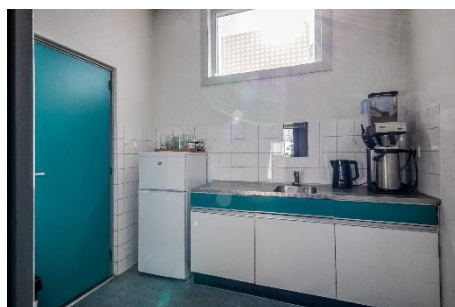
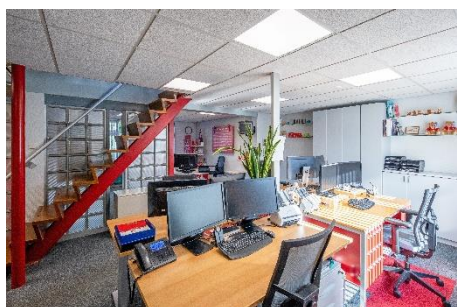


# Kortekaas & Kooijman

makelaars en taxateurs



Categorie: bedrijfsmatig/wonen - Bruto vloeroppervlakte: ca. 215 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 354 m<sup>2</sup>

Vliestraat 1, 1794 AT Oosterend

Vraagprijs: € 389.000 k.k.

# OMSCHRIJVING



**Het perceel heeft de enkelbestemming "Kantoor". Binnen het bestemmingsplan is het uitoefenen van een beroep of bedrijf in combinatie met wonen mogelijk. Tevens is het mogelijk (onder voorbehoud van toestemming van de gemeente Texel) de bestemming de wijzigen naar "Wonen".** De voorschriften van het bestemmingsplan zijn te lezen verderop in deze brochure.

Deze bedrijfsruimte (BVO ca. 215 m<sup>2</sup>) bevindt zich op een perceel van 354 m<sup>2</sup> eigen grond op een zichtlocatie in het historische centrum van Oosterend. Momenteel is het pand in gebruik bij Assurantiekantoor Bremer (RegioBank).

Indeling: entree in voorportaal met toegang tot de receptie en de vergaderruimte. De ruimte naast de receptie wordt momenteel gebruikt als werkruimte. Tussen de werkruimte en de vergaderruimte is een eenvoudige keuken en tevens is er een toiletruimte. Aan de achterzijde van het pand is opslagruimte (met opstelling van de cv-ketel). Vanaf hier is er toegang tot de buitenruimte (ca. 8 m<sup>2</sup>).

Op de bovenverdieping is eveneens werkruimte, verdeeld over twee kamers. Er is een vaste trap naar de bergzolder. Het pand wordt verwarmd middels een Nefit Topline HR 30 cv-ketel (2010).

Aan de voorzijde van het pand is parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen perceel.

Heeft u interesse in deze bedrijfsruimte/woning? De oplevering van dit pand zal in overleg plaatsvinden.

