



**Beatrixlaan 17en 17B**  
**1791GA Den Burg**

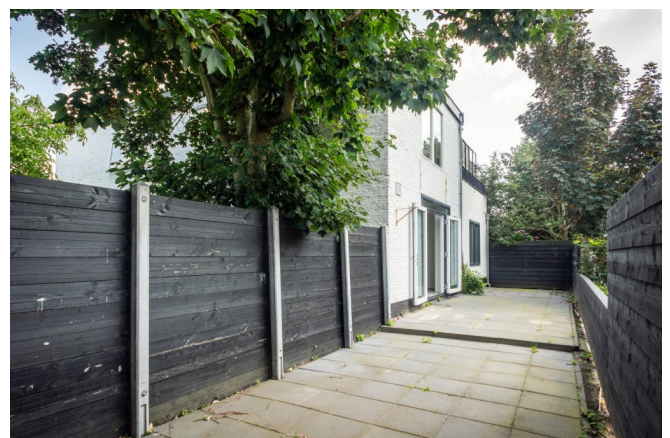
**€ 545.000,- k.k.**  
**Eengezinswoning**

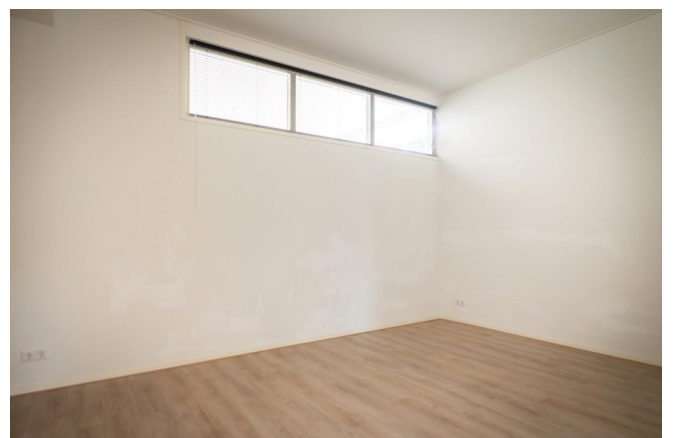
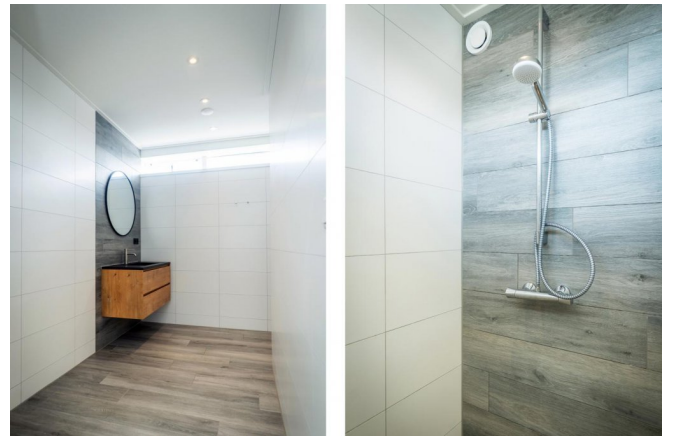
**Interesse in deze woning?**

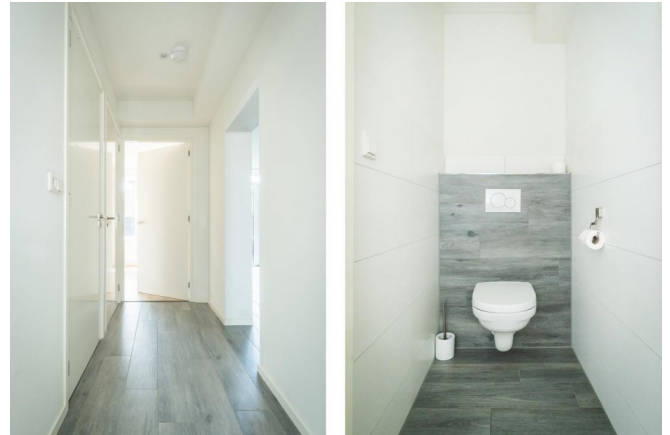
Bel 0222 - 313 555  
of ga naar [www.detexelsemakelaars.nl](http://www.detexelsemakelaars.nl)

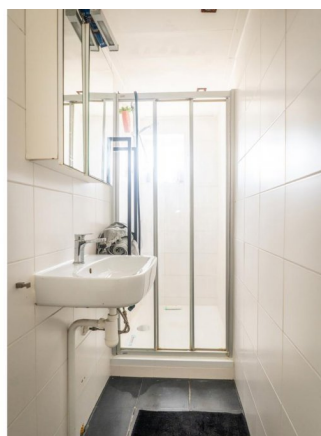
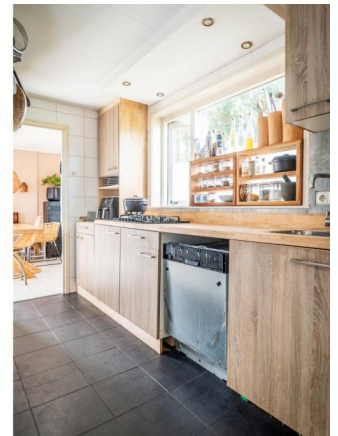












Te koop:

Volledig van binnen gerenoveerd en gemoderniseerde woning op de begane grond met bovengelegen verhuurde bovenwoning met groot dakterras op een courante locatie nabij het centrum van Den Burg. Het betreft hier twee aparte wooneenheden. Het perceel is in totaal 448 m<sup>2</sup> groot en heeft aan de voorzijde een ruim terrein met voldoende parkeergelegenheid. Aan de achterzijde is er voor de benedenwoning een goed eigen buitenruimte, de bovenwoning heeft een eigen dakterras.

