



Adres: Dorpsstraat 7, 1796 BA De Koog

Huurprijs € 3.950,00 per maand (exclusief btw)

Omschrijving

Huurrechten Loungebar Demi, Dorpsstraat 7, De Koog

Midden in het kloppend hart van De Koog, waar toeristen en eilandliefhebbers zich dagelijks verzamelen, ligt een unieke kans voor een ondernemer die droomt van een succesvolle horecazaak op Texel. Loungebar Demi, gevestigd aan de levendige Dorpsstraat, biedt een complete instapklare setting voor wie direct wil doorgroeien in één van de drukst bezochte gebieden van het eiland.

Zodra je binnenkomt, voel je de warme, moderne sfeer die de afgelopen periode een vaste stroom aan bezoekers heeft aangetrokken. De stijlvolle opstelling met lounge hoek en warme sfeer, uitnodigende bar en slimme indeling maken Demi tot een plek waar gasten gemakkelijk uren blijven hangen. Denk aan lange zomeravonden onder de veranda, livemuziek, cocktails of kleine gerechtes—dit pand ademt mogelijkheden.

De locatie is simpelweg goud waard. De Dorpsstraat is dé prominente horecastraat van De Koog; een plek waar dagelijks vele mensen passeren, zowel in het hoogseizoen als daarbuiten. Het pand profiteert optimaal van deze aanloop en zichtbaarheid. Voor een ondernemer betekent dit: sterke omzetten, een betrouwbare stroom aan gasten én een stevig fundament om een eigen concept te laten floreren.

Stap binnen via de sfeervolle veranda, waar de zitplekken en stijlvolle gashaarden direct een warme, uitnodigende ambiance creëren. Vanuit deze relaxte buitenruimte loop je het gezellige café binnen, voorzien van een karakteristieke lange bar die uitnodigt tot borrelen, ontmoeten en genieten. Het pand beschikt over nette dames- en herentoiletten en biedt tevens directe toegang tot de functionele keuken, ideaal voor een efficiënte bediening en een professionele horecawerking. In de kelder bevinden zich de biertanks, opslag en koeling.

De pui aan de voorzijde is een harmonica-pui en kan geheel worden geopend.

Met de overname van de huurrechten stap je direct in een volledig operationeel horecabedrijf met een bewezen staat van dienst. Alle basisfaciliteiten zijn aanwezig en in uitstekende staat, waardoor je meteen kunt starten of het concept eenvoudig naar je eigen stijl kunt transformeren.

Kortom: Loungebar Demi biedt een unieke kans om te ondernemen op een A-locatie op Texel. Een prachtig ingerichte zaak in het dorp en een locatie die garant staat voor zichtbaarheid en groei.

Voor ondernemers met visie is dit het perfecte moment om in te stappen.
De Koog wacht op je.

Huurkenmerken:

- Huuringangsdatum: in overleg.
- Huurtermijn: 5 + 5 optie jaren op basis van het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).
- indexering: De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Bestemming: Centrum, horeca categorie 3.
- Zekerheidsstelling: Er dient een waarborgsom of bankgarantie gesteld te worden.

Kenmerken

Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Horeca
Regio: Noord-Holland, Noordzeebadplaatsen,
Waddeneilanden
Horeca concentratiegebied: Ja
Welstandsklasse: A1
Ter overname: Ja
↳ Prijs inventaris / goodwill: € 150.000,-
↳ BTW belast: Ja
Sector: drankensector
Type: Café, eetcafé
Terras: Ja
Horecaruimte: 152 m²

Energie label

A+ met einddatum 23 februari 2023

Parkeren

Op korte afstand mogelijk

Voorziening

Ontspanning: op minder dan 500 m
Restaurant: op minder dan 500 m
Winkel: op minder dan 500 m