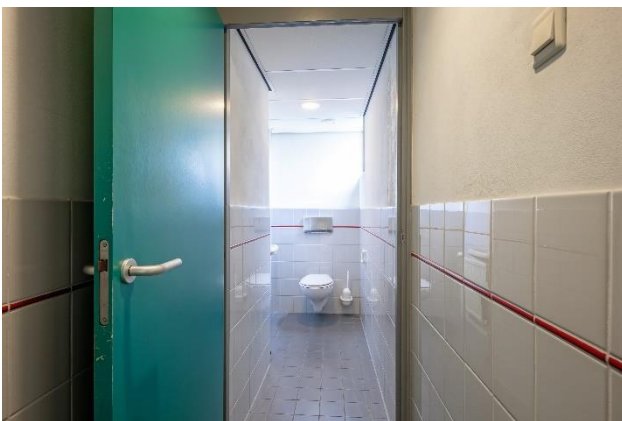
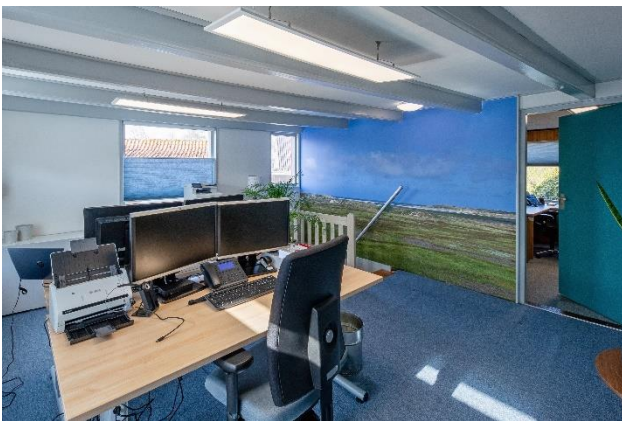
## KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	1950
<b>Perceeloppervlakte</b>	354 m <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>	Begane grond: ca. 130 m <sup>2</sup> Bovenverdieping: ca. 52 m <sup>2</sup> Zolder: ca. 32 m <sup>2</sup>
<b>Bouwhoogte</b>	Maximaal 9,0 meter volgens bestemmingsplan
<b>Nokhoogte</b>	Maximaal 4,5 meter volgens bestemmingsplan
<b>Cv-ketel</b>	Nefit Topline HR 30 (2010)
<b>Vraagprijs</b>	€ 389.000 k.k.
<b>Oplevering</b>	In overleg