Welkom bij deze moderne benedenwoning met in totaal circa 130 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Deze van binnen compleet vernieuwde woning biedt niet alleen comfortabel wonen, maar ook een investeringsmogelijkheid. Met drie slaapkamers heeft de woning beneden voldoende ruimte voor gezinnen, koppels of individuen die op zoek zijn naar een eigentijdse leefruimte.

Kijkt u voor een goed beeld van de indeling ook op de bijbehorende plattegronden.

De indeling van de benedenwoning is als volgt:

Toegang vanuit de hal in de nette en sfeervolle woonkamer voorzien van een moderne keuken, welke van alle gemakken is voorzien waaronder een spoeleiland. Er zijn verder drie slaapkamers en een luxe badkamer aanwezig. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een eigen buitenruimte aan de achterzijde van het geheel, waar u heerlijk buiten kunt zitten.

Op de verdieping is een separate bovenwoning gelegen. Welke toegankelijk is via een eigen opgang.

Deze bovenwoning wordt opgeleverd in verhuurde staat. De huidige huurder betaald een vaste huurprijs van Eur 850,- inclusief gas/water en licht per maand.

Dit biedt u extra inkomsten.

De bovenwoning is eenvoudiger van opzet en heeft de volgende indeling: er zijn drie slaapkamers, een douche- en toiletruimte, een woonkamer en een aparte keuken. Tevens is er vanuit de woonkamer toegang tot een ruim dakterras. In totaal is de bovenwoning ca. 70 m<sup>2</sup> GO wonen groot. Op de begane grond is er een eigen ruimte voor de wasmachine en droger.

Kenmerken:

De benedenwoning is volledig gerenoveerd en voorzien van moderne voorzieningen en hoogwaardige afwerkingen. Stap binnen in een frisse, eigentijdse omgeving waar comfort en stijl hand in hand gaan.

Ideale locatie: Op steenworp afstand van het bruisende centrum van Den Burg. Hier vind je winkels, restaurants, cafés en alle voorzieningen die het eiland te bieden heeft binnen handbereik.

Benedenwoning is vrij van huur en gebruik: Dit woonhuis wordt vrij van huur en gebruik aangeboden, waardoor je direct kunt genieten van je nieuwe thuis zonder belemmeringen.

Verhuurde bovenwoning: Dit object heeft een apart toegankelijke verhuurde bovenwoning met ruim dakterras, huurprijs Eur 850,-- per maand inclusief g/w/l.

Het pand is recent voorzien van een vernieuwd geïsoleerd platdak.

Het geheel staat op een ruim perceel grond, waardoor je kunt genieten van een eigen buitenruimte.

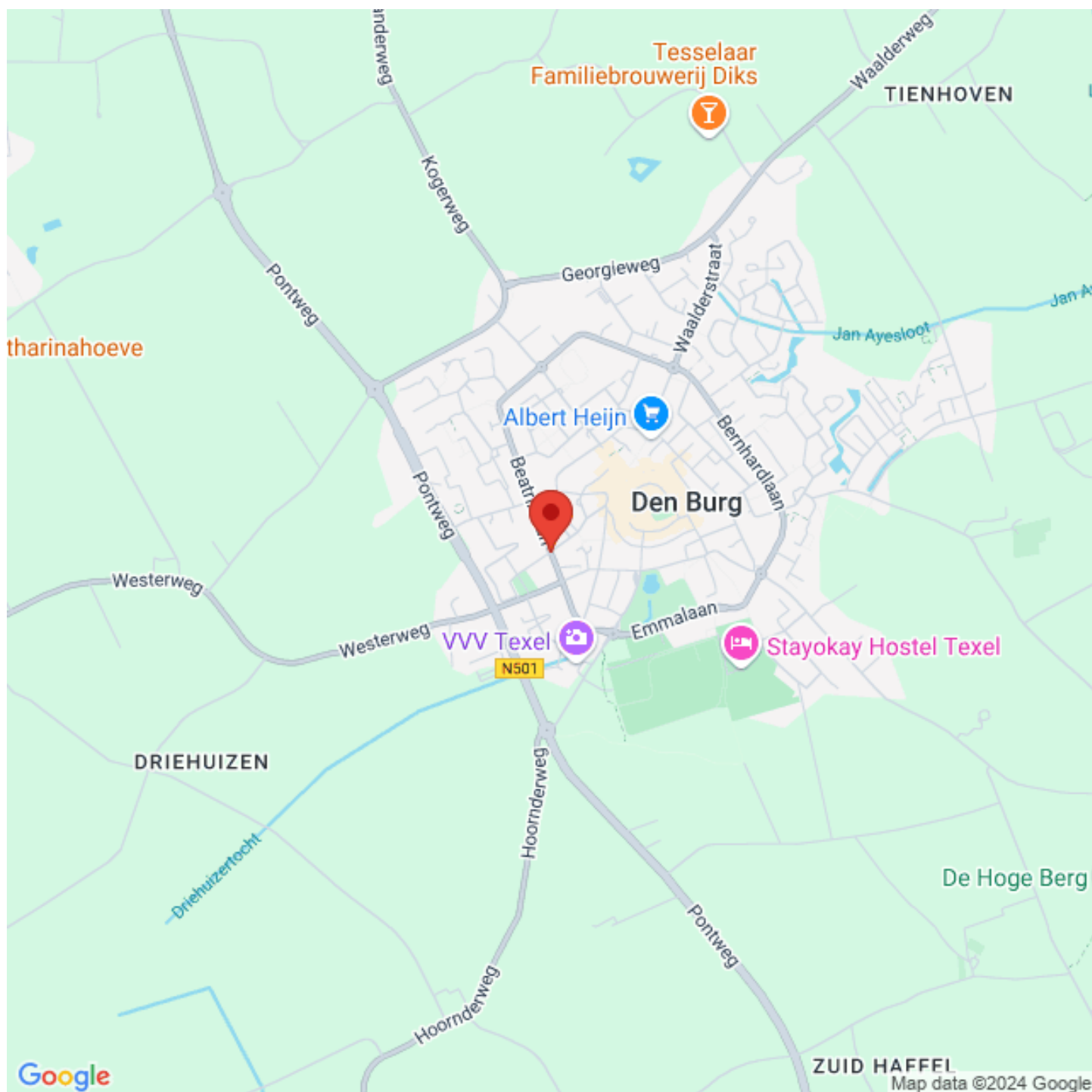
Dit woonhuis is de combinatie van comfortabel wonen en investeren. Of je nu op zoek bent naar een eigen plekje om te wonen of een investeringsmogelijkheid wilt verkennen, dit object biedt het allemaal. Energielabel A voor de benedenwoning en energielabel B voor de bovenwoning.

