

TE HUUR



Dorpsstraat 77, De Koog

€ 3228,16 per maand exclusief btw (exclusief bovenwoning)

Makelaardij Eelman
Weverstraat 94
1791 AG Den Burg

0222-312185
www.makelaardijeelman.nl
info@makelaardijeelman.nl

MAKELAARDIJ
Eelman &
adviseurs



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Oppervlakte begane grond
157 m²

Gelegen in het centrum van
Badplaats De Koog

Het enige
pannenkoekenrestaurant in
De Koog

Bovenwoning aanwezig en
personeelsverblijf



> Omschrijving

Restaurant Wad Lekker in badplaats De Koog op Texel is momenteel te huur. Gelegen in het centrum van Badplaats De Koog op Texel.

Op de kaart staan onder andere: heerlijk vers gebakken pannenkoeken, oud Hollandse Poffertjes en Belgische Wafels! Uiteraard ook overheerlijke toetjes.

Deze unieke gelegenheid biedt niet alleen een restaurant, maar ook een bovenwoning en een achtergelegen opstal (met recreatieve bestemming). Het is een prachtige kans om een bedrijf te runnen in een populaire toeristische bestemming, omringd door de natuurlijke schoonheid van Texel.

Het restaurant zelf biedt een sfeervolle en gezellige ambiance, waar gasten kunnen genieten van heerlijke gerechten. Met mooi weer kunnen bezoekers buiten op het terras genieten en eten, op de andere dagen heerlijk binnen. Het restaurant biedt voldoende zitplaatsen, heeft twee aparte wc's, ruime keuken, magazijnruimte. Aan de voorzijde bevindt zich nog een counter waar aan de straat "streetfood" verkocht kan worden zoals poffertjes, wafels en ijsjes "on-the-go". Met de bovenwoning welke alleen in combinatie met het restaurant gehuurd kan worden, biedt deze verhuuroptie ook een handige en comfortabele accommodatie voor de eigenaars en/of het personeel. Daarnaast is de achtergelegen opstal een extra voordeel, waardoor er extra mogelijkheden zijn om personeel te huisvesten.

De Koog is een levendige badplaats met tal van toeristische activiteiten en attracties. Het is een populaire bestemming voor zowel toeristen als bewoners, waardoor er een stabiele klantenkring is. Texel zelf staat bekend om zijn prachtige natuur, duinen, stranden en fietsroutes, wat het aantrekkelijk maakt voor verschillende doelgroepen.

Het restaurant met serre meet ca 112 m² (inclusief toiletten);
De keuken meet circa 10 m²;
Magazijn, berging en achtergang meet ca. 19 m².
Berging (buitenom bereikbaar) meet circa 3m².



Het restaurant met achtergelegen opstal (met recreatieve bestemming) is te huur voor € 3228,16 per maand, exclusief btw. De bovenwoning is te huur voor € 838,25 per maand (niet los te huur), exclusief gas/water/elektra en gemeentelijke belastingen (prijspeil 2023, in 2024 wordt deze aangepast).

De bovenwoning beschikt over een gang waaraan woonkamer met open keuken aan de voorzijde, badkamer, separaat toilet, 3 slaapkamers, dakterras en bergruimte met CV. Via een eigen opgang op de begane grond bereikt u via een trap de bovenwoning.

De overnameprijs voor inventaris en goodwill bedraagt € 100.000,- exclusief btw over een gedeelte van de inventaris.

Het geheel wordt aangeboden inclusief de sterke handelsnaam: "Wad Lekker", de bijbehorende websites: www.wadlekker.nl en www.wadlekker.com en de socialmedia-accounts: @Wadlekker op Facebook, Instagram, X en TikTok.

De huidige formule kan zonder problemen worden doorgezet, maar de locatie en de inventaris lenen zich ook voor andere horecaconcepten, zonder grote aanpassingen.

Desgewenst kan het vrij van personeel worden opgeleverd.

Eventueel is het restaurant ook zonder achtergelegen opstal (met recreatieve bestemming) te huur.

Huurperiode 5+5 jaar.