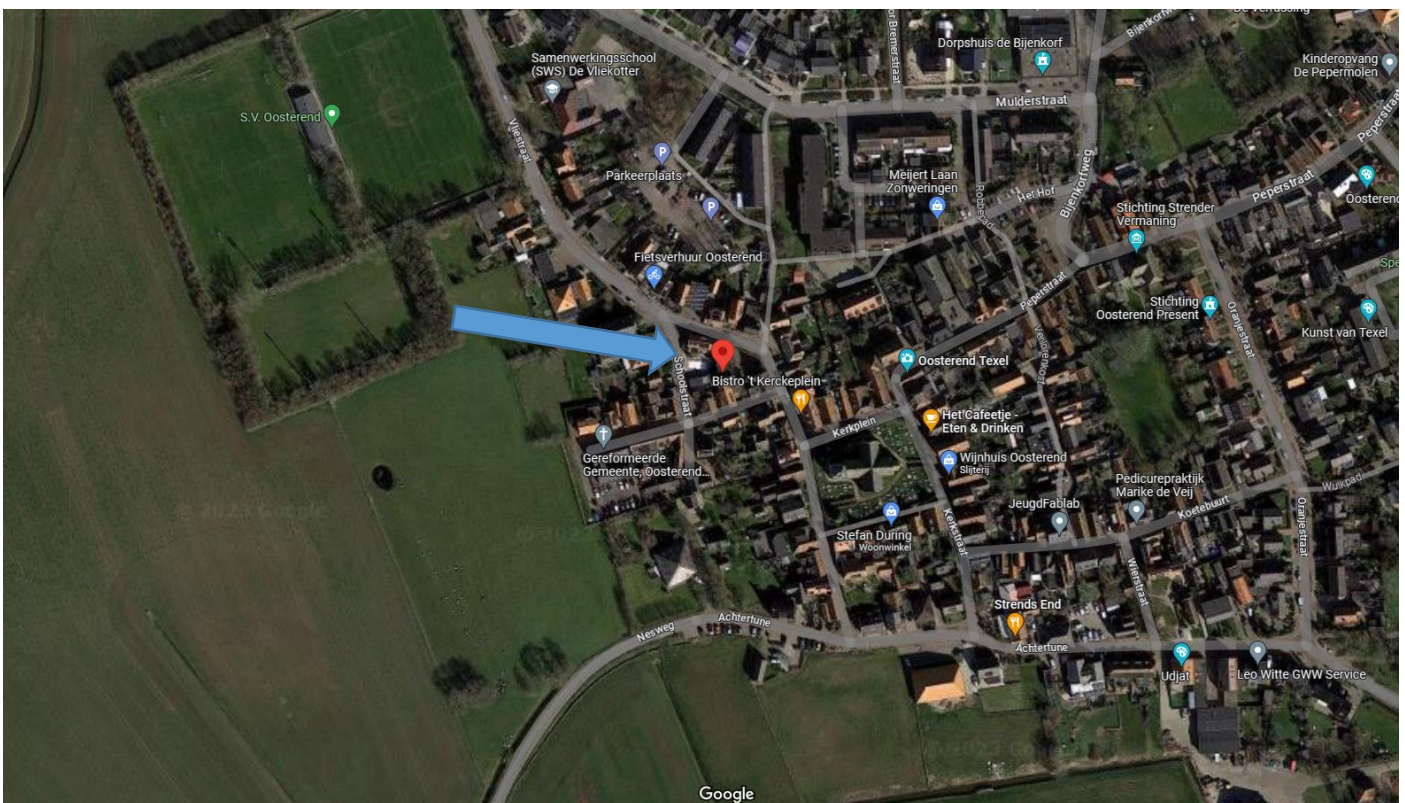
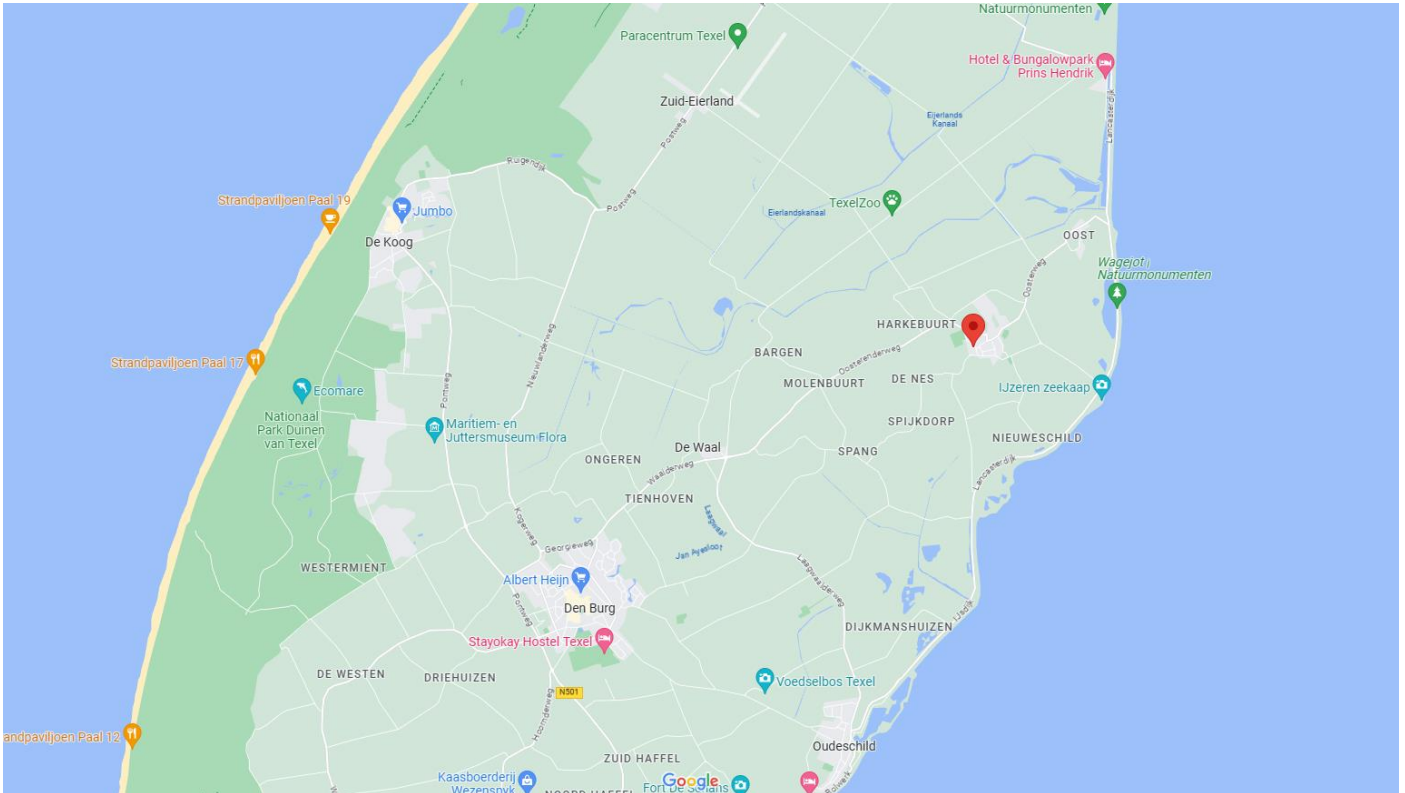