Locatiekaart

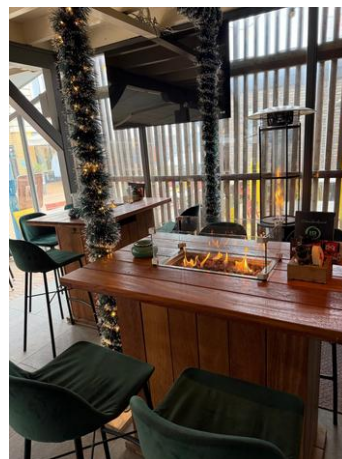


Bereikbaarheid

Bushalte: op minder dan 500 m

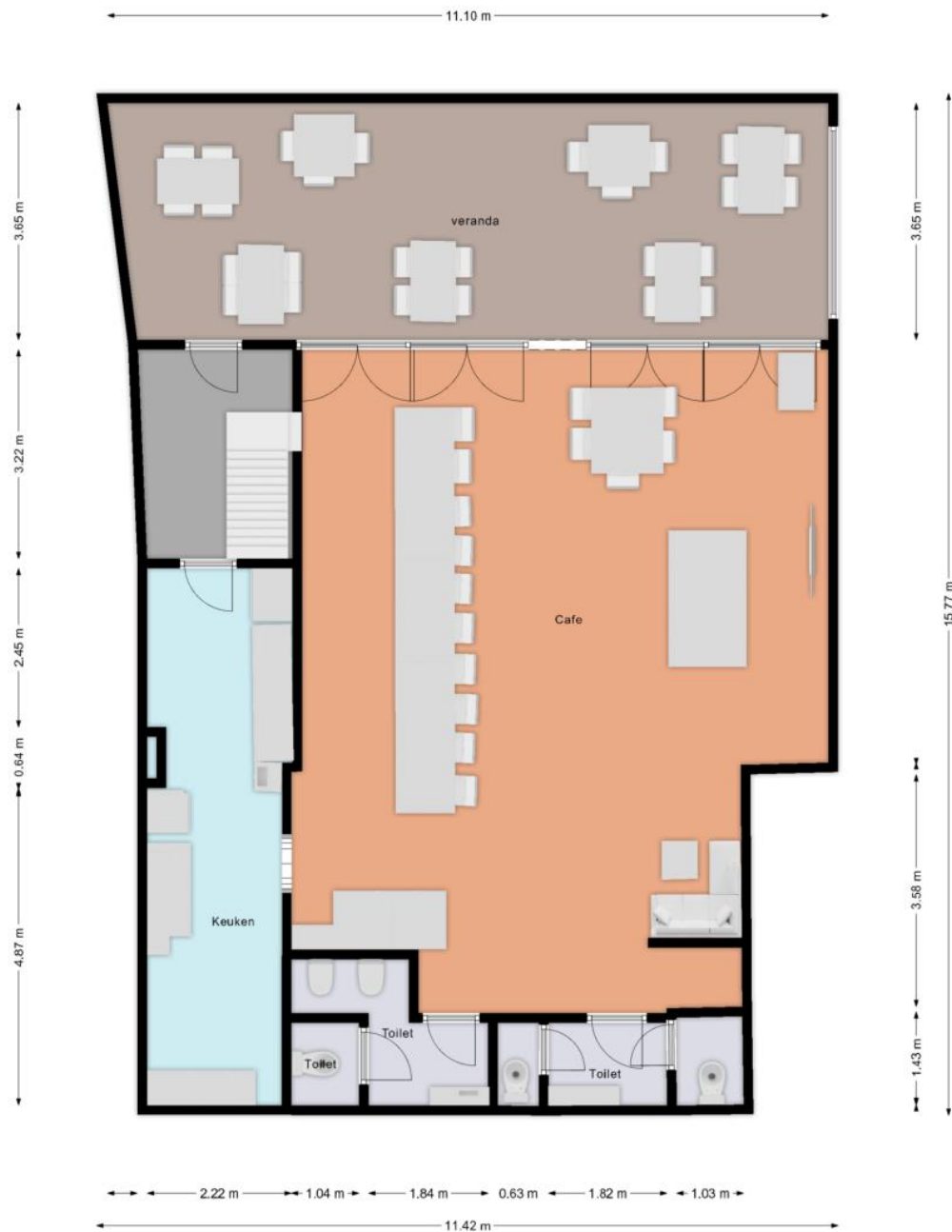
Foto's







Plattegrond



0m 5m

Inventarislijst de Groot Horeca B.V. handelend onder de naam Loungebar Demi's

Keuken:

Aangeschaft in:

Keukenwand maxima 13 bak	
Hete lucht oven batscher	
Horeca koeling 2 deurs Jordus	
Vriezer groot ggm gastro	
Vriezer tafelmodel Bosch	
Koelkast groot combi steel	2025
Koelkast groot catertech	
Frituur dubbel catertech	2024
Bakplaat catertech	2024
Bain marie maxima	2024
Tosti panini grill ggm gastro	
Snijmachine Berkel	
Wasstraat inclusief vaatwasser electro Luc	
Warmte pompen itho daalderop	
Afzuigkap installatie	
Serviesgoed: borden, bestek, keukengereedschap etc.	

Binnen:

2 koeling gamko 4 deurs	
1 koeling gamko 4 laden steekgaten	
1 koeling gambo 2 deurs steekgaten	
1 koeling groot cartertech	
Ijsblokjes machine Wessamat	
Koffiemachine piston	
Koffiemachine saeco lease	
2 Smootie blender fresh fruits	
Chocomelk verwarming H. Koenig	2024
Popcorn machine	
Tafelvriezer voor vers fruit	
Kassa csi pos	2024
TV hinsense	
TV Samsung 65 inch	2025
Verwarming Airco installatie	2025
Hoekbank 3 delig	
Verwarming: Airco installatie	2025
5 tafels hoog	2024
20 luxe hoge krukken	2024
4 statafels	
Bar 8 meter	
Achterbar 7 meter	
Koffiecorner	
Serviesgoed: kopjes, schoteltjes, bestek, glazen enz.	

