

TE KOOP

De Oostermaat 38 te Westerbork



Vraagprijs € 280.000,- kosten koper

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de geboden informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend. Op de dienstverlening van MJM Makelaardij zijn de algemene consumentenvoorwaarden Makelaardij van de NVM van toepassing.

Oh, Oh Oh,

Dat dit plekje nu te koop komt. Dit gaat niet over een hypermodern wellness resort. Dit is terug naar de natuur op zijn best. We kennen allemaal wel het beeld van gezellig bij de knisperende open haard bij opa en oma in het vakantiehuis. Warmte, genegenheid, een beetje afzien, knusse slaapkamers, buiten een pak sneeuw in de winter, dollen met sleetjes in de natuur. Hier is het. Sentiment in optima forma. Probeer 's zomers de kinderen maar eens binnen te krijgen voor het eten, die struinen weids over de heide, en rusten uit bij de ijzertijd boerderij. De natuur is hier overweldigend. De bloeiende heide verslavend. De mogelijke uitzichten qua schoonheid bijna intimiderend.

Een vakantiehuis als deze is een keuze. Het huis op zich voldoet prima, niet modern, alle comfort verhogende primaire voorzieningen zijn aanwezig, maar verwacht geen moderniteiten. Aan sfeer, atmosfeer en beleving echter geen gebrek. Eenvoud en functionaliteit zijn hier sleutelwoorden. Natuurlijk, als je genoeg investeert, is het straks een supermodern luxe vakantiehuis. Dat verandert de plek en de intimiteit niet. Die is in alle gevallen betoverend. Het is maar net waar je naar op zoek bent.

U begrijpt het, dit is een van de allermooiste plekjes in Drenthe, en daarmee van Nederland. De aankoop van dit stulpje is een niet zo rationele maar o zo sentimentele beslissing. Soms krijg je van het volgen van het hart geen spijt. Rendementsberekeningen zijn hier niet van toepassing. Geluksmomenten en herinneringen zijn onbetaalbaar. Het is een kwestie van overgave.

Even de rationele elementen.

Solide huisje met drie slaapkamers. Als je en beetje je best doet met stapelbedjes heb je maar zo 10 slaapplekken. (wel dringen bij de douche..) Als het opschot rond de tuin in samenspraak met de VvE gesnoeid wordt, is er ook vanuit binnen een betoverend uitzicht.

Centrale verwarming, netjes sanitair, eenvoudige keuken, functionele bijkeuken met wasmachine-aansluiting.

Het huis is goed onderhouden, ooit eens uitgebouwd ten behoeve van een ouderslaapkamer en badkamer. Interieur is functioneel en vertederend gedateerd. Afhankelijk van het wensen niveau is het koffer uitpakken, of eerst moderniseren. In het eerste geval is succes gegarandeerd, in het tweede geval heb je dat helemaal zelf in de hand.

Dit object van begeerte ligt op de uiterste hoek van het natuur vakantiepark de Oostermaat. Uitzicht op de ijzertijdsboerderij richting Orvelte. Gesitueerd exact tussen Westerbork en Orvelte, badend in de natuur.

Orvelte staat bekend om haar cultuurhistorische waarde, Westerbork om haar authentieke Drentse gezelligheid en voorzieningen. Hier zijn alle voorzieningen te vinden die het leven aangenaam maken, qua horeca, supermarkten , activiteiten en alle primaire basisbehoeften als huisartsenpost, en scholing. Westerbork is eenvoudig te bereiken via de A28 en N381, openbaar vervoer met buslijn 22 en natuurlijk de trein in Beilen (7min). Centraal gelegen tussen Emmen, Hogeveen en Assen (allen zo'n 20 autominuten), Groningen en Zwolle zijn 40 autominuten dichtbij.

Kenmerken:

Vraagprijs	€ 280.000 kosten koper
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Permanente bewoning	Permanente bewoning is niet toegestaan
Bouw	
Soort woonhuis	Bungalow, vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Specifiek	Gemeubileerd en gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak bedekt met dakpannen
Oppervlakten en inhoud	
Gebruiksoppervlakten	
Wonen (= woonoppervlakte)	56 m ²
Externe bergruimte	16 m ²
Inhoud	209 m ³
Indeling	
Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Voorzieningen	Buitenzonwering, natuurlijke ventilatie en rookkanaal
Energie	
Energielabel	Niet beschikbaar
Isolatie	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas en muurisolatie
Verwarming	C.V.-ketel
Warm water	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Tzerra (gas gestookt combiketel uit 2021, Eigendom)
Buitenruimte	
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen, vrij uitzicht en in recreatiepark
Tuin	Tuin rondom en zonneterras
Bergruimte	
Schuur/berging	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Geen isolatie
Parkeergelegenheid	
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren























Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Meetrapport BBMI

Meetrapport: 2025.08.22-De Oostermaat 38
Soort object: Woning
Objectgegevens: De Oostermaat 38
Plaats: Westerbork

Opdrachtgever: Proland
Datum van inmeten: 2025-08-21
Datum van meetrapport: 2025-08-22
Bijzonderheden: Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte	56.4	m ²
Overige inpandige ruimte		m ²
Gebouwgebonden buitenruimte		m ²
Externe bergruimte	16.0	m ²
Totaal gemeten	56.4	m²
Inhoud	208.9	m³
Inhoud externe	56.5	m³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze woning heeft energielabel

F



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

LaagGemiddeldHoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

LaagHoog

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres	Naam		Vakbekwaamheidsnummer
	R,B,V, van Ommen Kloeke		55151243
	Certificaathouder		
Detailaanduiding	Enercorp		
	Bouwjaar	1967	Inschrijfnummer
	Compactheid	3,47	KvK-nummer
	Vloeroppervlakte	57m²	EPG2022-21Wb
Woningtype	Certificerende instelling		80407137
	EPG-Certificering		
	Soort opname		
Vakantiewoning	Basisopname		



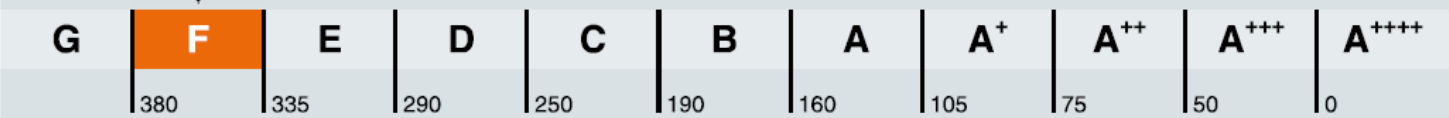


Toelichting bij dit energie­label

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 345,02 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 63,19 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 aardgas­aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energie­label vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

345,02 kWh/m² per jaar



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 252,70 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 142 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 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

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 2025

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	€190	€185	€185	€170	€165	€150	€135	€125	€120	€110	€105
Gemiddeld	€270	€270	€260	€245	€230	€220	€210	€200	€190	€185	€180
Hoog	€395	€385	€370	€350	€325	€315	€310	€300	€290	€285	€275

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

De Oostmaat 38, 9431 TW Westerbork

Datum:

02-09-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Kewlox systeem kasten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– Marmoleum	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Bank, stoel en bijzettafel	☒	☐	☐	☐
– Eettafel met stoelen	☒	☐	☐	☐
– Bedden en matrassen	☒	☐	☐	☐
– Kapstok	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– Serviesgoed en bestek	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
accessoires en planten	☐	☒	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Vragenlijst over de woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: De Oostermat 38, 9431 TW Westerbork

1. Bijzonderheden

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? ☐ ja ☒ nee

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, graag nader toelichten: : Mogelijk staat de schuur voor een klein gedeelte op de grond van de VvE.

e Heeft u grond van derden in gebruik? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke grond? : Zie D

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, 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)

Vragenlijst over de woning

- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- 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 erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) ☐ ja ☒ nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Recreatiewoning niet in gebruik.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : niet bekend

Vragenlijst over de woning

Overige daken: : niet bekend

- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : hout
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : 08-2024
voor het laatst geschilderd?
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk type glas? : Dubbelglas.
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Enkele bovenlichten, bijkeukenraam en voordeur
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Scheur boven de deur van de woonkamer naar de hal.

- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

- f Is er sprake van vloerisolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- b Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☒ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : cv installatie. Losstaande airco met afvoer naar buiten.

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

Merk van de installatie(s): : CV: Remeha Tzerra.

Type(nummer) van de installatie(s): : niet bekend.

Installatiedatum van de installatie(s): : Waarschijnlijk jan '21

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : niet bekend.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Manders installatietechniek

- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige : niet bekend.
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren
geveegd/gereinigd?
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : niet bekend.
voor het laatst gebruikt?
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars
stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: niet bekend.
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : niet bekend.
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d.
automatisch)
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☐ ja ☒ nee

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : niet bekend.
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : niet bekend.