# FOTO'S



# GOOGLE MAPS



# PLATTEGROND BEGANE GROND



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

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

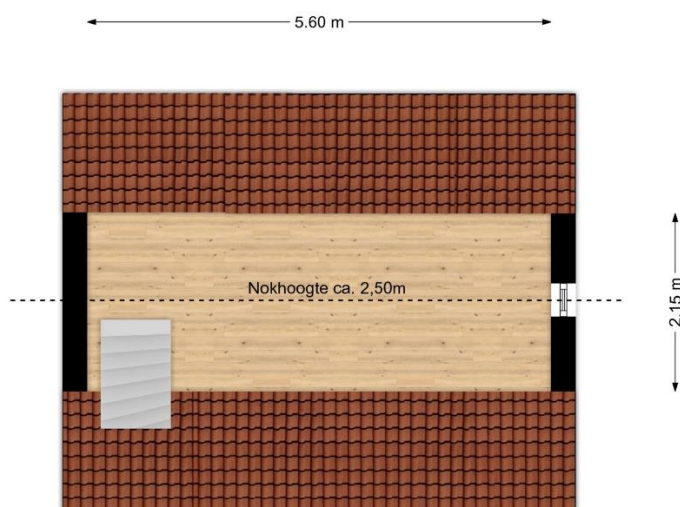
# PLATTEGROND BOVENVERDIEPING



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

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.

# PLATTEGROND ZOLDER



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

Het is niet toegestaan deze plattegronden te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen een vergoeding beschikbaar te stellen aan derden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Kortekaas & Kooijman.



