



Kanaal W.Z. 2

Tiendeveen

VRAAGPRIJS € 875.000,- K.K.





De locatie voor de bouw is zorgvuldig uitgekozen, het streekje waarin het is gelegen heet "De Haar" wat zoiets wil zeggen als "een hoger gelegen" perceel.

De boerderij is in ca. 1920 gebouwd en bij de bouw heeft men niet gekozen voor een eenvoudige bouw, bij de bezichtiging krijgt u een toelichting hierover, maar een tipje van de sluier kunnen we wel oplichten: de houten gebinten etc. komen uit het Zwarte Woud en zijn o.a. via het aan het perceel grenzende Linthorst Homankanaal aangevoerd. De boerderij is in thans in gebruik als de combinatie Wonen-Werken; het is ingericht als ontmoetings-, opleidings- en hulpcentrum met groepsaccommodatie, kleinschalig kampeerterrein en privé woning. Het heeft een maatschappelijke bestemming. De ligging mogen we uniek noemen, de natuurgebieden "Het Oude Diep", plan Goudplevier en het Mantingerzand liggen in de directe nabijheid. En uiteraard mag de fraaie golfbaan "Maartensplek" die letterlijk om de hoek ligt niet onbenoemd blijven. Over de bereikbaarheid kunnen we aangeven dat o.a. de A28/A37 op ca. 10 auto minuten ligt. Op het erf treft u verder nog enkele bijgebouwen aan, o.a. een paardenstal (50 m²) voorzien van 3 paardenboxen, een blokhut met sauna, een overdekt opbouw zwembad en aan de straatzijde van de boerderij een houten garageberging. Het kampeerveld heeft de mogelijkheid voor maximaal 15 plaatsen. En verduurzaming? Daar hebben de huidige eigenaren veel energie in gestoken zodat het nu een A label heeft! Zo zijn er o.a. 114 zonnepanelen geplaatst en 6 zonnecollectoren, de verwarming geschiedt grotendeels middels vloer-wandverwarming en deze wanden zijn afgewerkt met leem.

66 *In het prachtige buitengebied van Tiendeveen staat aan een niet doorlopend straatje deze zeer royale wrijstaande woonboerderij op een kavel van maar liefst ruim 2 ha.*





bouwjaar
1920

inhoud
4679 m³

woonoppervlakte
1046 m²

perceeloppervlakte
20.745 m²

aantal slaapkamers
13

woonlagen
2

energie label
A

externe bergruimte
197 m²



Indeling

Woongedeelte begane grond: entree, hal, toilet, tuingerichte woonkeuken voorzien van fraaie inbouwkeuken, zitkamer met toegang tot de aangebouwde serre, tussenhall, toilet, badkamer, hal, 2 (slaap-werk) kamers, tweede badruimte. Doorgang naar het zakelijke gedeelte.

Woongedeelte verdieping: overloop, 4 slaapkamers en een studeer-werkkamer, badkamer. Doorgang naar het zakelijke gedeelte.

Woongedeelte tweede verdieping: ruime zolderruimte met kamer.

Indeling bedrijfs gedeelte.

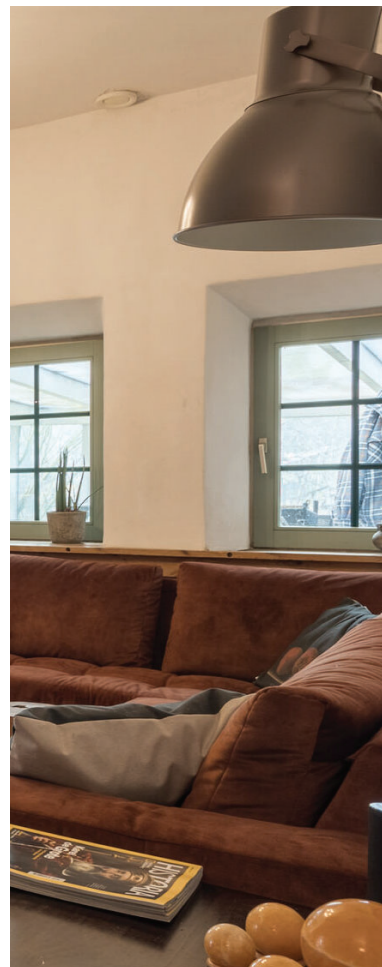
Begane grond: zij-entree, centrale hal, diverse ruimten met diverse gebruiksmogelijkheden, momenteel in gebruik als meerdere wooneenheden met eigen opgangen.