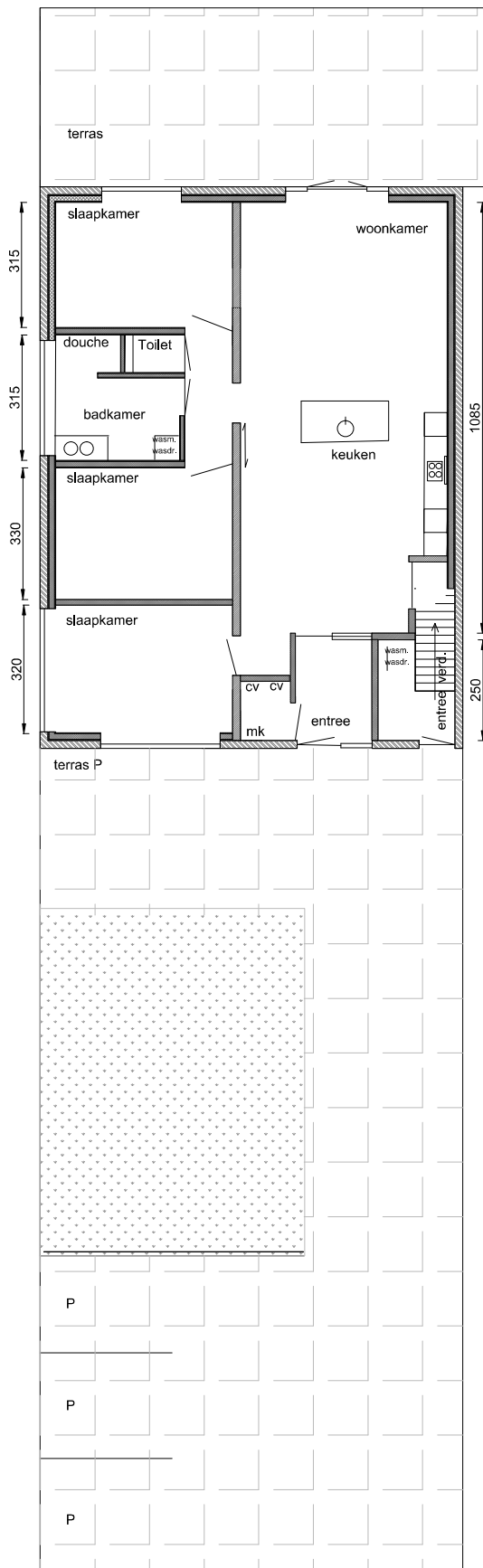
Huisvestingsvergunning: Op Texel geldt een huisvestingsverordening voor woningen met een koopsom van onder de Euro 600.000,-. Kijk voor meer informatie op de site van de gemeente Texel of u in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Of raadpleeg de makelaar.

Neem contact met ons op voor meer informatie of voor een bezichtiging.

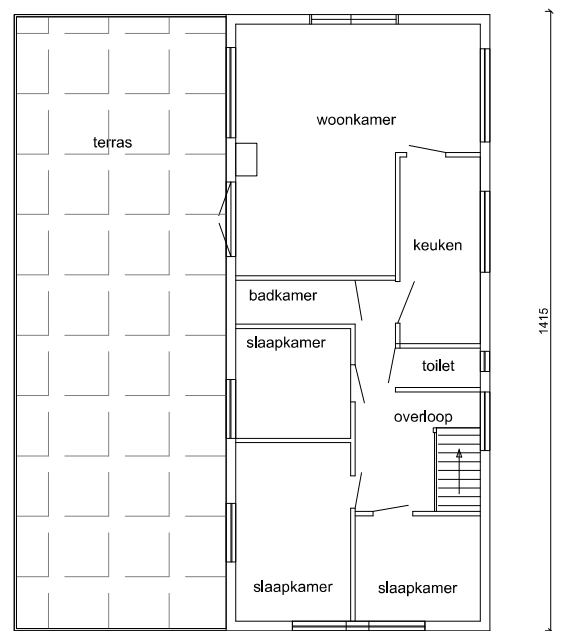


<b>Prijs</b>	€ 545.000,- k.k.
<b>Plaats</b>	Den Burg
<b>Postcode</b>	1791GA
<b>Wijk</b>	Wijk 00 Het Oude Land en duingebied
<b>Ligging</b>	Beschutte ligging
<b>Type</b>	Eengezinswoning
<b>Bouw</b>	bestaand
<b>Tuin</b>	Ja, Zuid-west
<b>Dakterras</b>	Ja
<b>Kamers</b>	8
<b>Oppervlakte</b>	203m <sup>2</sup>
<b>Perceel</b>	448m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	711m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1964