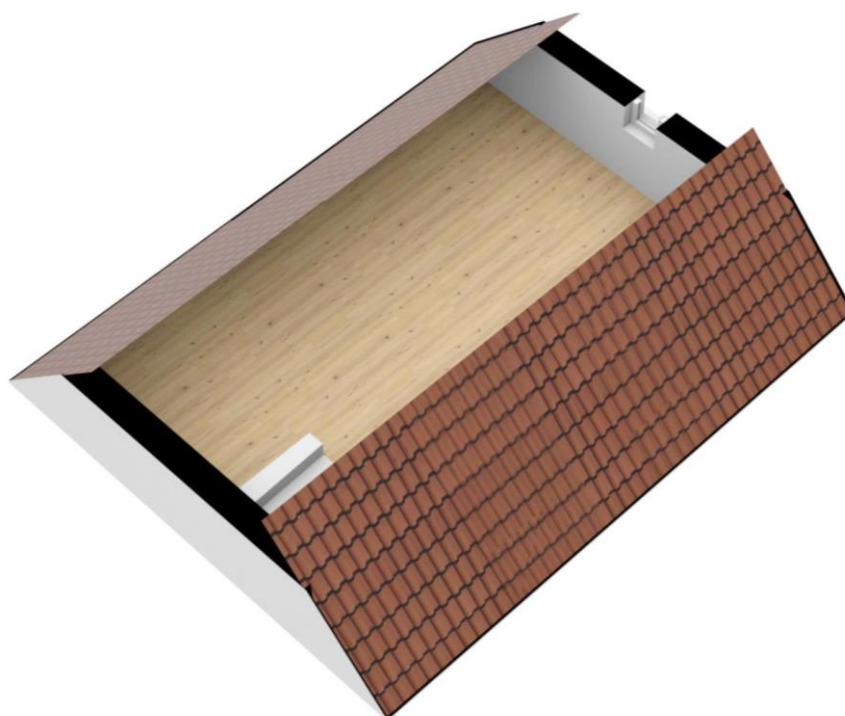
# 3D TEKENING BEGANE GROND



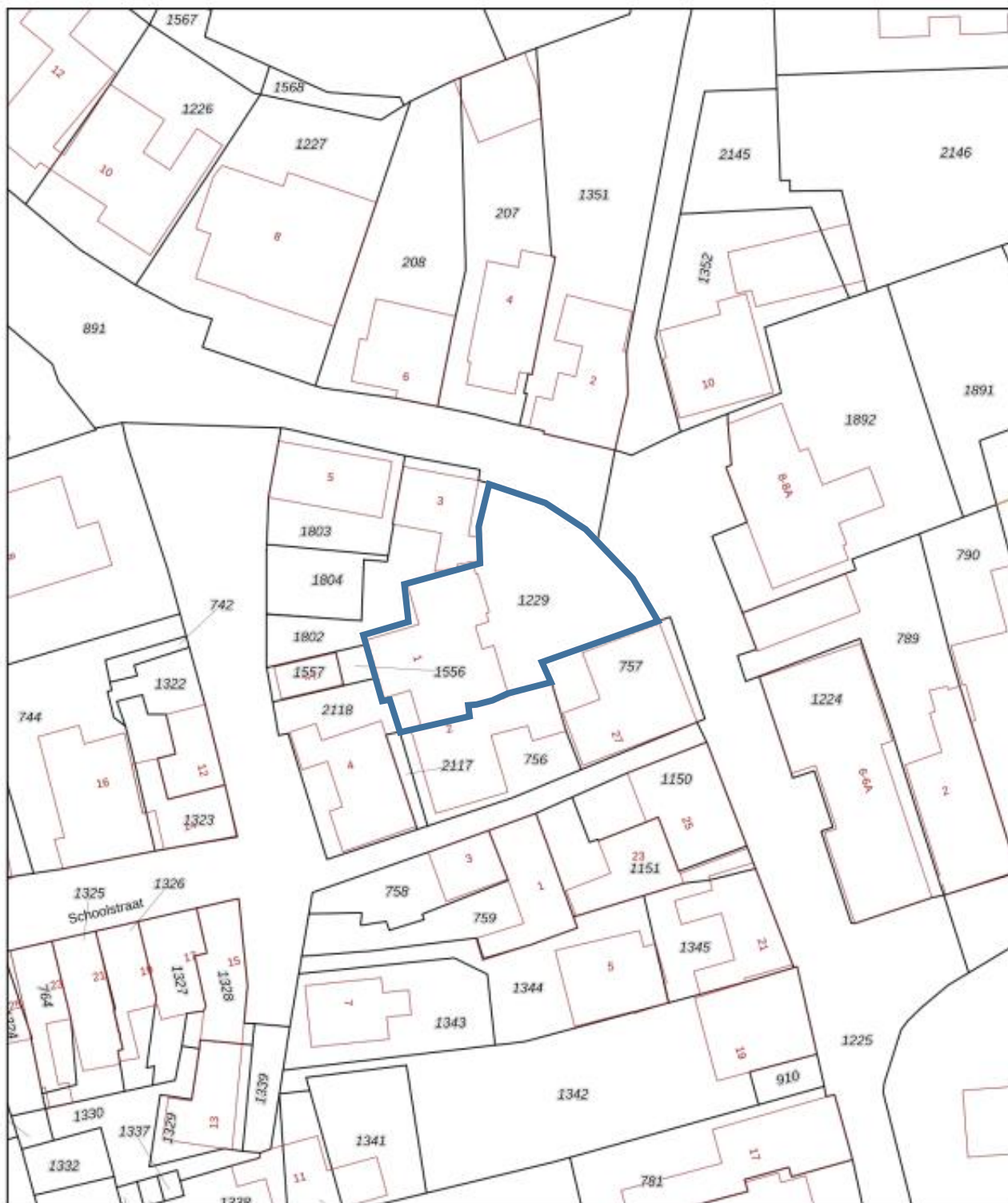
# 3D TEKENING BOVENVERDIEPING



# 3D TEKENING ZOLDER



# KADASTRALE KAART



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Texel	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1229	
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 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.

# BESTEMMINGSPLAN



## Oosterend

Gemeente Texel

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2014-02-19)



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



120491.8, 566535.6



Enkelbestemming

Kantoor



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 2



Bouwvlak



Maatvoering

- o maximum bouwhoogte: 9 m
- o maximum goothoogte: 4,5 m



Maatvoering

- o maximum dakhelling: 60 graden
- o minimum dakhelling: 30 graden



# VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN



## Artikel 12 Kantoor

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. woonhuizen en inpandige woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt;
- c. bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of inpandige woning;
- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

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

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 12.2.2, 12.2.3 en 12.2.4 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

12.2.2 Bouwwerken genoemd in lid 12.1. onder a en b

Voor het bouwen van de in lid 12.1 onder a en b genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde kantoor worden gebouwd;
- b. de bouwwerken zullen binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- c. het aantal woonhuizen of inpandige woningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
- d. de oppervlakte van woonhuis of een op de begane grond gevestigde inpandige woning zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van het woonhuis of de op de begane grond gevestigde inpandige woning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum 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;
- f. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen 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.

### 12.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of inpandige woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of inpandige woning ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis of inpandige woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer plus 0,25 m van het woonhuis bedragen;
- e. 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;
- f. 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;

- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het woonhuis, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- h. per woonhuis of inpandige woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

#### 12.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) woonhuis(zen) of een (de) bedrijfsgebouw(en) of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in artikel 12.2.2 onder f in die zin dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
  - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

#### 12.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis, de woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m<sup>2</sup>;
  - 2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
