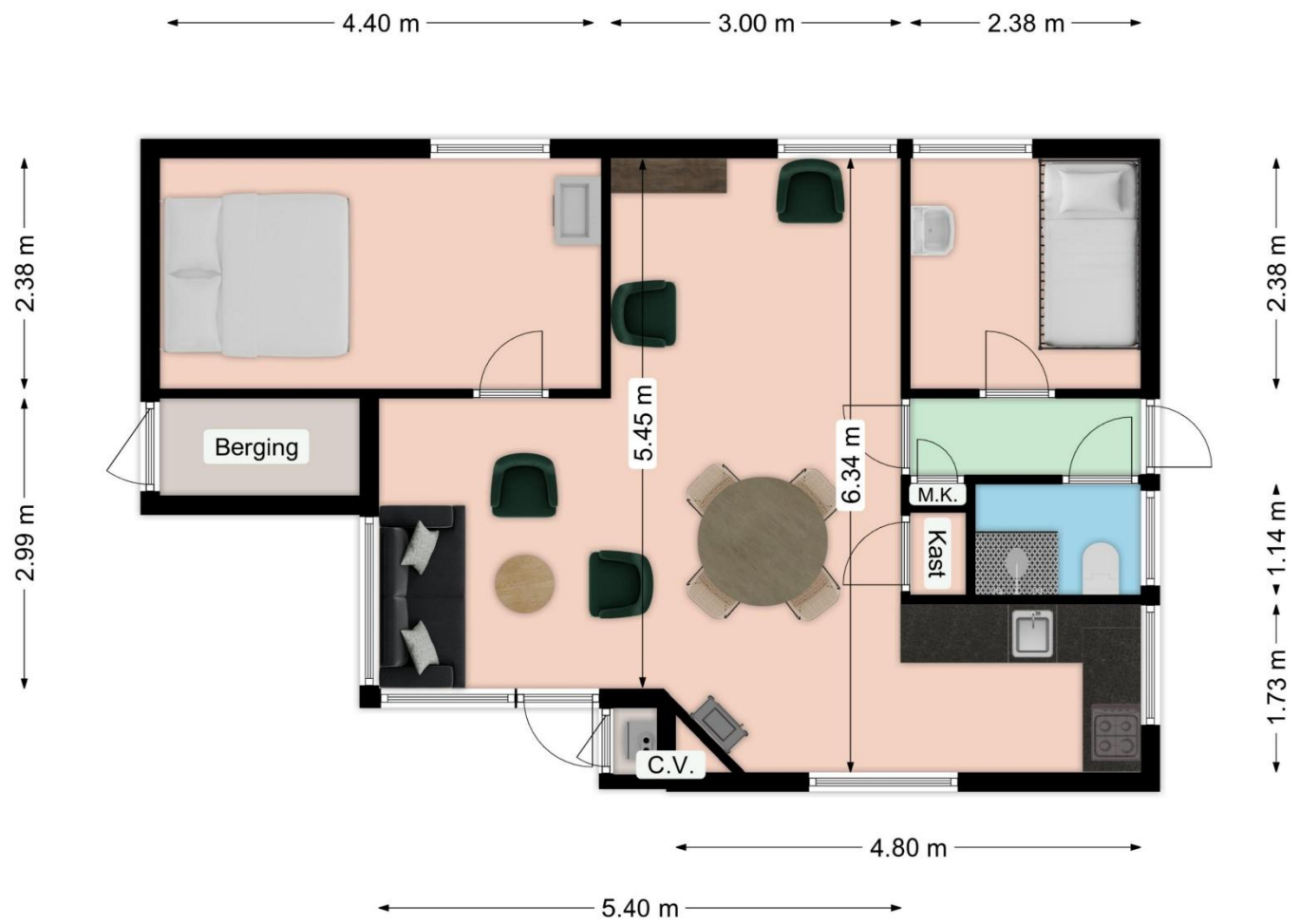


GOOGLE MAPS


Camping Cornelis Pieter Hoeve
Best beoordeeld
Kogercamping
Best beoordeeld
TexelZoo
De Koog
Landal Kustpark Texel
B&B De Oude Skuur Texel
Best beoordeeld
OOST
HARKEBUURT
ZEVENHUIZEN
Oosterend
BARGEN
MOLENBUURT
DE NES
IJzeren kaap
Ecomare
Nationaal Park Duinen van Texel
SPIJKDORP
NIEUWESCHILD
De Waal
SPANG
ONGEREN
Urlaub auf TEXEL - Bungalowpark...
Best beoordeeld
TIENHOVEN
WESTERMIENT
Albert Heijn
Den Burg
DIJKMANSHUIZEN
DE WESTEN
DRIEHUIZEN