BEGANE GROND



BOVEN WONING



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Texel</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 509</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

**Postadres**

Postbus 200  
1790 AE Den Burg

**Bezoekadres**

Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E [gemeente@texel.nl](mailto:gemeente@texel.nl)

I [www.texel.nl](http://www.texel.nl)

Zaaknummer 1795464  
Uw aanvraag van 21 mei 2019

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp Wijziging bestemming  
Beatrixlaan 17 en 17B  
Verzenddatum 1 november 2019

Geachte heer,

Wij hebben uw aanvraag om bestemmingswijziging van het perceel Beatrixlaan 17 en 17B in Den Burg ontvangen. De aanvraag gaat over wijzigen bestemming van het perceel Beatrixlaan 17 en 17B van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

**Besluit**

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Den Burg' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de bedrijfsbestemming van het perceel Beatrixlaan 17 en 17B wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen - Gestapeld'.

**Overwegingen**

- Het perceel Beatrixlaan 17 en 17B heeft de bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan 'Den Burg'.
- In artikel 4.6, lid c van het bestemmingsplan 'Den Burg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemming 'Bedrijf', met inbegrip van de bouwvlakken te wijzigen in een bestemming 'Wonen - Gestapeld'. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aan de in de regels opgenomen voorwaarden wordt voldaan.
  - Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [26](#), [28](#), [29](#), [30](#) of [31](#) bestemmingsplan 'Den Burg' van overeenkomstige toepassing zijn;
  - Er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd tot er een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis resteert van ten hoogste 80 m<sup>2</sup>;
  - De woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalige woonhuis of de in pandige woning, waarbij ook vervangende nieuwbouw mogelijk is;
  - Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

**Toetsing**

De bestaande bebouwing staat op het achterste deel van het perceel en is in goede staat. Sloop zou kapitaalvernietiging betekenen. In het pand zit nu één woning op de begane grond en één woning op de verdieping. Alleen voor de woning op de verdieping is vergunning verleend en deze

wordt nu ook bewoond. Het perceel wordt aan de voorzijde volledig opgeknapt. Hier komen 4 parkeerplaatsen voor twee woningen en een deel wordt tuin. Een verbetering ten opzichte van de situatie van nu. Het gehele voorterrein is nu niet representatief voor de straat.

De Beatrixlaan en de nabijgelegen Hollewal zijn overwegend woonstraten. Het vervallen van de bedrijfsbestemming heeft een positieve invloed op het woongenot. Aan de achterzijde grenst Beatrixlaan 17 aan een maatschappelijke bestemming. Hier is een administratiekantoor gevestigd. Dit ligt op een afstand van minder dan 10 meter van de woning. Op basis van de VNG-bedrijvenlijst valt een kantoor in een gebied met gemengde functies in categorie A (de lichtste vorm van bedrijvigheid). Deze mogen direct naast of onder woningen. De omzetting van deze bedrijfsbestemming naar wonen heeft daarmee geen beperkende invloed op de aangrenzende kantoorfunctie.

Met de omzetting wordt de bestaande bebouwing gebruikt voor wonen. Saneren van bebouwing is niet aan de orde. Met de nieuwe bestemming 'Wonen - Gestapeld' worden de bouwmogelijkheden niet uitgebreid. Uitgegaan wordt van de bestaande bebouwing en de huidige maximale goot- en bouwhoogte (6 en 9 meter).

### **Conclusie**

Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid heeft een positieve invloed op het perceel en voor de straat. De bedrijfsbestemming in een woonstraat verdwijnt en het perceel wordt opgeknapt. Daarom hebben wij in onze vergadering van 13 augustus 2019 besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening, waarbij de bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar Wonen - Gestapeld.

- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 17 september 2019 tot en met 28 oktober 2019 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Voorwaarden**

1. De inrichting van het perceel wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening behorende bij dit besluit waarbij de afscheiding in de vorm van groen (haag) moet worden uitgevoerd.
2. Een planschadeovereenkomst is ondertekend voor de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

### **Gewaarmerkte stukken**

Bijlage 1/2 Verbeelding oud en nieuw  
Bijlage 2/2 Inrichtingstekening

### **Kosten**

Op grond van de legesverordening zijn de leges voor het veranderen van de bestemming € . U ontvangt hiervoor een factuur.

### **Beroepsclausule**

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroepsschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepsschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven. Het ondertekende beroepsschrift moet in ieder geval bevatten:

Zaaknummer 1795464

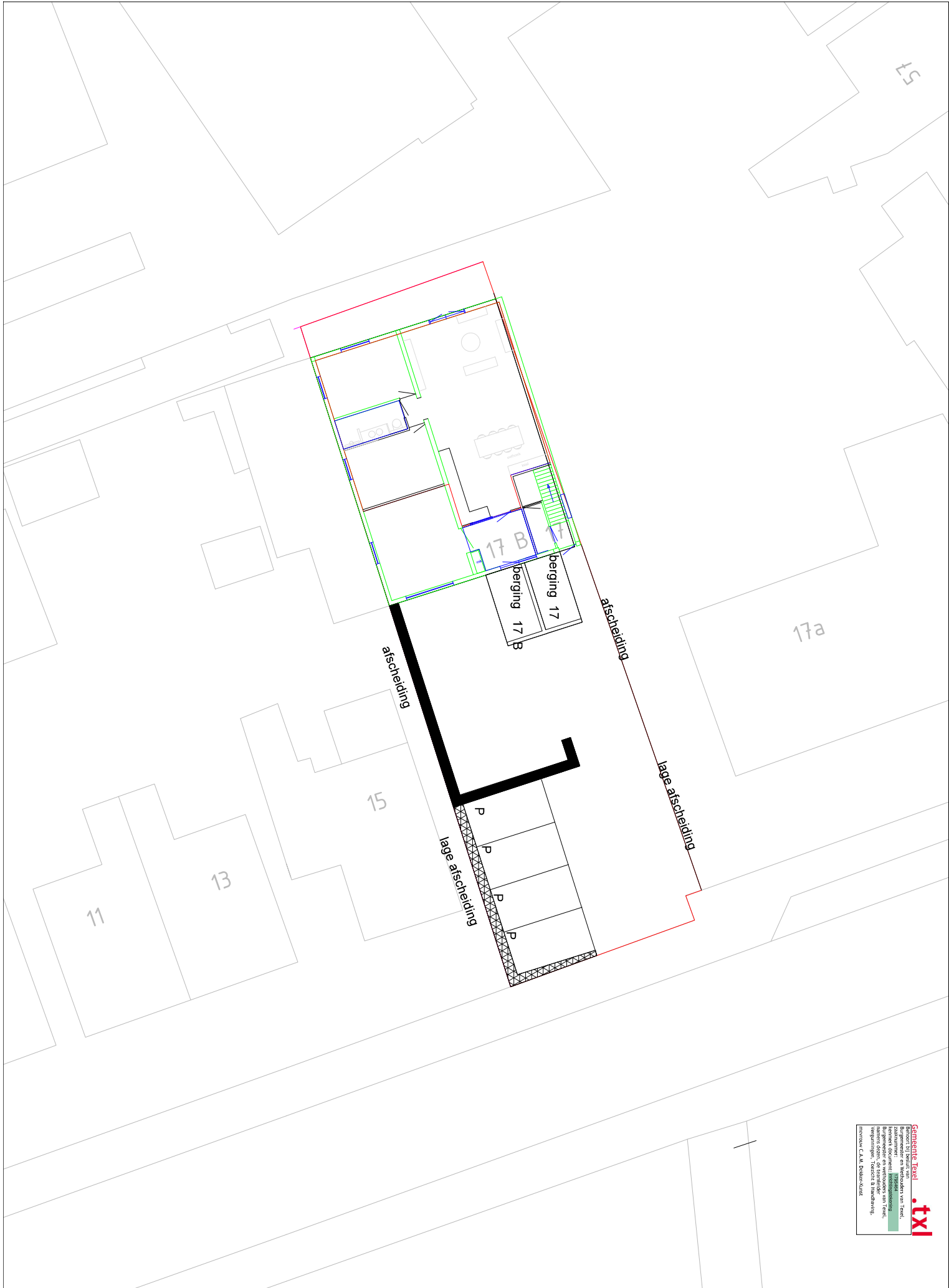
- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep en
- zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Als een beroepschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,  
namens dezen,  
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst





Beatrixlaan 17 en 17B Den Burg - Wijziging bestemming  
Bestemmingsplan Den Burg - Kaart 01 Huidige kaart bestemmingsplan

**B** Bedrijf



maximale goot- en bouwhoogte (m)