  - 3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
- b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woonhuis, de woning, een inpandige woning voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarde:
  - 1. er worden ten hoogste 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht.

#### 12.4.2 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 splitsen van een woonhuis of inpandige woning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- d. 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;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het storten van puin en afvalstoffen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### 12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 12.4.2 onder c in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg of als kangoerewoning, mits:
  - 1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
  - 2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
  - 3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

## 12.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
  1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
  2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
  
- b. de bestemming 'Kantoor', met inbegrip van de bouwvlakken, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint' mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  3. 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>;
  4. de woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalige woonhuis of de inpandige woning, waarbij ook vervangende nieuwbouw mogelijk is;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.



## Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 27.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 40 m<sup>2</sup> 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 blijktens 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 27.2 onder a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in 27.2 onder a is niet van toepassing op:

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

### 27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 27.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- c. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
- d. het egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

#### 27.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 27.3.1 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 40 m<sup>2</sup>;
- 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.

c.

De onder 27.3.2 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.

### 27.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

### 27.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in 27.3.3 onder b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 27.3.1 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

## 27.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 27.4.1 Wijzigen begrenzingen gebieden

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



## BELASTINGTARIEVEN 2023

### Forensenbelasting

#### Recreatiewoning of 2<sup>e</sup> woning

De forensenbelasting bedraagt 0,2867% van de WOZ-waarde, met dien verstande dat het te betalen bedrag minimaal € 557,- is en niet meer zal bedragen dan € 1.734,-.