Natuurcentrum De Mare
Landal Kustpark Texel
Sommeltjespad
Van der Valk Hotel Texel-De Koog
Strandpaviljoen Paal 17 Aan Zee
Ecomare
Nationaal Park Duinen van Texel
Maritiem- en Juttersmuseum Flora
Urlaub auf TEXEL - Bungalowpark...
Best beoordeeld

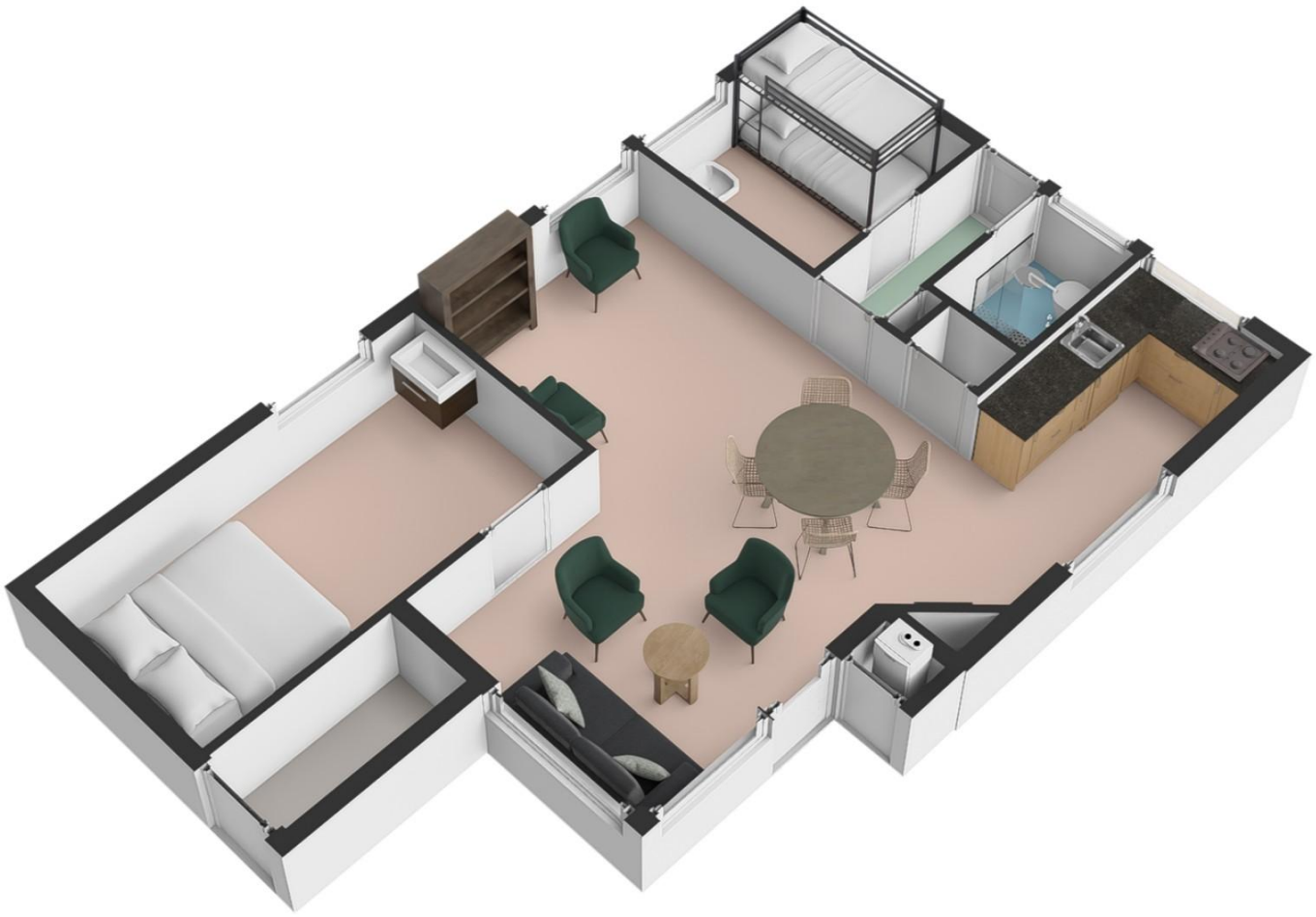
PLATTEGROND WONING



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 WONING



KOSTEN EN OPBRENGSTEN

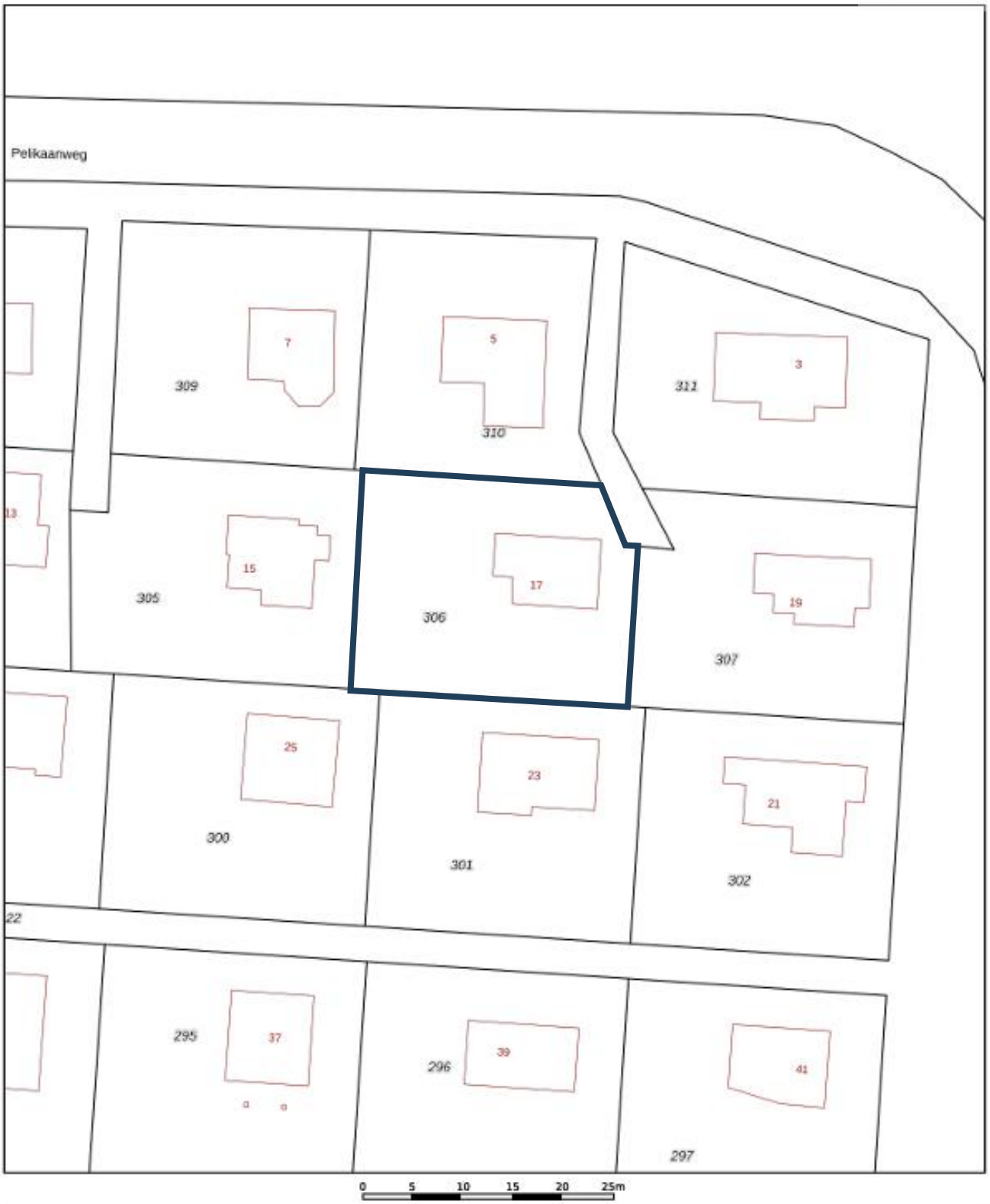
Pelikaanweg 17, De Koog

De eigenaar heeft de woning niet recreatief verhuurd.

Erfpachtcanon	€ 3.167,02 (2026)
Bijdrage VvE Bungalowpark Pelikaanweg	€ 82,50 (2026)
Voorschot gas/elektra	€ 1.536,- (2026)
Onroerende zaakbelasting	€ 125,18 (2026)
Afvalstoffenheffing	€ 411,16 (2026)
Rioolheffing	€ 308,04 (2026)
Verontreinigingsheffing	€ 267,- (2026)
Watersysteemheffing	€ 135,55 (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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	T
Perceel	306

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.

kadaster

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 (2)

- Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen >
- Waarde - Archeologie 4 >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

Other: maatvoering wonen (1)

- Other: maatvoering wonen: 2

Other: maximum aantal recreatieve slaapplaatsen (1)

- Other: maximum aantal recreatieve slaapplaatsen: 165

Artikel 37 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen

- 37.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor campers, stacaravans, caravans, blokhutten, tenten, zomerhuizen en familiehuizen;

b. wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;

c. gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieverblijf zoals sanitaire voorzieningen, recepties;

met daaraan ondergeschikt:

d. sport- en dagrecreatieve voorzieningen;

e. dienstverlening als ondergeschikte nevenactiviteit, waaronder detailhandel, horeca, fietsverhuur, wellness;

f. kleinschalige duurzame energieopwekking;

g. 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;

h. huisvesting van seizoenspersoneel;

i. manege ter plaatse van de aanduiding 'Manege';

j. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;

en daarbij behorende:

k. tuinen, erven en terreinen;

l. water(berging);

m. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

n. beplanting en bebossing;

o. gebouwen en overige bouwwerken.

