

Waalderstraat 45

Den Burg



**Woonhuis
en
Werkplaats met
woonpotentie**





Te koop	: Waalderstraat 45, 1791 EB Den Burg	Vraagprijs	: € 849.000,= k.k.
Oplevering	: in overleg	Inhoud	: 934 m3 woning, (inclusief werkplaats 445 m3)
Bouwjaar	: 1914	Energielabel	: Definitief energielabel G
Eigen grond	: 555 m2	Gebruiks opper-	
		Vlakte wonen	: 249 m2 (inclusief werkplaats 116 m2)

Te koop twee bijzondere vastgoedobjecten op een unieke locatie in Den Burg: Een woonhuis en een voormalige werkplaats (casco met woonpotentie).

Deze karakteristieke, lichte vrijstaande woning met torentjes op de voorgevel heeft een ruime woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, 3 slaapkamers en een heerlijke zonnige tuin op het zuidwesten.

Naast de woning staat een ruime vrijstaande werkplaats met hoge 1^e verdieping. Deze werkplaats kan verbouwd worden tot woning. **Er is hiervoor een principe akkoord afgegeven door de Gemeente Texel.**

Beide objecten staan op een kavel van 555 m2 op een unieke locatie aan de rand van het centrum van Den Burg op loopafstand van de winkels.

Begane grond woning:

Hal : Trap naar 1^e verdieping, trapkast/kelder, toegang naar woonkamer en woonkeuken.

Woonkamer : Ruime L-vormige woonkamer, meterkast.

Woonkeuken : Met 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast, vrieskast en hardhouten openslaande deuren (2017) naar tuin.

Bijkeuken : Ruime bijkeuken met granieten aanrechtblad en spoelbak, toilet, aansluiting voor wasmachine en droger, HR-CV (2023), doorloop naar tuin.

Tuin : Zonnige en ruime tuin met totale oppervlakte van 400m2.

Bijna alle vertrekken zijn voorzien van dubbel glas. In 2017 is een aantal kozijnen vervangen en is het platte dak met dakgoot van de bijkeuken vernieuwd.

1^e verdieping:

Overloop : Toegang naar 3x slaapkamers, 2 inbouw kledingkasten, badkamer, vlizotrap naar bergzolder.

Badkamer : Badkamer met douchecabine, wastafel, toilet.

Slaapkamers : 3x 2-persoons slaapkamers waarvan 2 met inbouwkasten en wastafel.

Bergzolder : Ruime bergzolder (11,5 x 4,3 mtr).

Werkplaats:

Begane grond : (L 10.7 x B 5.6 x H 3 mtr), betonnen vloer en trap naar zolder.

1^e verdieping : (L 10.7 x B 4.9 x H 3.9 mtr).



Ruime, lichte L- vormige woonkamer met mooi groot zijraam



Grote woonkeuken met prachtig glas-in-lood raam naar de woonkamer

Openslaande deuren naar de tuin.

Voorzien van 4-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en koelvriescombinatie



Toilet



Ruime bijkeuken met veel kastruimte, aansluiting wasmachine/droger en HR-CV (2023)



Ruime overloop met
2 inbouwkasten

Toegang tot 3 slaapkamers
en badkamer

Vlizotrap naar zolder



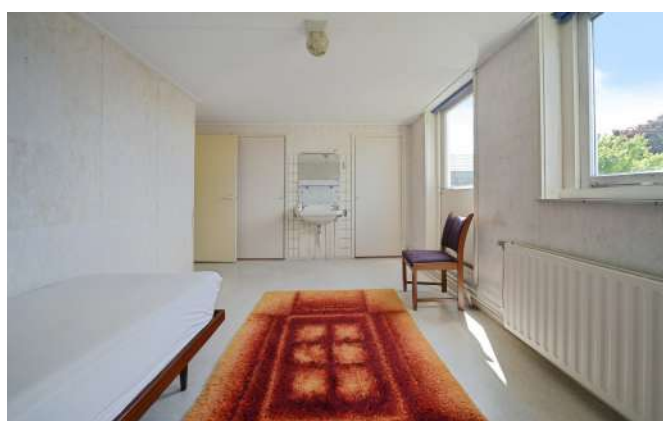
Grote slaapkamer met wastafel en
inbouwkast



Badkamer met douchecabine,
wastafel, en toilet



2 slaapkamers waarvan
1 met wastafel en 2 inbouwkasten





Achter de woning
een
zonnige en beschutte tuin
op het zuidwesten

Veel mogelijkheden voor
een fijne tuin

Veel parkeerruimte
voor de karakteristieke
werkplaats

Brede tuin naar het
woonhuis.