Heeft u een stacaravan, dan betaalt u per vaste standplaats € 500,- 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 0,0323% X WOZ waarde

#### niet-woning

eigenaar 0,0689% X WOZ waarde

gebruiker 0,0542% X WOZ waarde

### Precariobelasting

terras	per m <sup>2</sup> per maand	€	7,95
uitstalling van goederen	per m <sup>2</sup> per maand	€	7,95
benzinepompinstallatie	per m <sup>2</sup> per jaar	€	45,06
luifel	per m <sup>2</sup> per jaar	€	24,75
opslagtank	per m <sup>2</sup> per jaar	€	24,75
zonwering	per m <sup>2</sup> per jaar	€	15,84
reclamebord (vast)	per stuk per jaar	€	11,26
reclamebord (los)	per stuk per maand	€	4,43
vlag	per stuk per maand	€	1,13
spandoek	per stuk per dag	€	73,68
autom. weeg-, verkoop- of speeltoestel	per stuk per maand	€	3,90
overige voorwerpen	per m <sup>2</sup> per maand	€	2,20

### Afvalstoffenheffing (reinigingsrechten)

eenpersoonshuishouden	€	211,49
meerpersoonshuishouden	€	340,78
recreatiewoning	€	265,97
extra grijze container	€	265,97

### Rioolheffing

dit bedrag geldt voor woningen en bedrijven € 284,66

### Toeristenbelasting

per overnachting € 2,30



## **Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing**

Is uw woning of bedrijfsruimte aangesloten op het riool? Dan betaalt u zuiveringsheffing.

Is uw woning of bedrijfsruimte niet aangesloten op het riool en loost u op oppervlaktewater? Dan betaalt u verontreinigingsheffing. De aanslag wordt opgelegd aan de door het Hoogheemraadschap aan te wijzen hoofdbewoner. Alleen iemand die alleen woont en als alleenwonende staat ingeschreven in de gemeentelijke bevolkingsadministratie heeft recht op een aanslag van één vervuilingseenheid.

In 2023 is het tarief per vervuilingseenheid € 62,12.

Tarief voor een eenpersoonshuishouden € 62,12.

Tarief voor een meerpersoonshuishouden € 186,36.

## **Watersysteemheffing**

Bij deze aanslag gaat het om bewoners (huurders en eigenaren) van woonruimten zoals huizen, woonboten en wooncaravans die belang hebben bij de taken van het Hoogheemraadschap.

Van de watersysteemheffing worden de kosten betaald van onder andere gemalen, sluisen, duinen en dijken. U betaalt watersysteemheffing als u op 1 januari bewoner bent van een woonruimte. Deze heffing is voor elke woonruimte gelijk. Voor de hoogte van de aanslag maakt het niet uit hoeveel bewoners een huis heeft en wat de waarde van het huis is.

In 2023 is het tarief voor de watersysteemheffing voor gebruikers vastgesteld op € 112,85 per huishouden.

In 2023 is het tarief voor de watersysteemheffing gebouwd eigenaren vastgesteld op 0,03338% X WOZ waarde van het gebouwde eigendom.

*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. Mensen kennen me als open en toegankelijk en ik sta klanten graag op professionele wijze bij in het aan- en verkoopproces.’



**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.’

# 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



## 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 oplossingsgericht, 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 VBO Makelaar en opgenomen in de makelaarsregisters SCVM 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 kantoor tijden 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, schaal aanduiding etc.).



Dorpsstraat 179

1796 CC De Koog

Waalderstraat 1

1791 EB Den Burg

[info@kortekaasenkooijman.nl](mailto:info@kortekaasenkooijman.nl)

0222-310314

[www.kortekaasenkooijman.nl](http://www.kortekaasenkooijman.nl)