Als je geïnteresseerd bent in het huren van restaurant Wad Lekker en het exploiteren van je eigen bedrijf in deze geweldige omgeving, neem dan contact op met Makelaardij Eelman & Adviseurs voor meer informatie en om de mogelijkheden te bespreken. Het is een fantastische kans om je ondernemersdromen waar te maken in een prachtige omgeving.



gereserveerd









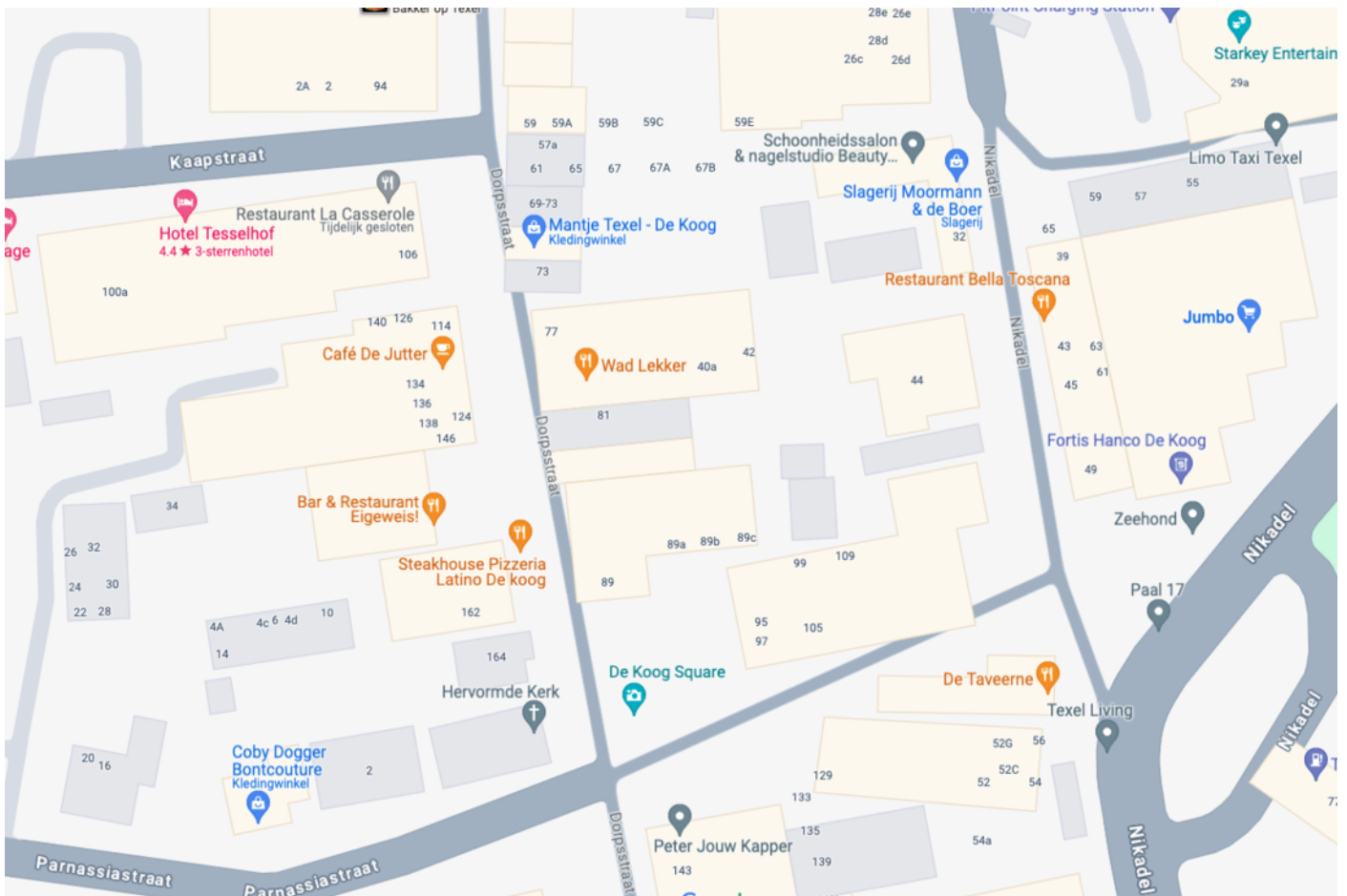






> Locatie

Ontdek de locatie
van Dorpsstraat 77



> Bekijk dit object
online!

www.makelaardijeelman.nl

MAKELAARDIJ
Eelman &
adviseurs

Dorpsstraat 77, De Koog



Scan deze code en
bekijk op je mobiel!



