



MAKELAARDIJ JACOB MULLER

KvK Meppel
RMT
ABN-AMRO
Website

04079770
06.20.603.5.1230
NL 95 ABNA 040 02 85 452
www.mjm.nl



TE KOOP

Schoonloërweg 7 Zuidveld



Vraagprijs € 399.000,- 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.

Aankomend paradijs met brede horizon.

Unieke bouwkaavel met bestaande beplanting en romantische opstallen. Het landleven ligt hier voor het oprapen. Een fruitbomengaard, een moderne kas, een kippenren en een vrijstaande open veranda met mijlenver uitzicht en een prachtige horizon. De luchten zijn ronduit imponerend. Een fijne plek om onder de indruk te raken van de adembenemende natuur.

Het romantische boerderijtje dat hier stond is helaas door brand verwoest. Voor de zekerheid hebben we de fundamente laten liggen zodat vergunningverlening voor herbouw op de kavel vlot kan verlopen. Nutsvoorzieningen zijn allen reeds aanwezig, inclusief glasvezel.

Het perceel is opgedeeld in 2 bestemmingsvlakken. Over de gehele voorkant van het perceel is de bestemming wonen van ongeveer 3600m² groot zodat u uw nieuwe droomhuis overal kan plaatsen waar u dat zou willen. Daarachter ligt het weiland van ongeveer 6700m², deels omzoomd door slootjes op de erfgrens en lage houtwallen. De mogelijkheden zijn bijkans onbeperkt. Mocht de weide te groot zijn dan zijn de bureu geïnteresseerd om een deel over te nemen of te pachten, alles in goed overleg met deze vriendelijke paardenliefhebbers. Het lijkt er op dat de gemeente wil meedenken over het plaatsen van een extra woning in het kader van mantelzorg, zodat het geheel kan worden aangemerkt als ultiem levensloopbestendig.

De vormgeving van het geheel ligt volledig bij de creativiteit van de volgende eigenaar, het verwezenlijken van een droomplek is zelden zo dicht bij. De grote schuur cq stal (ca. 100m² met zolder) is een nuttige toevoeging in het geheel en is aan te wenden voor diverse doeleinden. Daarnaast is er ook nog een verblijf voor kleinvee beschikbaar aan de voorzijde van het weiland dat met de kerstdagen een bijzondere rol zou kunnen spelen als kerststal. Het is maar een idee.

Dit tot de verbeelding sprekende en toekomstbestendige geheel is gelegen net buiten Zuidveld, wat weer is gelegen tussen Westerbork en Elp, twee dorpen op de oude zandgronden in Midden Drenthe. Het pittoreske Orvelte ligt om de hoek, ideaal voor een lekkere middagwandeling. Alle primaire en een deel van de secundaire voorzieningen zijn te vinden in Westerbork. Beilen en Borger op ca. 10 km, Assen, Hoogeveen en Emmen zijn op korte afstand (ca. 20 km) en Zwolle en Groningen liggen op ca. 45 auto minuten afstand.

Kenmerken:

Overdracht

Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 399.000 kosten koper
Status	Beschikbaar

Bouw

Soort object	Bouwgrond
Bouwrijp	Ja

Indeling

Perceel	10.300 m ²
---------	-----------------------

Kadastrale gegevens

WESTERBORK R 526

Oppervlakte	10.300 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen en vrij uitzicht
---------	---















TOETS BESTEMMINGSPLAN.