**De werkplaats
kan worden
omgebouwd
naar woonruimte**

Zie principe akkoord van
Gemeente Texel



Begane grond werkplaats
(L 10.7 x Br 5.7 x H 3.0 mtr).

Betonvloer met vaste trap naar de 1e verdieping
Veel lichtinval door de fraaie ramen



Hoge 1e verdieping werkplaats
(L 10.7m x Br 4.9 x H 3.9 mtr)

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
E gemeente@texel.nl
| www.texel.nl

Stedebouwkundig Adviesbureau Texel
T.a.v. mevrouw M.R. van der Post-Veeger
Kogerstraat 43
1791 EP DEN BURG

Zaaknummer 3515146
Uw brief van 5 november 2024

Contactpersoon Dhr. J.L.M.G. Broekmans
Telefoonnummer 0222 - 362 127
E-mailadres JBroekmans@texel.nl

Onderwerp principeverzoek
Waalderstraat 45

Verzenddatum 11 maart 2025

Geachte mevrouw Van der Post,

U heeft een principeverzoek ingediend namens de erven van mevrouw Bruin - Meijer voor 2 woningen op het perceel Waalderstraat 45 in Den Burg, waarbij gevraagd wordt om af te wijken van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens. We hebben uw verzoek positief beoordeeld voor wat betreft de mogelijkheden voor het realiseren van 2 woningen. Niet positief is beoordeeld om daarbij af te kunnen wijken van de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens. Hieronder leest u hoe wij tot deze beoordeling zijn gekomen en wat u verder kunt doen.

Wat vraagt u precies?

Uw verzoek is om een bestaande voormalige werkplaats (schuur) op het perceel Waalderstraat 45 om te bouwen tot een woning ~~en een nieuwe woning te bouwen in de tuin die doortoopt naar de Witte Kruislaan.~~

Wat is er mogelijk in het Tijdelijk omgevingsplan?

De functie van het gebied is 'Wonen - Vrijstaand'. Er ligt een groot bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden. Binnen het bouwvlak staat nu één woning - Waalderstraat 45 - en ernaast ligt een voormalige werkplaats (schuur). Ook de tuin bij de woning ligt binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak mogen vrijstaande woningen gebouwd worden als deze maar voldoen aan de beoordelingsregels en de regels van het Besluit Bouwwerken leefomgeving (BBL).

Verbouw van de schuur tot woning

In de beoordelingsregels voor woningen binnen het bouwvlak met de functie 'Wonen - Vrijstaand' is aangegeven dat een woning moet voldoen aan de volgende bebouwingseisen:

- *De woning moet met één zijde in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden geplaatst.* Daar wordt hieraan voldaan. De voormalige werkplaats staat met 2 zijden in de bouwgrens. Eén zijde naar de Waalderstraat toe en één zijde naar de Burgerhoutstraat.
- *De bouw en goothoogte is respectievelijk 9 en 4,5 meter.* Het gaat hier om bestaande bouw. De precieze bouw- en goothoogte is nu niet te achterhalen uit de eerder verleende vergunningen omdat deze niet op de tekeningen is aangegeven. Maar deze werkplaats is niet hoger dan 9 meter en ook de goothoogte is hier niet hoger dan 4,5 meter.
- *afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter.* Deze afstand is hier niet haalbaar. De afstand naar de naastgelegen woning aan de Burgerhoutstraat 2 is ongeveer 2 meter. Bij bestaande bebouwing (zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken) is aangegeven dat, als de bestaande afstand minder bedraagt, de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen. Het gaat hier om bestaande bebouwing, oorspronkelijk een werkplaats, waarvan de afstand tot de perceelgrens niet wordt gewijzigd. De werkplaats (schuur) heeft overigens een hoogte die nu niet meer voldoet aan de maten voor bijbehorende bouwwerken (te hoog). Dit is van oorsprong een hoofdgebouw op deze locatie dat met vergunning is gebouwd. Later is hier de woning bij gekomen. De voormalige werkplaats transformeren naar een woning past binnen de regels.