Vragenlijst over de woning

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur : niet bekend.
ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1963

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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.)

c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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)

f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

g Heeft u elders lekkages gehad? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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 beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label? : F

Vragenlijst over de woning

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 232,-
Belastingjaar? : 2025
- b Wat is de WOZ-waarde? € 223.000,-
Peiljaar? : 01-01-2024
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 0,-
Belastingjaar? : niet bekend.
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 246,85
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
Belastingjaar? : 2025.
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?: onbekend
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): niet bekend.
Elektriciteit hoog (kWh): niet bekend.
Elektriciteit laag (kWh): niet bekend.
Elektriciteit totaal (kWh): niet bekend.
Water (m³): niet bekend.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☒ nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? n.v.t..
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

11. Garanties

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☐ ja ☒ nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

12. Nadere informatie

- a Overige zaken :
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:
Plaats:
Datum:

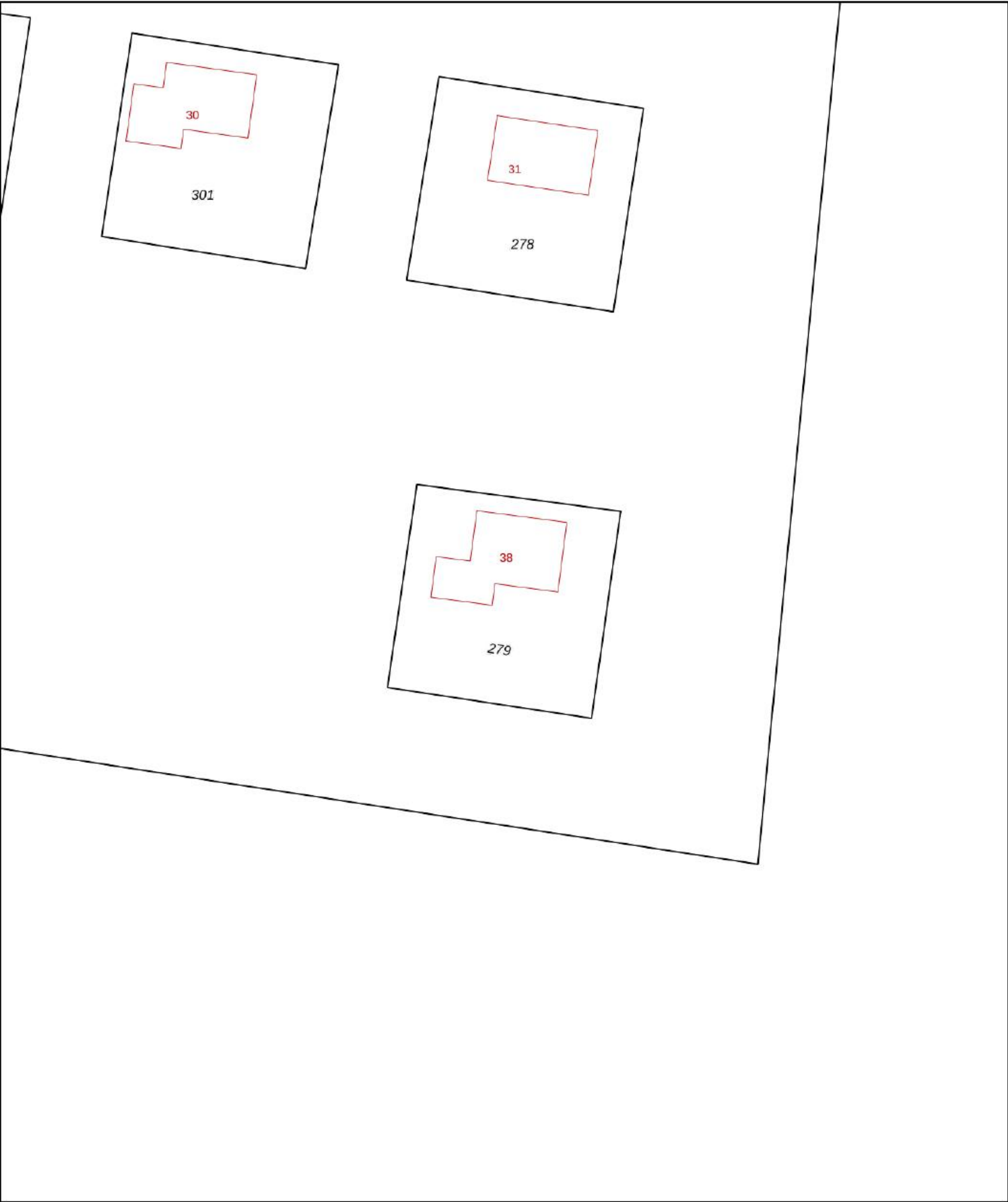
Naam:
Plaats:
Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:	MJM makelaardij
Adresgegevens:	Hoofdstraat 2, 9431 AD Westerbork
Telefoonnummer:	0593-562045
E-mailadres:	info@mjm.nl