Verdieping: o.a. 4 slaapkamers, toilet, badkamer, atelierruimte.

Tweede verdieping: ruime zolderruimte.

66 *Tuingerichte woonkeuken voorzien van een fraaie inbouwkeuken met diverse apparatuur!*





Vaste lasten en voorschotten

OZB-belasting: € 1.775,- (2023, per jaar)

Waterschapslasten: € 532,- (2023, per jaar)

Gemeentelijke belastingen: € 643,- (2023, per jaar)



Woonkamer met toegang tot de aangebouwde serre

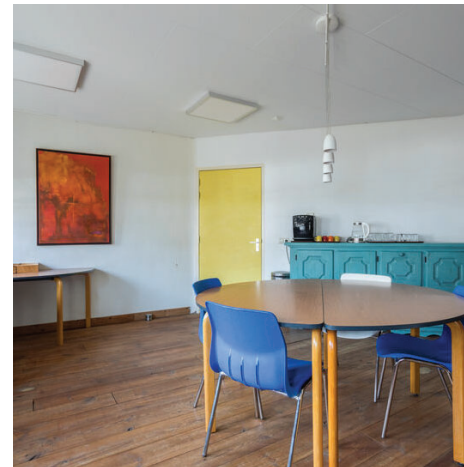
Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de woonkamer met de aangebouwde serre. De sfeerrijke woonkamer is voorzien van een leemkachel.





Slapen en baden op de begane grond

Het zgn. voorhuis heeft een ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond. De badkamer is voorzien van een douche, dubbele wastafel en een ligbad.



Bijkeuken, werk/slaapkamers

In het voorhuis is er nog een ruime bijkeuken. Tevens zijn er 2 fijne werk/slaapkamers die nu in gebruik zijn als praktijkruimtes.



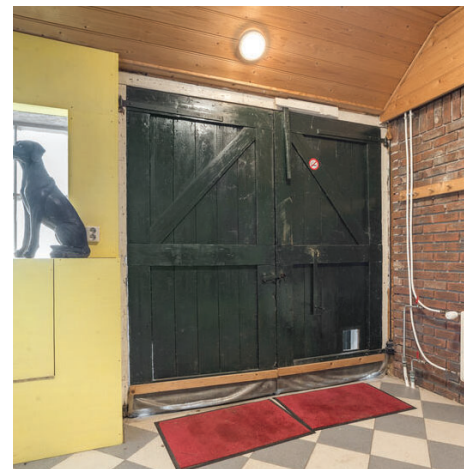
Verdieping voorhuis

Op de verdieping van het voorhuis bevinden zich 4 slaapkamers en een studeerwerkruimte, ruime badkamer en separaat een toiletruimte.



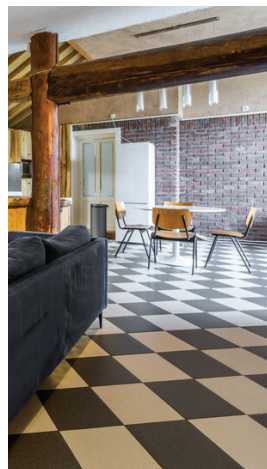
Slaapkamers

We mogen spreken van 3 ruime slaapkamers en 2 kleinere slaapkamers c.q studeerkamers.



Ingang bedrijfsgedeelte

Het bedrijfsgedeelte heeft een eigen entree die toegang geeft tot de werkruimten.