~~Bouwen van een extra woning in de tuin~~

~~De tuin ligt helemaal binnen het bouwvlak voor vrijstaande woningen. Een nieuwe vrijstaande woning op deze locatie plaatsen is mogelijk als wordt voldaan aan de bouwregels. In het principeverzoek geeft u aan dat het mogelijk is om een vrijstaande woning in de tuin te plaatsen waarbij voldaan wordt aan de bouwregels. Deze woning wordt dan aan de achterkant smaller omdat het perceel niet recht loopt. Om dit recht te kunnen maken moet worden afgeweken van de voorwaarde dat minimaal 3 meter uit perceelgrens wordt gebouwd.~~

~~Het afwijken van de regels om een rechte woning te maken die dicht op de perceelgrens van aangrenzende woning aan de Waalderstraat 47 heeft negatieve invloed op de situatie ter plaatse. De woning, waarvan de hoogte maximaal 9 meter mag zijn, komt dan erg dicht op het perceel te staan en dat leidt tot minder licht- en zoninval. Dat zal overigens ook gebeuren als de woning 3 meter uit de perceelgrens staat maar in mindere mate. Om af te wijken van de regels en op deze wijze de mogelijkheid bieden om dicht op de perceelgrens te bouwen is niet wenselijk en leidt op deze locatie ook niet tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.~~

Conclusie en vervolgstappen

Er zijn mogelijkheden voor het verbouwen van de voormalige werkplaats tot een woning ~~en de bouw van een extra woning op dit perceel~~. De voormalige werkplaats kan met

~~omgevingsvergunning worden omgebouwd tot woning. Een nieuwe woning in de tuin grenzend aan de Witte Kruislaan bouwen kan alleen als volledig wordt voldaan aan de bouwregels. Aan het afwijken van de bouwregels wordt geen medewerking verleend. U kunt een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de verbouw van de schuur tot woning (omgevingsplanactiviteit bouwen en bouwen technisch). Voor de bouw van een woning in de tuin kan ook een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor de planactiviteit bouwen. Het technische deel van de bouw ligt hier in handen van de kwaliteitsborger.~~

Geen bezwaar/beroep

Een beoordeling van een principeverzoek is geen besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kan tegen een besluit op een principeverzoek geen bezwaar en/of beroep worden ingediend.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek worden leges in rekening gebracht op basis van de Legesverordening Texel 2023. De hoogte hiervan is € 602,70. U krijgt hiervoor een rekening.

Heeft u nog vragen?

Bel of mail dan met de heer J. Broekmans bereikbaar op telefoonnummer 0222 - 362 127 of via e-mail JBroekmans@texel.nl. Uw zaaknummer is 3378073. Wilt u dit bij de hand houden of in uw mail zetten? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