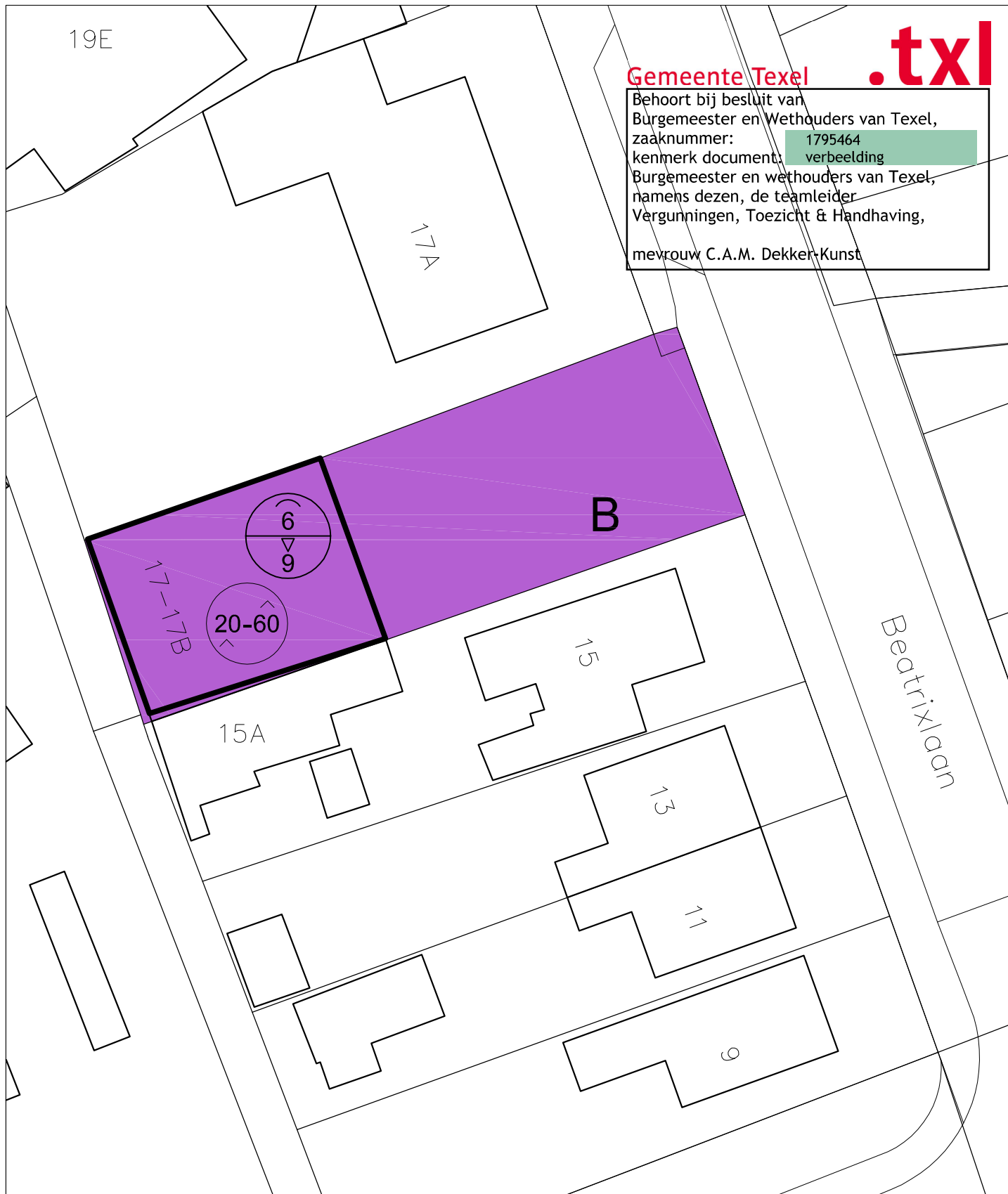
 bouwvlak



minimale en maximale dakhelling (graden)



Schaal 1:300



# Beatrixlaan 17 en 17B Den Burg - Wijziging bestemming

## Bestemmingsplan Den Burg - Kaart 02 Nieuwe kaart bestemmingsplan

**W-GS**

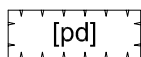
Wonen - Gestapeld



maximale goot- en bouwhoogte (m)



bouwwvlak



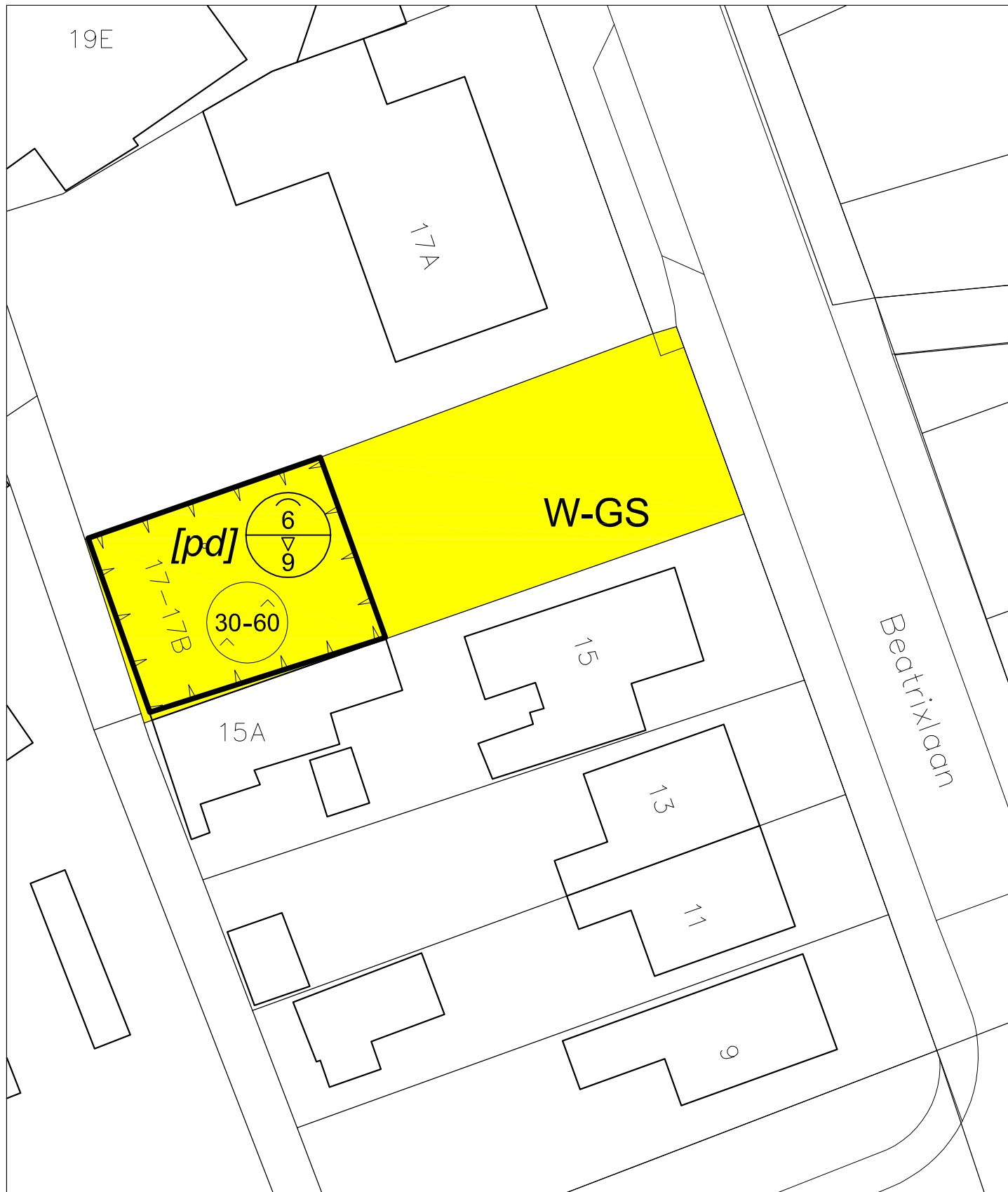
plat dak



minimale en maximale dakhelling (graden)



Schaal 1:300



## Artikel 28 Wonen - Gestapeld

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen met gestapelde woningen eventueel in combinatie met:
  - 1. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
  - 2. mantelzorg;
  - 3. logies met ontbijt;
- b. bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. andere bouwwerken.