Bedrijfsgedeelte begane grond

In het bedrijfsgedeelte bevinden zich diverse kamers. Momenteel zijn deze kamers opgedeeld in 4 appartementen. Bovenstaande foto's geven een fraai beeld van een appartement.



Verdieping bedrijfsgedeelte

Op de verdieping van het bedrijfsgedeelte bevinden zich een altierraimte, een ruim leslokaal en 3 slaapkamers/werkruimten. Uiteraard bevindt zich op de etage ook diverse sanitairruimtes.



Leslokaal

Bovenstaande foto geeft een beeld van het ruime leslokaal, wilt u er een andere invulling aan geven? Er zijn vele mogelijkheden!



Buitenzijde

De ruime tuin is voorzien van diverse fruitbomen en een vijver. Over de privacy hoeft u zich geen zorgen te maken, die is er volop!



Blokhut met sauna

Op het erf treft u een blokhut met een relaxruimte. Deze is voorzien van een eenvoudig keukenblok, sauna en sanitairruimte. Deze blokhut heeft een houtkachel.



Perceel

Op het erf treft u verder nog enkele bijgebouwen aan, o.a een paardenstal (50 m²) voorzien van 3 paardenboxen , een blokhut met sauna, een overdekt opbouw zwembad en aan de straatzijde van de boerderij een houten garage-berging.

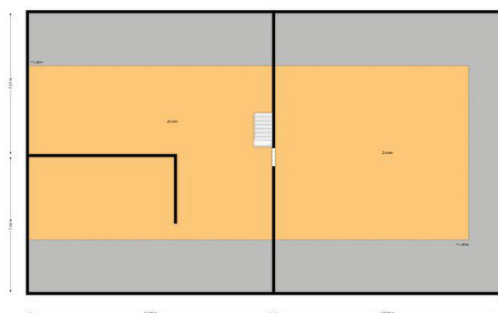
Plattegrond begane grond



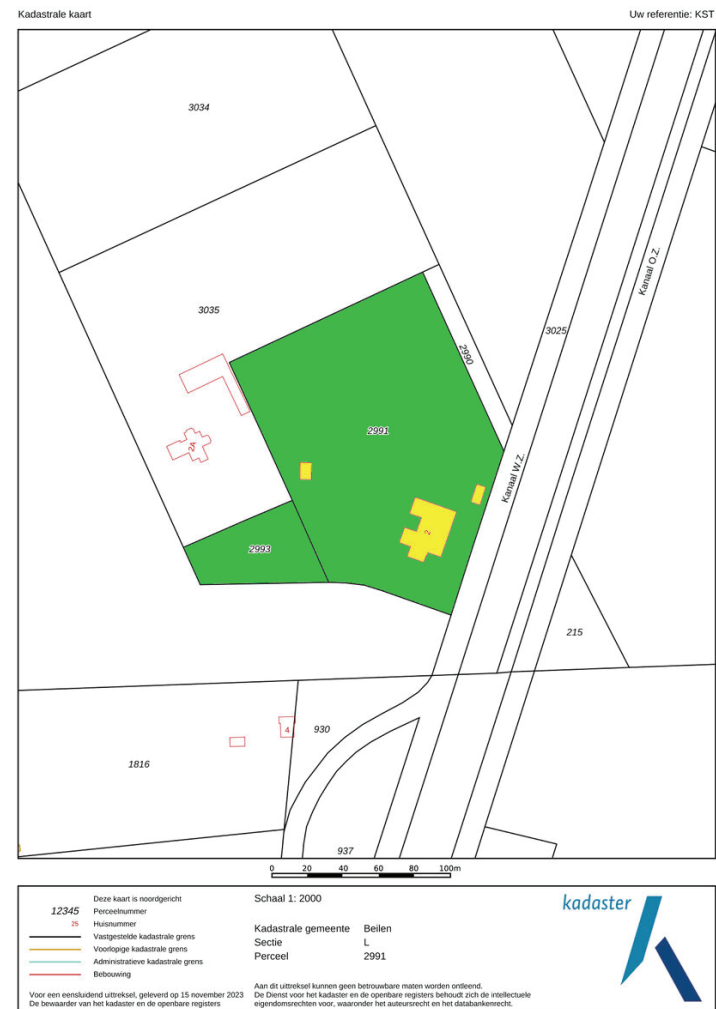
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Kadaster