De Koog geconsolideerd

Gemeente Texel

bestemmingsplan

geconsolideerd (2020-08-15)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



113189.1, 568138.4



Enkelbestemming

Centrum



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 2



Bouwvlak



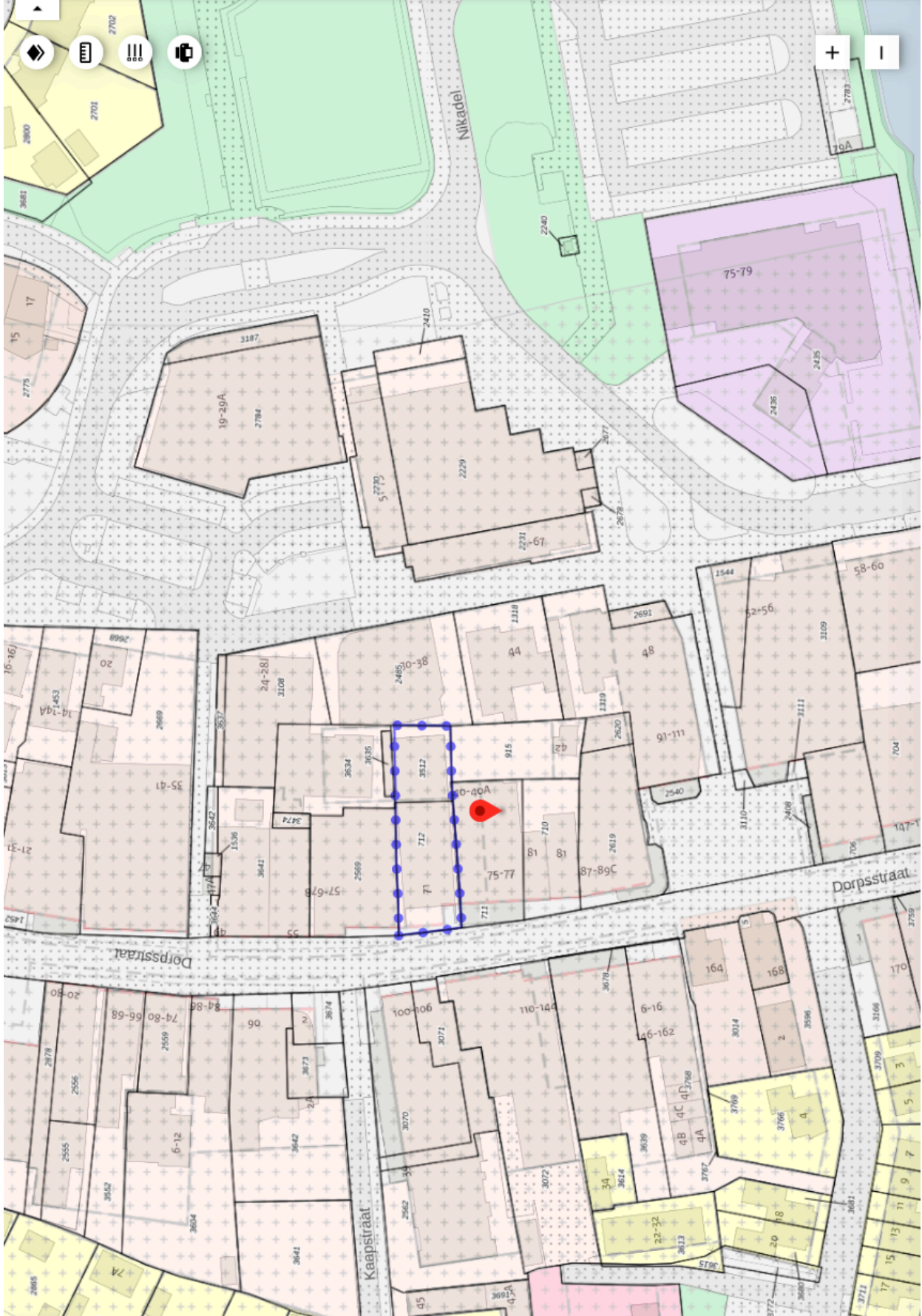
Maatvoering

- o maximum bouwhoogte: 10 m
- o maximum goothoogte: 7 m



Maatvoering

- o maximum dakhelling: 60 graden
- o minimum dakhelling: 0 graden



Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- andere bouwwerken;
- serres ten behoeve van horecabedrijven en detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - serre';
- terrassen ten behoeve van horecabedrijven en ondergeschikte lichte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- terrassen ten behoeve van horecabedrijven en ondergeschikte lichte horeca.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- een gebouw of overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de oppervlakte van een op de begane grond gevestigde woning zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de op de begane grond gevestigde woning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "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;
- 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:
 - ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" het voorste deel van de gebouwen voorzien zal worden van een kap met een minimale dakhelling van 30°;
 - ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- als het aantal recreatieve opstallen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal" meer dan één bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstallen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatieve opstallen" aangegeven aantal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in [8.2.2](#) onder d, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m van het gebouw waarin wordt gewoond bedragen;
- 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;
- de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het gebouw waarin wordt gewoond, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- per woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

8.2.3 Serres ten behoeve van horecabedrijven en detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - serre'

Voor het bouwen van serres buiten een bouwvlak ten behoeve van de in lid 8.1. genoemde centrumfuncties gelden de volgende regels:

- serres buiten het bouwvlak worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - serre';
- de bouwhoogte van serres zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- serres worden gebouwd in de vorm van een lichte constructie en met gebruikmaking van transparante materialen met eventueel een niet transparant gedeelte van maximaal 0,85 m gerekend vanaf de onderkant.

8.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van terreinafscheidingen anders dan terrasafscheidings/windschermen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van terrasafscheidings/windschermen zal ten hoogste 1,50 m bedragen;
- de bouwhoogte van terrasafscheidings/windschermen ter plaatse van de aanduiding 'terras' zal ten hoogste 2,50 m bedragen.
- terrasafscheidings/windschermen zullen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van een lichte constructie en met gebruikmaking van transparante materialen met eventueel een niet transparant gedeelte van maximaal 0,85 m gerekend vanaf de onderkant, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- terrasafscheidings/windschermen zullen alleen geplaatst worden aan de buitenzijden van een terras en niet in het midden van het terras;