Bestemmingsplan Schoonloërweg 7, 9432TT Zuidveld

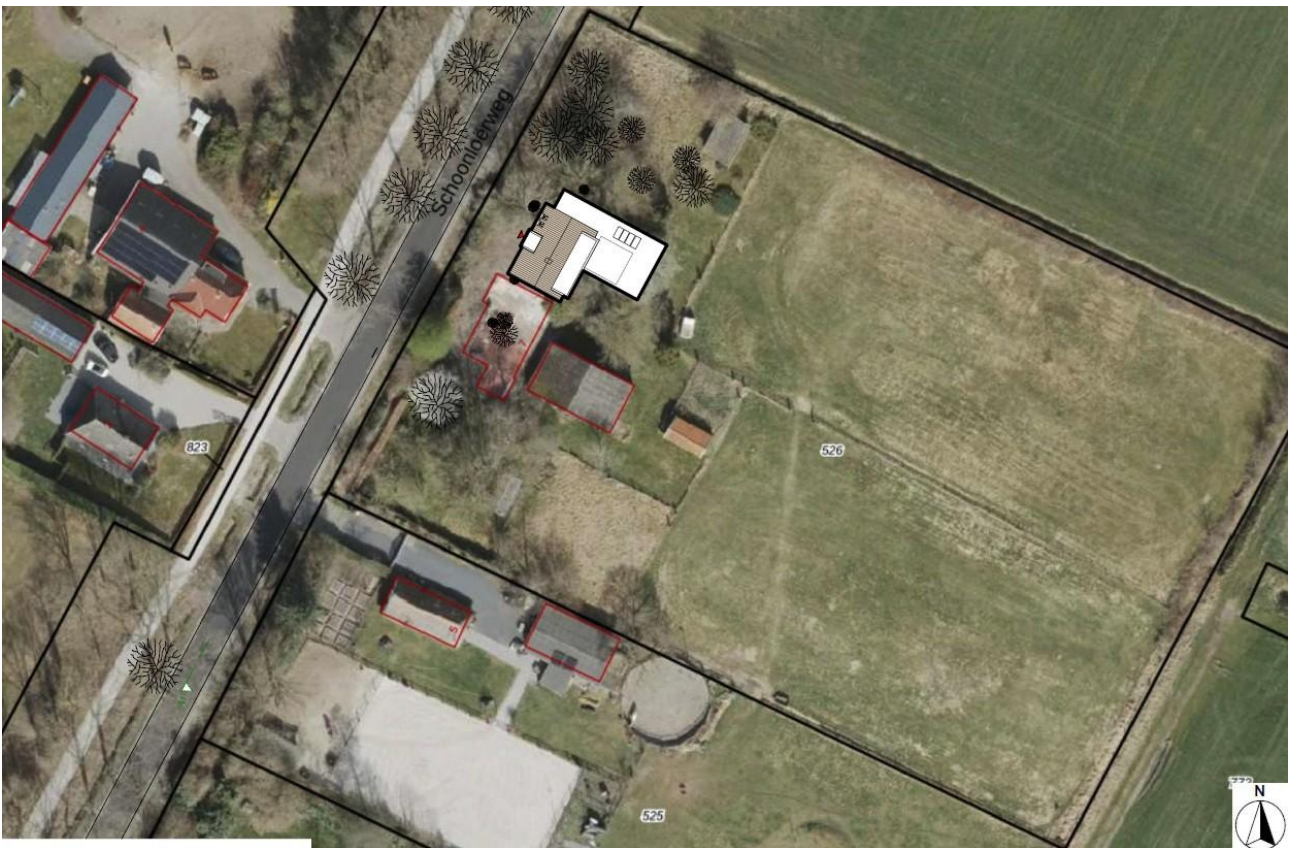
"Buitengebied Midden-Drenthe (geconsolideerd 2014)" bestemmingsplan - Gemeente Midden-Drenthe

Hoofdgebouw

- Hoofdgebouw uitsluitend voor wonen.
- Per bestemmingsvlak 1 woning.
- Afstand hoofdgebouw tot de weg zal tenminste de bestaande afstand bedragen.
- Oppervlakte ten hoogste 150m², wanneer het bestaande oppervlakte groter is dan de oppervlakte van bestaand aanhouden.
- Goothoogte max. 3,5 m
- Hoogte gebouw max. 9 m, tenzij iets anders op de kaart staat of wanneer bestaand hoger is.
- Breedte woning max. 10 m, als bestaand breder is dan wordt dat het maximum.
- Dakhelling is min. 30°
- Dakhelling is max. 60°
- Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens is min. 3 m, tenzij het bestaande minder bedraagt.

Bijgebouwen/aan- en uitbouwen/overkappingen

- Moeten minstens 3 meter achter de gevel gericht naar de straat gebouwd worden.
- Bijgebouwen en overkappingen moeten binnen 25 meter van het hoofdgebouw worden gebouwd, als de situatie nu anders is dan dat aanhouden.
- Gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen samen max. 100m², tenzij de bestaande situatie anders is. En het zal max. 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zijn.
- Goothoogte max. 3,5 meter
- Bouwhoogte max. 6,6 meter
- Dakhelling min. 30°
- Dakhelling max. 60°
- Bouwhoogte terreinafscheiding voorgevel max 1 meter.
- Bouwhoogte terreinafscheiding achter de voorgevel max 2 m
- Bouwhoogte terreinafscheiding zijkant van het erf binnen 1m van de erf grens, max 1 meter.
- Bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 meter.
- Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen, max 7 meter hoog.