Adres	Kanaal W.Z. 2. 7937 TL Tiendeveen
Kadastrale gegevens	Beilen, sectie L, nummer 2991 en 2993
Totaal groot	20.745 m ²
Soort eigen grond	Volle eigendom

Bestemmingsplanregels

Artikel 16 Maatschappelijk

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontmoetings-, studie- en hulpcentrum met groepsaccommodatie, recreatiewoning en kleinschalig kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1';
- b. radiosterrenwacht, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht';
- c. bezoekerscentrum (Westerbork), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2';
- d. ijzertijdboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3';
- e. sociaal medische en educatieve voorzieningen in combinatie met groepsaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4';
- f. herinneringsterrein en openluchtmuseum, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 5';
- g. zorgaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
- h. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een buurthuis en een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- i. school, ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- j. buurthuis, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buurthuis';
- k. religieuze voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- l. educatieve en sociaal-culturele voorzieningen in combinatie met een groepsaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - onderzoekscentrum';
- m. scouting met een kleinschalig kampeerterrein en een groepsaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting';
- o. voormalige commandantswoning met beschermende stulp ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voormalige commandantswoning';
- p. een minicamping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping';
met daaraan ondergeschikt:
- q. het wonen ten behoeve van de maatschappelijke bestemming ter plaatse van de aanduidingen 'zorginstelling', 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1', 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4' en 'religie', al dan niet in combinatie met:

Bestemmingsplankaart

- een aan huis verbonden beroep;

- een gastouderopvang;

met de daarbij behorende:

r. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;

s. bedrijfswoningen;

t. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;

u. terreinen;

v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

alsmede voor:

w. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met dien verstande dat voorzover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, uitsluitend de daar beschreven bebouwing behouden dient te blijven. Bij gebouwen wordt de uitwendige hoofdvorm bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm, de dakhelling en de gevelindeling.

Met dien verstande dat de gronden, voorzover gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen bedrijven, niet zijn bestemd voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij.

16.2 Bouwregels

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

1. per aanduiding mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één zorgaccommodatie, één buurthuis en ijsbaan, één ontmoetings-, studie- en hulpcentrum, één radiosterrenwacht, één bezoekerscentrum, één ijzertijdboerderij, één kerk, één school, één voormalige commandantswoning of één informatiecentrum met vergaderruimten worden gebouwd;
2. de bedrijfswoningen zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'zorginstelling', 'religie', 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4';
3. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per maatschappelijke functie bedragen;
4. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen, met uitzondering van:
 - a. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3', waar uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan

Bestemmingsplankaart

- een aan huis verbonden beroep;

- een gastouderopvang;

met de daarbij behorende:

r. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;

s. bedrijfswoningen;

t. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;

u. terreinen;

v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

alsmede voor:

w. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met dien verstande dat voorzover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, uitsluitend de daar beschreven bebouwing behouden dient te blijven. Bij gebouwen wordt de uitwendige hoofdvorm bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm, de dakhelling en de gevelindeling.

Met dien verstande dat de gronden, voorzover gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen bedrijven, niet zijn bestemd voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij.