## 28.2 Bouwregels

### 28.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 28.2.2, 28.2.4 en 28.2.5 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

### 28.2.2 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de woonhuizen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte 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;
- c. de dakhelling van een woonhuis zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum 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" een woonhuis worden voorzien van een plat dak .

### 28.2.3 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

#### **28.2.4 Bijbehorende bouwwerken**

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

- a. per woonhuis zal de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

#### **28.2.5 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 de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

### **28.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 28.2.2 onder c in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, het beschermd dorpsgezicht, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

### **28.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **28.4.1 Toegestaan gebruik**

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m<sup>2</sup>;
  2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
- b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. er worden ten hoogste 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht.

#### **28.4.2 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. het gebruik van een woonhuis, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', voor meer dan drie woningen;
- g. 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;
- h. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het storten van puin en afvalstoffen;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

#### **28.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- 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.

## BELASTINGTARIEVEN 2024

(bron: gemeente Texel; zie voor meer info <https://www.texel.nl/direct-regelen/belastingen-geldzaken-subsidies/>)

### Forensenbelasting:

Heeft u meer dan 90 dagen per jaar een eigen vakantiewoning of (sta)caravan op Texel voor uzelf beschikbaar? En is uw hoofdverblijf (de woonplaats waar u staat ingeschreven) buiten Texel? Dan betaalt u forensenbelasting. Verhuurt u daarnaast uw vakantiewoning of (sta)caravan aan anderen? Dan moet u ook toeristenbelasting afdragen.

Heeft u een vakantiewoning of tweede woning, dan betaalt u 0,2847% van de WOZ-waarde (de waarde van de woning) per jaar. U betaalt minimaal € 582,00 en maximaal € 1.810,00.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 522,00 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.

### Toeristenbelasting:

U betaalt € 2,40 per persoon per nacht.

Zie voor meer info: <https://www.texel.nl/direct-regelen/belastingen-geldzaken-subsidies/belastingen/toeristenbelasting>

### Onroerendezaakbelasting (OZB):

De OZB (onroerendezaakbelasting) die u moet betalen is een bepaald percentage van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is de waarde van uw woning of pand. U betaalt in 2024:

als eigenaar van een woning: 0,0322% van de WOZ-waarde

als eigenaar van een niet-woning: 0,0719% van de WOZ-waarde

als gebruiker van een niet-woning: 0,0566% van de WOZ-waarde

De eigenaar op 1 januari van het jaar waarover u belasting betaalt moet de OZB betalen. Dit betekent dat als u op 2 januari de woning verkoopt, u toch de belasting voor het hele jaar moet betalen. Bij de verkoop verrekent de notaris dit met de koper.

### Afvalstoffenheffing:

u woont alleen (eenpersoonshuishouden)	€ 224,12
u woont met meerdere gezinsleden of huisgenoten (meerpersoonshuishouden)	€ 361,12
u heeft een recreatiewoning (vakantiewoning)	€ 281,85
u wilt een extra grijze container	€ 281,55

### Kosten rioolheffing:

Per aansluiting op het riool:	€ 293,20
-------------------------------	----------

Dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven.

## Precariobelasting:

U betaalt belasting voor voorwerpen die u op, boven of onder gemeentegrond plaatst. Bijvoorbeeld een terras, uitstalling, stoepbord, uithangbord, luifel of opslagtank. Dit heet precariobelasting.

Wat staat er op, boven of onder gemeentegrond?	Wat betaalt u?
1. Terras	€ 8,19 per m <sup>2</sup> per maand
2. Uitstalling van goederen	€ 8,19 per m <sup>2</sup> per maand
3. Benzinepompinstallatie	€ 46,41 per m <sup>2</sup> per jaar
4. Luifel	€ 25,49 per m <sup>2</sup> per jaar
5. Opslagtank	€ 25,49 per m <sup>2</sup> per jaar
6. Zonwering	€ 16,32 per m <sup>2</sup> per jaar
7. Reclamebord (vast)	€ 11,60 per stuk per jaar
8. Reclamebord (los)	€ 4,56 per stuk per maand
9. Vlag	€ 1,17 per stuk per maand
10. Spandoek	€ 75,89 per stuk per dag
11. Automatisch weeg-, verkoop- of speeltoestel	€ 4,02 per stuk per maand
Voorwerpen niet genoemd onder 1 t/m 11	€ 2,27 per m <sup>2</sup> per maand

## WATERSCHAPSLASTEN 2024 (bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier / <https://www.hhnk.nl/tarieven/>)

Het hoogheemraadschap heft waterschapslasting. Hoeveel belasting u moet betalen, verschilt per huishouden. Dit hangt af van uw persoonlijke situatie. Bijvoorbeeld of u huurder bent of huiseigenaar.

### Zuiveringsheffing:

*“Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing. Zo betaalt u mee aan het schoonmaken van afvalwater. 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).”*

### Verontreinigingsheffing:

*“Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. Deze kosten berekenen we op dezelfde manier als de zuiveringsheffing.”*

### Watersysteemheffing:

*“Van de watersysteemheffing betalen we de kosten van onder andere dijken, duinen, gemalen en sluizen. Ook de waterkwaliteit valt hieronder.”*

Heffing	Tarief
Zuiveringsheffing / verontreinigingsheffing woonruimte en bedrijfsruimte	€ 69,82 per vervuilingseenheid (ve) € 69,82 voor een eenpersoonshuishouden (1 ve) € 209,46 voor een meerpersoonshuishouden (3 ve)
Watersysteemheffing gebruikers	€ 120,74 per huishouden
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren	0,03487% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing gebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	0,00872% van de WOZ-waarde van het gebouwde eigendom
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren	€ 132,11 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren - buitendijks (25%)	€ 33,03 per hectare
Watersysteemheffing ongebouwd natuur eigenaren	€ 6,10 per hectare





## Koen van der Slikke

*NVM-Makelaar en Register Taxateur*

De vakgebieden waar Koen zich graag mee bezighoudt zijn Wonen, Bedrijfs Onroerend Goed, Recreatief en Financieringstaxaties.