- de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windmolens worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in artikel [8.2.1](#) onder d in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [8.2.3](#) onder c mogen de zijwanden en/of dak van de serre deels of geheel worden uitgevoerd in niet-transparant materiaal, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
 - er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
 - er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;

- het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie", voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - er worden ten hoogste 6 slaappleaatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- bij de inrichting van de gebouwen voor recreatief verblijf geldt de volgende normtelling:

hotel	2 recreatieve slaappleaatsen per hotelkamer
recreatieappartement	5 recreatieve slaappleaatsen per recreatieappartement
groepsverblijf	aantal recreatieve slaappleaatsen wordt gebaseerd op het aantal voorkomende slaappleaatsen op de laatst vergunde bouwtekening

- het gebruik voor recreatieve bewoning van de gebouwen gelegen op de bestaande locaties Dorpsstraat 91, 93, 103, 105, 133, 135, 137 en 139.

8.4.2 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van gebouwen, anders dan woningen, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- het gebruik van de eerste bouwlaag als woning, tenzij het bestaand gebruik betreft;
- het gebruik van woningen voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of voor logies met ontbijt indien de woning niet permanent wordt bewoond;
- het gebruik van een woning voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt;
- het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor evenementen die langer duren dan een week;
- het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een aanduidingsvlak voor een aantal recreatieve slaappleaatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [8.4.2](#) onder a in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf of de ter plaatse gevestigde voorziening, mits:
 - er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
 - de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
 - de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
 - er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
 - de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;

- de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m² bedraagt met een maximum van 13 m² per persoon;
 - er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein aanwezig zijn;
 - er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;
 - er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- het bepaalde in lid [8.4.2](#) onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
 - de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 - de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
 - in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning;
- het bepaalde in lid [8.4.2](#) onder b in die zin dat de eerste bouwlaag van een gebouw, dat is de begane grond, wordt gebruikt als woning, mits:
 - de woning passend is in relatie tot de bestaande situatie en de omliggende functies;
 - de oppervlakte van de woning ten hoogste 120 m² bedraagt;
 - de woning past binnen de gemeentelijke woonvisie;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straatbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

INTERESSE

in dit restaurant met bovenwoning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij Eelman
Weverstraat 94
1791 AG Den Burg

0222-312185
www.makelaardijeelman.nl
info@makelaardijeelman.nl

MAKELAARDIJ
Eelman &
adviseurs