- 37.2 Bouwregels
    - 37.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. 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

c. 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:

a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;

b. de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;

c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

- 37.2.3 Blokhutten

Voor het bouwen van blokhutten gelden de volgende regels:

a. de blokhutten mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de oppervlakte van een blokhut mag maximaal 35 m² bedragen;

c. de maatvoering van een blokhut moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte max. 3 m

Bouwhoogtemax. 4 m

- 37.2.4 Zomerhuizen

Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

a. de zomerhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 100 m² bedragen;

c. de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte max. 3,50 m

Dakhelling min. 30° en

max. 60°

Bouwhoogtemax. 8 m

- 37.2.5 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een stacaravan mag maximaal 50 m² bedragen;

b. de hoogte van een stacaravan mag maximaal 3,50 meter bedragen.

- 37.2.6 Familiehuizen

Voor het bouwen van familiehuizen gelden de volgende regels:

a. de familiehuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de oppervlakte van een familiehuis mag maximaal 400 m² bedragen;

c. de maatvoering van een familiehuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte max. 3,50 m

Dakhelling min. 30° en

max. 60°

Bouwhoogtemax. 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:

a. per zomerhuis/stacaravan/familiehuis zal ten hoogste één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;

b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m² bedragen;

c. 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:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van dienstverlening, beheer of onderhoud (centrale voorzieningen) mag niet meer bedragen dan 3 % van het bestemmingsvlak;

b. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;

c. aan de buitenkant van het terrein moet een afschermende boomsingel geplant en instand 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)

a. 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:

1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 4 hectare;

2. 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;

3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;

4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

b. 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:

1. 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;

2. 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;

3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;

4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Zwembad

c. 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:

1. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

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

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

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

zomerhuizen	5 recreatieve slaapplaatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 100-200 m2
familiehuizen	15 recreatieve slaapplaatsen per familiehuis van 200-300 m2
familiehuizen	20 recreatieve slaapplaatsen 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 uitloopmogelijkheden 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 slaapplaatsen per hectare
stacaravans	max. 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare

Indien de bestaande invulling van slaapplaatsen 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:

a. het gebruik van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en kampeermiddelen voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning(en);

b. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;

c. het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie;

d. het verwijderen van terrein afschermende 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:

a. het verwijderen of aanplanten van bomen, heesters en struiken;

b. 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:

a. het normale onderhoud of het normale gebruik;

b. het verwijderen en aanplanten van bomen, heesters en struiken van ondergeschikte betekenis tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m^2, uitgezonderd de bomen, heesters of struiken die deel uitmaken van de afschermende singel;

c. 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 slaapplaatsen" wordt verlaagd tot het daadwerkelijk in gebruik zijnde aantal recreatieve slaapplaatsen;

hierbij gelden de volgende voorwaarden:

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

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

b. op de verbeelding het getal in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" 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 slaapplaatsen op Texel, volgens de gemeentelijke slaapplaatsentelling 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 slaapplaatsen;

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 slaapplaatsen per hectare
stacaravan	max. 120 recreatieve slaapplaatsen per hectare
zomerhuizen	max. 100 recreatieve slaapplaatsen per hectare
familiehuizen (100-200 m2, 200-300 m2 en 300-400 m2)	max. 100 recreatieve slaapplaatsen 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.

Artikel 57 Waarde - Archeologie 4

- 57.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 4 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.

- 57.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m^2 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, en

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 artikel 57 lid 2 sub a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

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

    - de verplichting tot het doen van opgravingen;

    - 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 in artikel 57 lid 2 sub a is niet van toepassing op:

Funderingswerken zoals heiwerken en balkenfunderingen zolang het 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.

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

    - 57.3.1 Algemeen

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

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

2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

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

4. het egaliseren van gronden;

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

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

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

    - 57.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 57 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. bouwaanvragen 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 500 m2 in de op de plankaart als ‘Waarde – archeologie – 4’ aangewezen gronden;

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 artikel 57 lid 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.

- 57.3.3 Verlenen omgevingsvergunning

Een in artikel 57 lid 3.1 genoemde 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:

- 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.

- 57.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in artikel 57 lid 3.3 sub b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 57 lid 3.1 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

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

    - de verplichting tot het doen van opgravingen;

    - 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.

- 57.4 Wijzigingsbevoegdheid

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