16.2 Bouwregels

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

1. per aanduiding mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één zorgaccommodatie, één buurthuis en ijsbaan, één ontmoetings-, studie- en hulpcentrum, één radiosterrenwacht, één bezoekerscentrum, één ijertijdboerderij, één kerk, één school, één voormalige commandantswoning of één informatiecentrum met vergaderruimten worden gebouwd;

2. de bedrijfswoningen zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'zorginstelling', 'religie', 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4';

3. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per maatschappelijke functie bedragen;

4. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen, met uitzondering van:

a. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3', waar uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan

Bestemmingsplankaart

b. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4' uitsluitend voorzover het betreft het perceel Bosweg 4 te Witteveen, waar de bestaande bebouwing vergroot mag worden met 1.600 m²,

c. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voormalige commandantswoning', waar ten behoeve van het beschermen van de voormalige commandantswoning een beschermend gebouw (stulp) om de voormalige commandantswoning heen is toegestaan ter grootte van ten hoogste 1.000 m²;

5. ter plaatse van de aanduiding:

a. 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1', en;

b. 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4', uitsluitend voorzover het betreft het perceel Bosweg 4 te Witteveen;

is toegestaan een groepsaccommodatie met een grondoppervlakte van ten hoogste 300 m²;

6. in afwijking van het bepaalde onder 9:

a. mogen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3' niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;

b. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voormalige commandantswoning' ten behoeve van het beschermen van de voormalige commandantswoning de bouwhoogte van een beschermend gebouw (stulp) om de voormalige commandantswoning heen ten hoogste 12 m bedragen;

7. de gebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

8. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;

9. de maatvoering van een bouwwerk zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		max.	min.	
Bedrijfsgebouw	-	-	5	20**	60	12
Bedrijfsgebouw ten behoeve van 16.1 sub b	-	-	-	-	-	15
Overkapping bij bedrijfsgebouw	-	-	5	-	60	12
Bedrijfswoning	150*	-	3,5	20	60	9
Aan- en uitbouwen,	-	100	3,5	-	60	6,6

Bestemmingsplankaart

bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning							
--	--	--	--	--	--	--	--

* tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen

** tenzij de bestaande dakhelling minder bedraagt, in welk geval de dakhelling van dat bedrijfsgebouw minstens de bestaande dakhelling met een minimum van 15° zal bedragen

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' gelden de volgende regels:

1. er mag maximaal 25 m² aan bijgebouwen en/of overkappingen per minicamping extra worden gebouwd, welke onder andere voor sanitaire voorzieningen gebruikt mogen worden. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;

2. de gebouwen en/of overkappingen dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing te worden gebouwd;

3. de maximale bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt 3,5 m;

4. de gebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal één bouwlaag.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;

2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sterrenwacht' bedraagt ten hoogste 25 m;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);

- de verkeersveiligheid;

Bestemmingsplankaart

nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping'.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 43 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 16.2 sub a onder 9;

en worden toegestaan dat de oppervlakte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m²;

b. lid 16.2 sub a onder 9;

en worden toegestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een lagere dakhelling, met een minimum van 15°;

c. lid 16.2 sub a onder 9;

en worden toegestaan dat ondergeschikte delen van bedrijfsgebouwen en/of een tussenlid plat worden afgedekt.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;

2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;

3. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 45 m²;

4. parkeren vindt op eigen erf plaats;

5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;

b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – scouting' ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein met inachtneming van de volgende regels:

Besteminsplankaart

1. de gronden voor het gebruik als kleinschalig kampeertrein dienen een minimale oppervlakte van 2.000 m² en een maximale oppervlakte van 1 ha te hebben;

2. de kampeermiddelen ten behoeve van het kamperen dienen aansluitend op de bebouwing te worden geplaatst;

3. het kamperen mag uitsluitend plaatsvinden binnen de periode van 15 maart tot 1 november van elk jaar;

4. het kampeertrein moet:

a. minimaal 50 m van de grens van de denkbeeldige vierhoek van buiten het bedrijf gelegen agrarische (bedrijfs)woningen zijn gesitueerd, dan wel;

b. ten minste 50 m van de grens van het bestemmingsvlak waar een (bedrijfs)woning gebouwd kan worden zijn gesitueerd.