Kelder

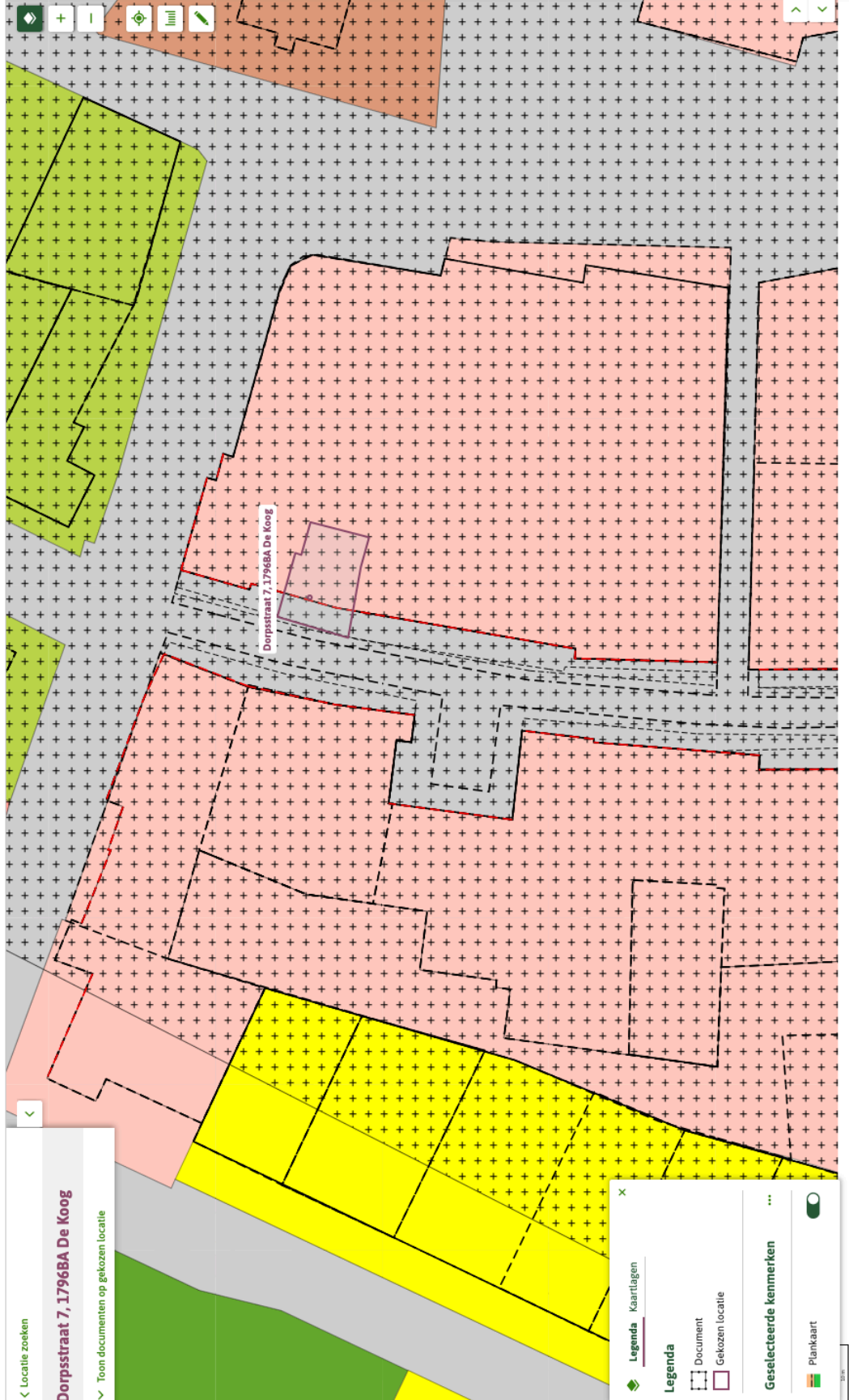
Fust koeler Heineken
Koelcel 3 tanks 500 liter Heineken
Stelling
Opslagruimte

Licht en geluid

Muziekcomputer
Lichtcomputer
2 Pioneer cdj 2000 nexes
Pioneer djm 900 nexes
2 pro Box incl versterker
4 master box
2 versterker pdx 3000
Cross over x air
2 truss 2 meter
4 motor spots dmx
1 strobe dmx
2 black licht dmx
12 licht spots
3 bar lamplen
Led verlichting dmx
Rook machine dmx
Geluidsmeter

Terras

5 vuurtafels easy fire aardgasaansluiting	2024
2 ronde biertafels	
5 lage tafels	
20 stoelen laag	
20 luxe hoge krukken	2024
3 aardgas heaters	
2 Electra heaters	2025
TV Samsung 65 inch	2025
5 led spot verlichting	
Zonnescherm 12 meter (moter vernieuwd)	
Ondergrondse aardgasaansluiting	



- ☐ Centrum >
- ☐ Verkeer - Verblijfsgebied >
- ☐ Waarde - Archeologie 2 >

- Bouwaanduidingen (2)
- ☐ specifieke bouwaanduiding - serre
 - ☐ specifieke bouwaanduiding - overkapping

- Bouwvlakken (1)
- ☐ bouwvlak

- Figuren (1)
- ☐ gevellijn

- Functionaanduidingen (2)
- ☐ terras
 - ☐ horeca van categorie 3

- Maatvoeringen (4)
- > Minimum dakhellings (graden) (2)

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 slaappleaatsen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal slaappleaatsen" 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 "gevelijn" 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 verdiepingvloer 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 slaapplekken 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.