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westerbork

Sectie T

Perceel 279

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.





Rapport Bodemloket

Datum: 2-9-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

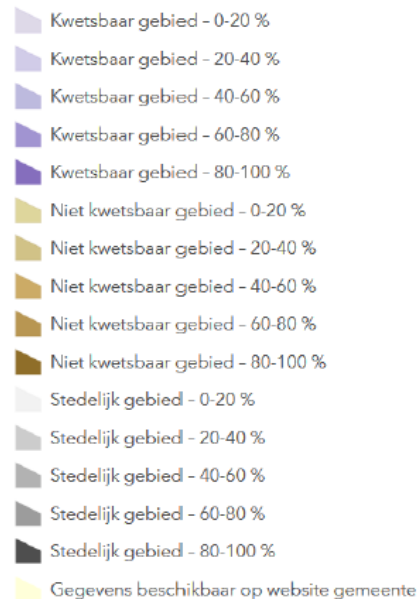
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 9431TW

Aanmaakdatum/ -tijd: 02-09-2025 22:00:54



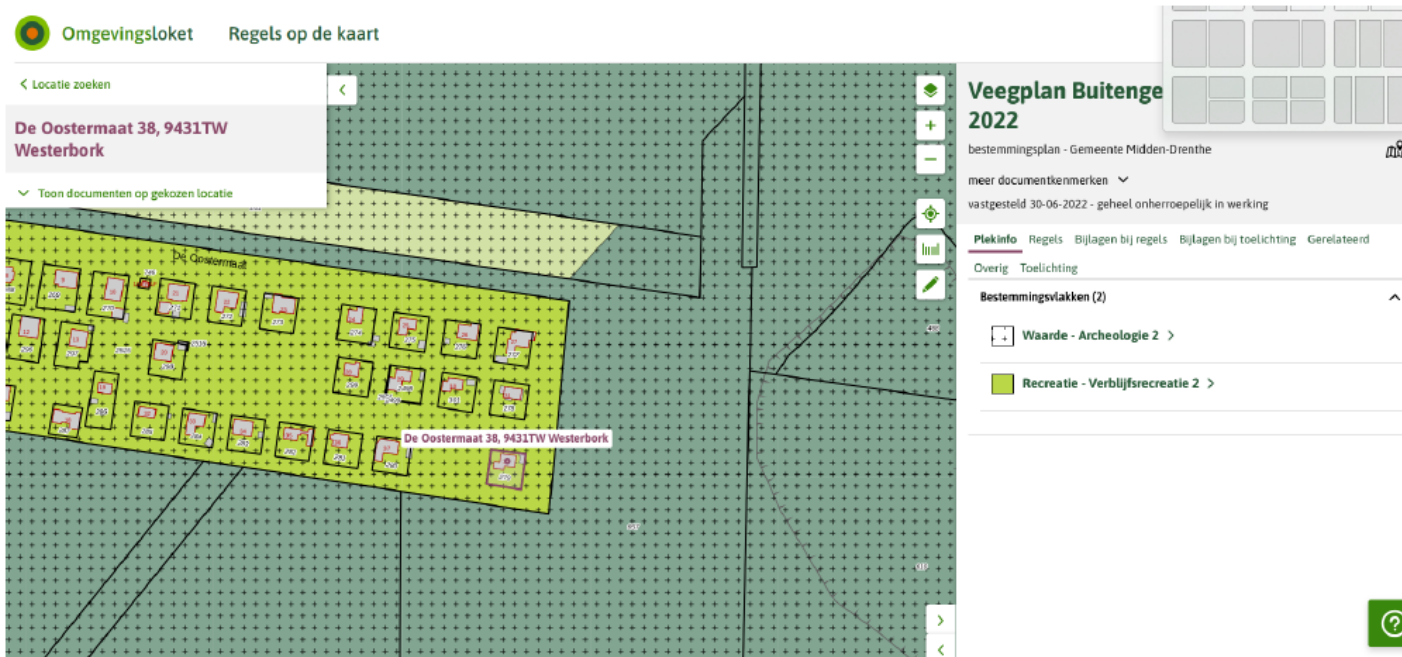
Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (9431TW) bevat 31 panden (BAG). Van deze panden is 51,6% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 25 Recreatie - Verblifsrecreatie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblifsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein en/of in de vorm van recreatiewoningen, ~~al dan niet in combinatie met daarbij behorende bijgebouwen;~~

met daaraan ondergeschikt:

- b. voorzieningen voor het beheer die ten dienste staan van de recreatieve functie, zoals het gebruik van gebouwen ten behoeve van het opslaan van materialen en machines;
- c. voorzieningen voor de dienstverlening die ten dienste staan van de recreatieve functie, zoals een (overdekt) zwembad, horecagelegenheid, receptie, detailhandel, kantoren, magazijnen, sanitaire ruimten, en/of sportgelegenheid zoals een bowlingbaan of een sporthal;
- d. het wonen ten behoeve van de recreatievoorzieningen al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - een gastouderopvang;
- e. het behoud en het versterken van een goede landschappelijke inpassing;
- f. tuinen en terreinen;
- g. sport- en speelvoorzieningen/-terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen en singelbeplanting;
- j. wegen en paden;
- k. water;

met de daarbij behorende:

- l. gebouwen, waaronder overkappingen;
 - m. bedrijfswoningen;
 - n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning en bergingen bij recreatiewoningen;
 - o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- alsmede voor:

p. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met dien verstande dat voor zover 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.

25.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

1. de recreatiewoningen zullen vrijstaand worden gebouwd, dan wel aaneen gebouwd overeenkomstig de bestaande situatie;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen gebouw' zijn geen recreatiewoningen toegestaan;
 3. de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen zal ten minste 3 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 4. de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief een vrijstaande of een inpandige berging, zal ten hoogste 100 m² bedragen;
 5. de oppervlakte van vrijstaande bergingen bedraagt per recreatiewoning ten hoogste 6 m²;
 6. de hoogte zal ten hoogste 8 m bedragen;
 7. de goothoogte zal ten hoogste 3 m bedragen;
 8. de dakhelling zal ten minste 15° bedragen, tenzij de bestaande recreatiewoning plat is afgedekt, in welk geval ook een eventuele uitbreiding van de recreatiewoning plat mag worden afgedekt;
 9. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.
- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorende bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
1. het aantal bedrijfswoningen zal per recreatieterrein ten hoogste één bedragen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tweede bedrijfswoning' of 'bedrijfswoning uitgesloten' waar respectievelijk twee bedrijfswoningen per recreatieterrein, dan wel geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. De met een aanduiding 'relatie' verbonden bestemmingsvlakken dienen hierbij als één recreatieterrein te worden beschouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen gebouw' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
 3. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 4. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 5. de maatvoering van een bouwwerk zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m per gebouw	Dakhelling in ° gezaamenlijk	Hoogte in m max.min.max.max.
Bedrijfswoning		150*	-	3,5 30 60 9
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen- bij de bedrijfswoning		100	3,5	- 60 6.6

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

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

1. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend ten behoeve van beheer en dienstverlening als bedoeld in lid 25.1 sub b en c, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen gebouw' zijn geen gebouwen toegestaan;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, waarbij de ruimten voor beheer en dienstverlening in bedrijfswoningen worden meegerekend, dan wel ten hoogste het bestaande oppervlak bedragen. De oppervlakte van het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouw', telt niet mee voor het bepalen van het toegestane oppervlak;
 4. de goothoogte van de gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 5. de dakhelling van de gebouwen zal ten hoogste 60° bedragen;
 6. de bouwhoogte van gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 12 meter bedragen.
- d. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' geldt dat in uitzondering op voorgaande uitsluitend een recreatiewoning is toegestaan waarbij de oppervlakte en goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande oppervlakte en goot- en bouwhoogte.
- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' ten hoogste 10 m bedraagt en met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

25.3 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 48.2 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 25.2 sub a onder 3:

voor de bouw van geschakelde recreatiewoningen onder de volgende voorwaarden:

1. de maximale oppervlakte van een recreatiewoning zal 100 m² zijn inclusief een berging/bijgebouw van maximaal 6 m²;
2. deze recreatiewoningen mogen geschakeld gebouwd worden tot een maximum van drie recreatiewoningen, waarbij de totale bebouwde oppervlakte maximaal 250 m² zal zijn;
3. de gemiddelde perceelsoppervlakte per recreatiewoning die 80 m² of kleiner is, is 300 m². De gemiddelde perceelsoppervlakte per recreatiewoning die een oppervlakte heeft van meer dan 80 m², is 400 m². Minder wordt slechts toegestaan indien kan worden aangetoond dat per recreatiewoning het gewenste ruimtelijke effect op een andere wijze kan worden bereikt;
4. de recreatiewoningen zullen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
5. er moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling goed landschappelijk inpasbaar is;
6. er is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan: de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000 en NNN) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden), de verkeersveiligheid; de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

b. lid 25.2 sub a onder 6 en/of 7:

voor de bouw van recreatieve nachtverblijven, zoals tipi's, boomhutten en dergelijke, mits:

1. de totale oppervlakte ten behoeve van de experimentele verblijfsruimte maximaal 20% van het bestemmingsvlak bedraagt, met een maximum van 1 ha;
2. er sprake is van een toegevoegde waarde voor het bestaande recreatieve product (meetbaar door te kijken naar de kwaliteitsverbetering en diversiteit);
3. aangetoond is dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de verblijfsrecreatieve middelen niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurlijke, milieu en landschappelijke waarden;

c. lid 25.2 sub b onder 1:

voor de bouw van een tweede bedrijfswoning met dien verstande dat:

1. de noodzaak is aangetoond dat voor het beheer van het terrein permanent toezicht noodzakelijk is en uit de bestaande bedrijfsomvang dan wel een met waarborgen omkleed bedrijfsplan blijkt dat er een duurzaam volwaardig meermansbedrijf wordt geëxploiteerd;
2. De situering van de bedrijfswoning dient een duidelijke relatie te hebben met het bedrijf en moet binnen het verblijfsrecreatieve bedrijf plaats vinden;
3. uit een landschapsinpassingsplan blijkt dat de parkeervoorzieningen goed zijn ingepast en de aantrekkelijkheid van het platteland gewaarborgd blijft en de uitvoering van landschappelijke inpassingsmaatregelen wordt gegarandeerd;
4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

d. lid 25.2 sub b onder 4:

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

e. lid 25.2 sub c onder 3:

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 10%, mits:

- is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

f. lid 25.2 sub c onder 6:

en worden toegestaan dat de maximale hoogte wordt vergroot tot 15 meter voor de bouw van ondergeschikte delen van een gebouw, zoals een glijbaan of liftschacht.

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 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 ten behoeve van aan de recreatieve functie ondergeschikte detailhandel;
- c. het gebruik van horecagelegenheden en overige voorzieningen door derden (anderen dan verblijfsrecreanten van het eigen recreatieterrein).

25.4.2 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 bouwwerken en kampeermiddelen, met uitzondering van de bedrijfswoning, voor permanente bewoning;
- b. 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 bedrijf, anders dan bedoeld in lid 25.4.1 sub a;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 25.4.1 sub b.

25.5 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, voor zover 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:

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.

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit

melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Bij de aankoop van een woning is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper, uitgaande van een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

En dan nog dit.

MJM makelaardij o.g. hanteert de gebruikelijke borgstelling bij de aankoop van een woning. Dit betekent dat indien de onderhandelingen met positief resultaat zijn afgerond, bij het verlopen van het financieringsvoorbehoud, bij de voor passeren van de akte aangewezen notaris, 10% van de koopsom dient te worden gestort of een bankgarantie voor dit bedrag dient te worden afgegeven die tot ten minste een maand na de overeengekomen leveringsdatum geldt.

Dienstverlening.

MJM makelaardij o.g. behartigt uitsluitend de belangen van één partij. Omwille van de transparantie in de dienstverlening wordt koppelverkoop uitgesloten zonder de uitdrukkelijke wens en toestemming van alle bij de transactie betrokken partijen.

MJM bemiddelt niet in financieringen omwille van diezelfde transparantie. Overigens is in de ogen van MJM de financiële dienstverlening een vak apart, waarbij volledige toewijding van de adviseur een vereiste is. MJM kan wel voor u beoordelen of de aangeboden offertes een realistische weergave zijn van de mogelijkheden.

Tevens is MJM in staat belangeloos contacten te leggen met naar zijn mening integere adviseurs.