In afwijking van het bepaalde onder a en b mag het kampeertrein overeenkomstig de bestaande situatie worden gesitueerd op een kortere afstand dan onder a en b genoemd. Daarnaast geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' geen minimale afstand;

5. er mogen geen stachalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' waar maximaal drie eenvoudige trekkerhutten met slaapkamer en kookgelegenheid, maar zonder toilet en douche zijn toegestaan op het terrein. De maximale oppervlakte van een trekkerhut bedraagt 30 m², de maximale bouwhoogte is 5 m en de trekkerhut heeft maximaal één bouwlaag. De trekkerhutten mogen uitsluitend worden gebouwd aansluitend aan het bouwperceel en moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing;

c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve productiegebonden detailhandel;

d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen dan wel de ijsbaan;

e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kinderopvang en buitenschoolse opvang ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';

f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een minicamping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping', mits wordt voldaan aan de volgende regels:

1. de afstand tot de bebouwing op een naastgelegen perceel bedraagt minimaal 25 m;

2. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de minicamping exploiteert;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voormalige commandantswoning' ten behoeve van:

1. het incidenteel door enkele mensen per keer bezichtigen van de voormalige commandantswoning, mits de woning niet openbaar toegankelijk is;

2. het incidentele kortstondige gebruik van de voormalige commandantswoning door (rechts)personen met een maatschappelijk doel, zoals kunstenaars, theatermakers, fotografen, wetenschappers, radio- en televisiemakers en journalisten.

Bestemmingsplankaart

16.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep anders dan bedoeld in lid 16.5.1 sub a;

b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;

c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie anders dan bedoeld in lid 16.1 en lid 16.5.1 sub b en f;

d. de vergroting van het gebruiksoppervlak van gebouwen voor groepsaccommodatie en recreatiewoning;

e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 16.5.1 sub c;

f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, anders dan bedoeld in lid 16.5.1 sub d;

g. het overnachten in of bewonen van de voormalige commandantswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voormalige commandantswoning'.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 43 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.5.2 sub d ten behoeve van een vergroting van de vloeroppervlakte ten behoeve van groepsaccommodatie, mits:

a. deze voorziet in voldoende parkeerruimte op eigen terrein en;

b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

b. Het onder a vervatte verbod geldt, voorzover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, uitsluitend voor de daar beschreven bouwwerken. Het verbod geldt niet voor de bouwwerken opgenomen in bijlage 4 onder het kopje 'Monumenten Buitengebied Midden-Drenthe'. Op deze laatste bedoelde bouwwerken is de Monumentenwet van toepassing.

c. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

Bestemmingsplankaart

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

d. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

16.8 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 43 gehanteerd.

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

- a. de aanduiding 'ijsbaan' wordt gewijzigd, ten behoeve van vergroting van de ijsbaan, mits:

- is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de maatschappelijke activiteiten ter plaatse dienen te zijn beëindigd;
3. aangetoond moet zijn dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de woonfunctie dient te worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
5. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