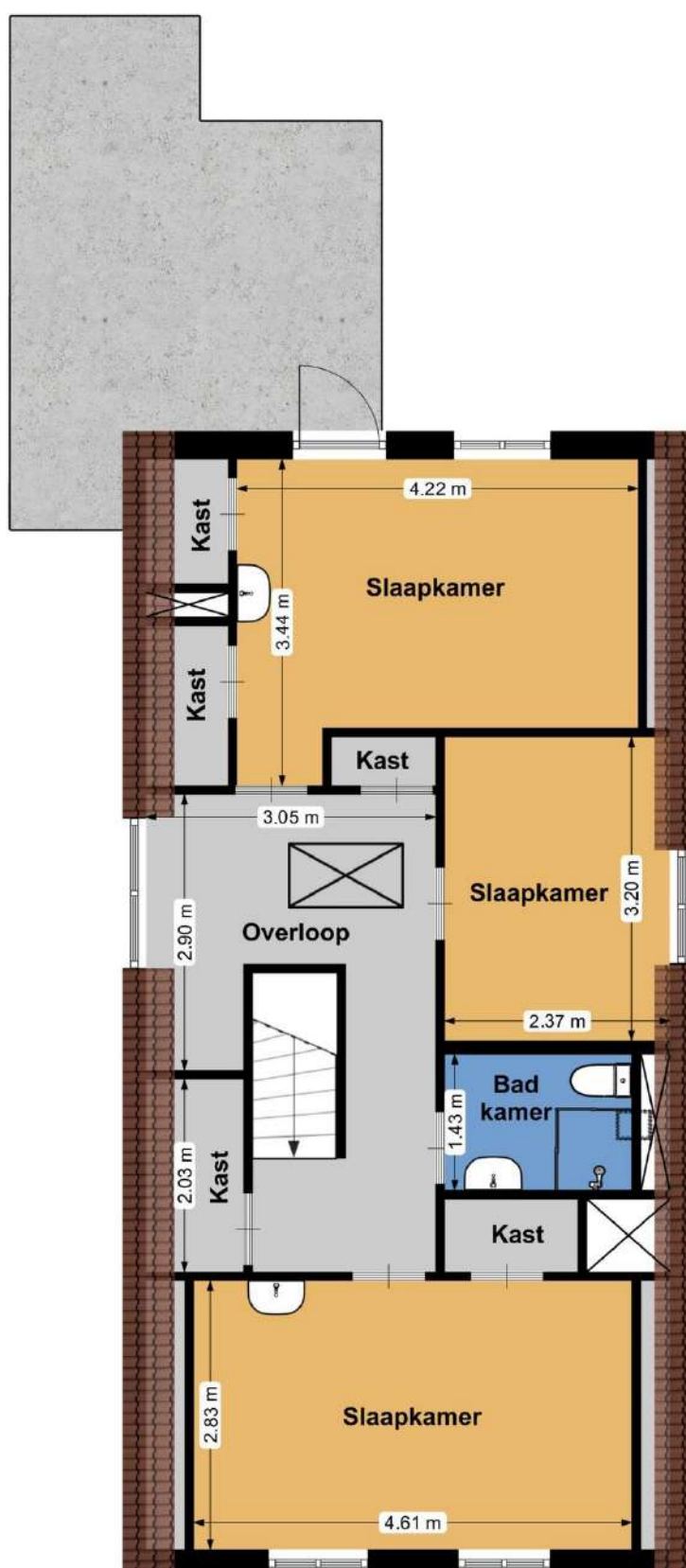
namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer L. Graanoogst,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.

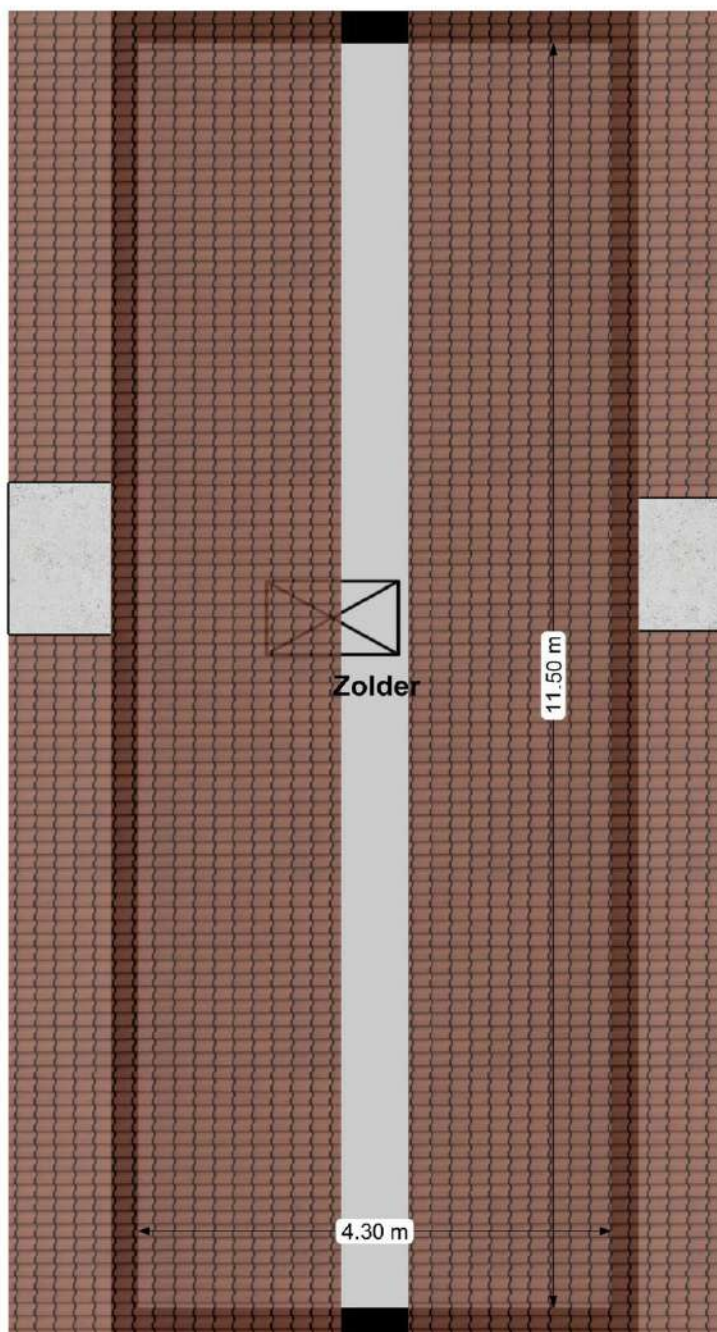
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Werkplaats begane grond