Zijn kracht zit 'm in het geven van advies bij ingewikkelde vraagstukken.

In vaktaal heet dat 'moeilijke dossiers'. Koen verschaft dan graag helderheid, in klare taal. Geen nonsens, iedere dag een nieuwe uitdaging en vooral ook altijd jezelf blijven ontwikkelen.

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V655105677

Kamer wonen/mkb nummer RMT07.105.305

Kamer bedrijfsmatig vastgoed nummer BV02.131.280

Ingeschreven bij het NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed én Wonen onder registratienummer RT265635732

**Mobiel** 06-23 41 99 79  
**Telefoon** 0222-313 555  
**E-mail** [koen@detexelsemakelaars.nl](mailto:koen@detexelsemakelaars.nl)

## Hans van Es

*NVM-Makelaar*

Bij De Texelse Makelaars houdt Hans zich voornamelijk bezig met de begeleiding van aan- en verkopen van woningen en vakantiewoningen. Hij vindt het iedere keer weer een uitdaging om bij de verkoop voor het optimale resultaat te gaan. Ook bij de begeleiding van de aankoop van een woning of vakantiewoning als aankoopmakelaar doet hij zijn best om het meest gunstige resultaat voor zijn opdrachtgever te behalen. Hij is makelaar in hart en nieren en zijn inzet is zonder uitzondering het beste resultaat. Vanaf het eerste persoonlijke gesprek aan de keukentafel tot aan het handtekeningen zetten aan de notarisafel denkt Hans met de opdrachtgever mee. Een succesvolle transactie begint immers met de juiste prijs en voorwaarden, maar zeker ook met persoonlijk advies en samenwerking in alle openheid.

Ingeschreven bij VastgoedCert onder nummer V131336288

Kamer wonen nummer RMT07.141.4513

**Mobiel** 06-51 61 31 19  
**Telefoon** 0222-313 555  
**E-mail** [hans@detexelsemakelaars.nl](mailto:hans@detexelsemakelaars.nl)

#### **Uw interesse**

Namens de verkoper(s) van deze woning, danken wij u hartelijk voor uw getoonde interesse. Indien al uw vragen nog niet beantwoord zijn, zijn wij graag bereid tot extra uitleg of het verstrekken van aanvullende informatie. Ons kantoor is geopend van maandag tot vrijdag van 9.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.00 uur. Tevens kunt u ons per email bereiken via [info@detexsemakelaars.nl](mailto:info@detexsemakelaars.nl)

#### **Juistheidinformatie**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woningweer. Echter, het kan voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer zouden kunnen overeenkomen met de werkelijke situatie. Door De Texelse Makelaars wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.

#### **Bezichtigingen**

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats via uw eigen makelaar of, indien u niet van de diensten van een eigen deskundige gebruik maakt, via de verkopend makelaar De Texelse Makelaars.

#### **Huisvestingsvergunning**

Raadpleeg hiervoor de makelaar.

#### **Algemene ouderdomsclausule**

Deze woning kan ouder zijn dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar of ouder. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

#### **Asbest**

Tevens kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in o.a. kruipruimte, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen (in voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

#### **Onderzoeksplicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Voor een

professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM makelaar te raadplegen.

#### **Vloeren**

Het is wellicht mogelijk dat zich in het verkochte een begane grondvloer van het merk Kwaaitaal, Manta, Tilburgse Beton Industrie of Omnia bevindt. In afwijking van artikel 5.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst (als gevolg van de aanwezigheid van deze vloeren) voor rekening en risico van koper. (In voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen).

#### **Milieu**

In het kader van het voeren van een verantwoord beleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen NVM-makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout. Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

#### **Bieding**

Alle door De Texelse Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontnemen. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) overeenstemming is bereikt. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Indien koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat in de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet

geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

#### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

#### **Wet Koop Onroerende Zaken**

Een consument die een woning koopt (of een koop/aannemingsovereenkomst voor een woning sluit), krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

#### **Registratie akte**

Om deze koopovereenkomst voor koper en verkoper te beschermen, dient de notaris op de hoogte gebracht te worden van de datum van registratie van de koopakte in de openbare registers. Koper en verkoper dienen samen de datum van inschrijving van de akte in de openbare registers overeen te komen. Deze registratie is geldig gedurende een periode van 6 maanden. De kosten van inschrijving komen voor rekening van koper.

#### **Huidige woning**

Graag vertellen wij u in een persoonlijk en vrijblijvend gesprek wat De Texelse Makelaars voor u kan betekenen.

#### **Hypotheek**

Het is verstandig om vóór het ondertekenen van een koopakte spoedig, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, uw hypothecaire mogelijkheden te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij een vrijblijvend en kosteloos gesprek aan te gaan met een van de hypotheekverstrekkers op het eiland.

#### **Zoekopdracht**

Indien uw interesse niet naar bovengenoemde woning uitgaat, willen wij u graag wijzen op de mogelijkheid tot het sluiten van een zoekopdracht. Uw kunt uw zoekprofiel gratis en vrijblijvend aan ons doorgeven op onze internetsite, onder het kopje 'Nieuw aanbod'.