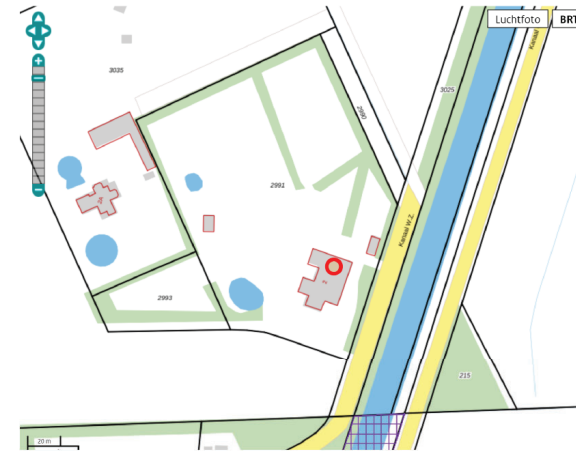
Bodemloket



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 5-1-2024



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Niet bekend
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Ja
Zo ja, welke?	recht van overpad, voorzijde (zuiden) van de woning
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Ja
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Ja
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	Ja
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	tijdelijke huurcontracten tm max 31 augustus 2024
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	4 appartementen aan achterzijde (noorden)
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	geen
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	eigen inboedel
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	Nee
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	Ja
Zo ja, welke?	zij zijn bekend met het tijdelijke contract en datum beëindiging van de huurovereenkomst
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	bedrijfsruimte met maatschappelijke bestemming en wonen
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	Nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	vanaf 1999 steenwol 9 cm
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	
Overige daken:	1920
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
dak voorhuis, geïsoleerd en waterdicht dak west zijde en dak noordzijde zijn massoniete hardboardplaten aangebracht onder de dakpannen bij lekkages dakramen is op het dak, onder de pannen voor een deel damp remmende, water afsluitende folie aangebracht	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	vanaf 1999 is het steile dak, ter plaatse van de eerste verdieping, geïsoleerd met steenwol 9 cm
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	boerderij is tm eerste verdieping geïsoleerd, in de bovenliggende kap is niet geïsoleerd
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	hout meranti
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2022
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	klusbedrijf Dolf de Ruyter
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR dubbelglas van 1999
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Ja
Zo ja, waar?	voor deur
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	leemafwerking wanden en plafond laten scheuren zien daar waar lekkage is geweest, met name bij de dakramen, is de afwerking hersteld
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	de houten keukenvloer is NIET geïsoleerd, overige betonnen vloeren op het zand zijn geïsoleerd, onder de vloer met 10 cm PS platen
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	houten keukenvloer
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	Bij zeer veel regen
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV ketels, CV houtkachels in woonkeuken en appartement 2, leemkachel in woonkamer, heatpipes met buffervat
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	jaarlijks onderhouden, 2023

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	Meppelink Hoogveen
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Ja
Zo ja, wat is u opgevallen?	bij vullen van CV woonhuis, inmiddels expansievat vervangen
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	in de harde vloeren is vloerverwarming aanwezig in de met leem afgewerkte wanden is wandverwarming aangebracht
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	geen
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	door het gehele pand
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	op de betonnen ondervloer in met name het "schuurgedeelte" van de boerderij
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	114 stuks
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	na te vragen
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	na te vragen
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	ca 2018
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	na te vragen
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	december 2023
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	regelmatig, bij kou, elke dag
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	meterkast voorhuis is opnieuw ingericht in 2021 meterkast achterhuis is opnieuw ingericht in oktober 2023
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Ja

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	bij veel regen valt de stroom uit in de paardenstal
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Nee
Zo nee, toelichting:	buizen zijn aangebracht, nooit in gebruik genomen
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	25 jaar
Installaties 7 N.	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	door de jaren heen waar nodig vervangen
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	beneden bij opa en oma ca 25 jaar boven bij ouderslaapkamer ca 15 jaar
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	bestande "gierkelder" achter de boerderij
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2010
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	verschillend van 2010 en vaatwasser 2021
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	ca 1920
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Nee
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	N.v.t
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Nee
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	garage/berging paardenstal blokhut sanitaire voorzieningen kampeerveld blokhut met sauna, stoomcabine, douche en boiler bij het zwembad
Zo ja, in welk jaartal?	2021
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Meppelink
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Ja
Zo ja, welke?	glazen tuinkas berging voor grasmaaier
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1775,00
Belastingjaar?	2023
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	552000,00
Peiljaar?	2023
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	532,00

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Belastingjaar?	2023
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	643,00
Belastingjaar?	2023
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	840,00
Elektra:	255,00
Water:	63,00
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	9483
Elektriciteit hoog (kWh):	1231
Elektriciteit laag (kWh):	3928
Elektriciteit totaal (kWh):	5159
Water (m3):	404
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	6
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	Nee
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Gaat mee of blijven achter				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- hordeur keuken		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- water filter en kraan	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
Infrarood sauna in badkamer		X		
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
buitenlantaarnpaal voor		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas			X	
sauna in blokhut			X	
douche/stoomcabine met boiler in blokhut		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- zwembad, pomp en kas	X			
- warmtepomp			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kenmerken