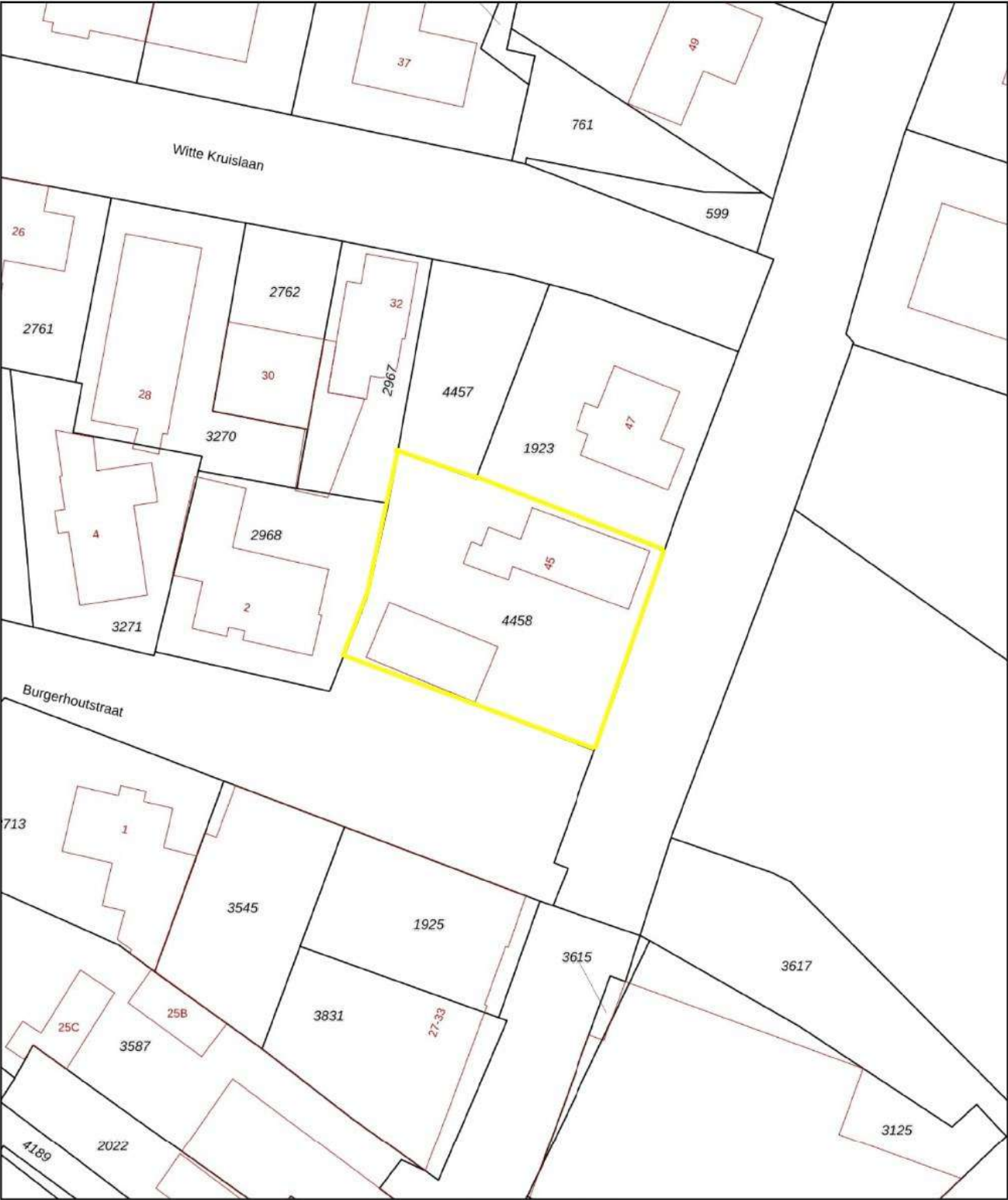
Werkplaats zolder



Lijst met roerende zaken behorende bij:

Waalderstraat 45 Den Burg

BUITEN	blijft achter	gaat mee
tuinmeubilair		X
BEGANE GROND hal/woonkamer		
klok in gang		X
boeken/legplanken	X	
gordijnen		X
gordijnrails	X	
losse kasten		X
dressoir	X	
ammoniet in woonkamer		X
oud tegeltableau gekleurde tulpen		X
opgezette vogels 3 stuks		X
rolgordijnen/zonwering binnen	X	
vitrage	X	
lampen		X
bankstel	X	
vloerbedekking t.w. tapijt	X	
KEUKEN		
Koel-/vriescombinatie	X	
afzuigkap	X	
lampen		X
keukentafel rond		X
eettafelstoelen	X	
gaskookplaat, oven	X	
BIJKEUKEN		
koelkast		X
keukentrap, droogrek	X	
1e ETAGE		
boeken/legplanken	X	
gordijnen	X	
gordijnrails	X	
losse kasten	X	
rolgordijnen/zonwering binnen	X	
vitrage	X	
lampen	X	
vloerbedekking t.w. tapijt	X	
bedden, stoelen	X	
WERKPLAATS		
werkbank	X	
ladder		X
grote bankschroef en machine	X	
fietsen		X
fietsenrek	X	



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Texel
Sectie	K
Perceel	4458

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Deze woning
heeft energielabel

G



Isolatie					Installaties		
1	Gevels	-	+/-	+	7	Verwarming	HR-107 ketel
2	Gevelpanelen	n.v.t.			8	Warm water	Combiketel
3	Daken	-	+/-	+	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler
4	Vloeren	-	+/-	+	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
5	Ramen	-	+/-	+	11	Koeling	Geen koeling
6	Buitendeuren	-	+/-	+	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig
							Verbeteradvies
							Verbeteradvies
							Verbeteradvies
							Verbeteradvies
							Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden		Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden		Aandeel hernieuwbare energie	
Laag		Laag		0,0 %	
Gemiddeld		Hoog			
Hoog					

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning			Opnamedetails	
Adres			Naam	Examennummer
Waalderstraat 45			C. Belhaj	55152322
1791EB Den Burg			Certificaathouder	
BAG-ID: 0448010000007621			Duurzaam Energieloket	
Detailaanduiding	Bouwjaar	1914	Inschrijfnummer	KvK-nummer
	Compactheid	2,43	SKGIKOB 012213	65135121
	Vloeroppervlakte	120m²	Certificerende instelling	
			SKGIKOB	
Woningtype			Soort opname	
Vrijstaande woning			Basisopname	

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 405,92 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 74,32 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

405,92 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
	380	335	290	250	190	160	105	75	50	0

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 306,14 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 210 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

☐ ja

☒ nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2024

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€270	€265	€260	€250	€235	€225	€195	€180	€175	€165	€160
Gemiddeld	€370	€365	€360	€340	€320	€300	€275	€260	€255	€240	€235
Hoog	€490	€485	€475	€455	€430	€395	€375	€355	€345	€330	€325

Huisvestigingsvergunning Gemeente Texel

Zie website Gemeente Texel. <https://www.texel.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/>

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde naar zijn/haar keuze.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal pas worden opgemaakt, nadat de overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering en bijkomende zaken. Als basis de standaard tekst, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door NVM makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beiden partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand is gesteld.

Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, welke in het eigendomsbewijs staan.

Clausules

De volgende clausules kunnen worden opgenomen in de koopakte.

Bodemverontreiniging/ olietank, bodemclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake 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.

Meetinstructie

De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel (niet volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren.

Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

Ouderdomsclausule

Deze woning kan ouder zijn dan 20,30 of 40 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor de kwaliteit van o.a. vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorlatend en/of optrekkend vocht.

Asbestclausule

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders van de in de tijd waarin de onroerende zaak vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart alle aansprakelijkheid, die uit de eventuele aanwezigheid kan voortvloeien.

Verantwoording

De informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Bij samenstelling is uitgegaan van ons inziens betrouwbare bronnen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wijzigingen onder voorbehoud. Eventuele afmetingen en oppervlakte zijn indicatief.