Soort woning	Woonboerderij
Woningtype	Woonboerderij
Bouwjaar	1920
Woonoppervlakte	1046 m ²
Inhoud	4679 m ³
Externe bergruimte	197 m ²
Overige inpandige ruimte	235 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Aantal kamers	18
Aantal slaapkamers	13
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, muurverwarming, houtkachel
Type ketel	Intergas
Bouwjaar ketel	2018
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Soort dak	Mansarde kap
Dakmateriaal	Pannen
Tuin	Achtereinde, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras
Ligging	Zuidwest
Kwaliteit	Normaal
Achterom aanwezig	Ja
Onderhoud buiten	Redelijk
Onderhoud binnen	Redelijk
Bijgebouw	Diverse bijgebouwen
Bouwaanduiding	Bestaande bouw
Informatieplicht	Bestemming maatschappelijk

Wist u dat?

Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft?  Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen!  Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantooruren altijd bereikbaar is.  U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek.  Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen!  Grote kennis van de (lokale) markt heeft?  Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht!  De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier!  Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers  Vandaag gemaild is vandaag reactie.  Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat!  In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht?  In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht?  Een kantoorhond heeft? Hunter!  Bert Stadman beëdigd makelaar is?  Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is?  In ons logo de kerktoeren van Sleen staat? :)  Positieve reviews krijgt op Funda en Google? Onderscheidend is in promotie?  We regelmatig in Landleven adverteren?

**en heerlijke koffie schenkt en we graag tijd vrijmaken
voor een vrijblijvend gesprek?**



Extra informatie

Bezichtiging

Voor een bezichtiging kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar zaken als erfdiensbaarheid, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en plichten. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te verkopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehoud, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij dat u een leesbevestiging meestuur. Zodat wij weten dat er een bod op de woning is uitgebracht en om misverstanden te voorkomen. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens door ons aan de notaris wordt gezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overgekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in een koopovereenkomst.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

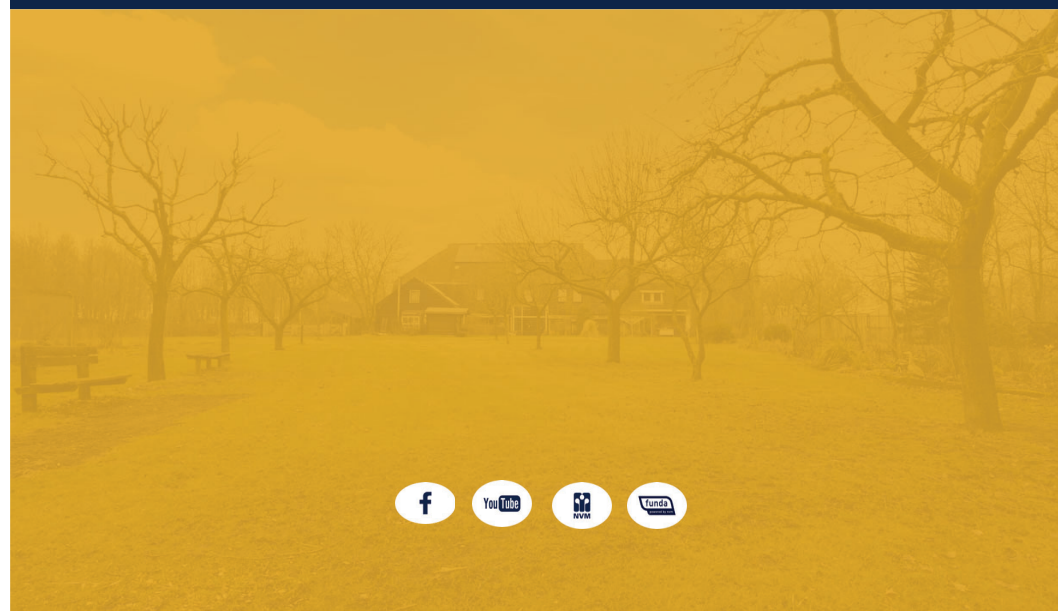
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Bert Stadman Makelaardij

Burg de Kockstraat 20a | 7861AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

www.bertstadman.nl