Opnieuw zoeken Schoonloërweg 7, 9432TT Zuidv...

239305, 543178

Deze coördinaten liggen in
Schoonloërweg 7, 9432TT Zuidveld
Perceel Westerbork (WTB00) R 526

Toon documenten op gekozen locatie

Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022

Bestemmingsplan Gemeente Midden-Drenthe

meer kenmerken

vastgesteld 30-06-2022 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 2

Wonen

Gebiedsaanduidingen (2)

milieuzone - hydrologische beïnvloeding

vrijwaringszone - radiotelescoop 2

Maatvoeringen (1)

Aantal wooneenheden (1)

Aantal wooneenheden: 2

Legenda Kaartlagen

Informatie

☐ BAG Panden

☒ Kadastrale Kaart

☐ Gemeentegrenzen

☐ Waterschapsgrenzen

☐ Provinciegrenzen

☐ Landsgrenzen

Achtergrond

☐ Topografie (BRT)

☒ Grootschalige topografie (BGT)

☐ Luchtfoto

Artikel 32 Wonen

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met:

- een aan huis verbonden beroep;
- mantelzorg;
- een gastouderopvang;

b. wonen ten behoeve van het nabijgelegen afvalverwerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; met daaraan ondergeschikt:

c. een minicamping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping'; met de daarbij behorende:

d. woningen;

e. bedrijfswoningen;

f. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

g. opgaande beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

h. tuinen, erven en terreinen;

i. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

alsmede voor:

j. 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.

32.2 Bouwregels

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

1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
2. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste één, dan wel ten hoogste het ter plaatse aangeduide aantal wooneenheden, met dien verstande dat in het laatste geval de hoofdgebouwen overeenkomstig de bestaande situatie vrijstaand, dan wel tot het bestaande aantal aaneen gebouwd dienen te worden;
3. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
4. de oppervlakte zal ten hoogste 150 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, dan wel niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven oppervlakte;

5. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
6. de bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de ter plaatse aangeduide maximum bouwhoogte, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
7. de breedte van de woning zal ten hoogste 10 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
8. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
9. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen;
10. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
11. in afwijking van sub a.2 en sub a.3 mogen woningen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, indien een bouwvlak is aangegeven.

b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd. In afwijking hiervan mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op dezelfde hoogte van de voorgevel dan wel voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits uitvoering wordt gegeven aan het in Bijlage 11 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan;
2. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie, dan wel binnen het bouwvlak met de specifieke aanduiding 'bijgebouwen'. In afwijking hiervan mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' vrijstaande bijgebouwen op een verdere afstand van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits uitvoering wordt gegeven aan het in Bijlage 11 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen met een maximum van 250 m². In afwijking hiervan mag ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 150 m² bedragen, mits uitvoering wordt gegeven aan het in Bijlage 11 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, dan wel het bestaande percentage indien dat meer bedraagt. In afwijking hiervan mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen meer dan 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, mits uitvoering wordt gegeven aan het in Bijlage 11 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan;
5. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
6. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,6 m bedragen;
7. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
8. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.

c. 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 gebouwd te worden;
3. de maximale bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt 3,5 m;
4. de gebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal één bouwlaag.

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

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 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 perceelsgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
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, bedraagt ten hoogste 7 m, met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

32.3 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;
- nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping'.

32.4 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 48.2 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 32.2 sub a onder 3:

en worden toegestaan dat de afstand tot de weg wordt verkleind met dien verstande dat:

1. deze afwijking niet geldt voor gebouwen die ter plaatse zijn aangeduid met 'karakteristiek', met dien verstande dat voor zover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, de afwijking alleen niet geldt voor de daar beschreven bebouwing;
2. de voorkeursgrenswaarden voor geluidgevoelige gebouwen uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden;
3. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. lid 32.2 sub a onder 4:

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

c. lid 32.2 sub a onder 7:

en worden toegestaan dat de breedte ten hoogste 20 m is voor woningen die parallel aan de weg zijn gesitueerd;

d. lid 32.2 sub b onder 2:

en worden toegestaan dat de bijgebouwen op een grotere afstand dan 25 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:

- een verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing; er wordt uitsluitend over gegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;

e. lid 32.2 sub b onder 3 en 4:

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

f. lid 32.2 sub b onder 3 en 4:

en worden toegestaan dat, indien reeds 250 m² of meer aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag plaatsvinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 250 m², met dien verstande dat over de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is, mits:

1. binnen twee jaar na het slopen van de gebouwen een aanvraag omgevingsvergunning voor vervangende bouw ingediend is;
2. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;

g. lid 32.2 sub b onder 3 en 4:

en worden toegestaan dat, indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, een per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is, mits:

1. binnen twee jaar na het slopen van de gebouwen een aanvraag omgevingsvergunning voor vervangende bouw is ingediend;

2. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;

h. lid 32.2 sub b onder 4:

en worden toegestaan dat bij een hoofdgebouw waarvan het grondoppervlak kleiner is dan 50 m², de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen meer dan 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt, met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen ten hoogste de helft van het bijbehorende achtererf mag bedragen met een maximum van 50 m²;

i. lid 32.2 sub b onder 7:

en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;

j. lid 32.2 sub d onder 3:

en worden toegestaan dat lichtmasten worden geplaatst bij bestaande paardrijbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardrijbakken, mits:

- de hoogte maximaal 4 m bedraagt;

- het aantal niet meer dan zes bedraagt;

- de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardrijbak;

- deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels.

32.5 Specifieke gebruiksregels

32.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:

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

2. de beroepsvloeroppervlakte in de woning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;

3. de beroepsvloeroppervlakte 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 verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:

1. er mag niet meer dan 60 lux/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;

2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;

c. 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;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij voor het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat:

1. onder hobbymatige paardenhouderij wordt verstaan alles wat niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt in de Beleidsnotitie Paardenhouderij, zoals opgenomen in de bijlage, dan wel diens rechtsopvolger;

2. de hobbymatige paardenhouderij op ten minste 30 m van een woning van derden gelegen dient te zijn;

3. maximaal 75 m² aan stalruimte wordt gerealiseerd, mits de bebouwingsbepalingen voor bijgebouwen (waaronder de maximale oppervlakte aan bijgebouwen) uit 33.2 sub b niet worden overschreden;

4. voorzieningen ten behoeve van de hobbymatige paardenhouderij geclusterd áchter de achtergevel van het woonhuis worden gerealiseerd.

32.5.2 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 gebouwen voor bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep anders dan bedoeld in lid 32.5.1 sub a;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie anders dan bedoeld in lid 32.5.1 sub c;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- d. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken, met uitzondering van bestaande paardrijbakken;
- e. het gebruik van gronden voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij.

32.6 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 48.2 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 32.5.2 sub a:

en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis- verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

b. lid 32.5.2 sub d:

en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op de bestaande bebouwing;
2. deze afwijking niet wordt toegepast op gronden die mede zijn bestemd als Waarde – Archeologie 1 of Waarde - Grasland;
3. de hoogte van de omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m², met dien verstande dat de afrasteringen en omheiningen transparant zullen worden vormgegeven;
4. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;

5. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

32.7 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, 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 laatst 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.

32.8 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 48.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden - 1, Agrarisch met waarden - 2 of Agrarisch met waarden - 4, met dien verstande dat:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van de artikelen 4, 5 of 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' dient te worden aangebracht;
- c. aangetoond moet zijn dat vestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is;
- d. met de vormgeving van de aaneengesloten vierhoek zoveel mogelijk dient te worden aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
- e. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig moet zijn dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;
- f. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf moet zijn verbonden;
- g. er een zodanige bedrijfsopzet moet zijn dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
- h. de mest- en milieuwetgeving dienen het nieuwe bedrijf mogelijk te maken;
- i. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. de waterbeheerder om advies moet zijn gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden;
 - b. mogelijk archeologische waarden in niet gekarteerde gebieden.
- met dien verstande dat:
- c. de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen 5 m uit het hart van leidingen die liggen binnen de dubbelbestemming Leiding – Gas.

38.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

38.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd;
 5. het aanleggen en vervangen van drainage ter plekke van de aanduiding 'overige zone - es';

met dien verstande dat de omgevingsvergunning ook verplicht is voor:

- gebieden met een kleinere oppervlaktemaat dan 1.000 m² en ondieper dan 30 cm die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m uit de bestemming Waarde - Archeologie -1 of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument';
- werkzaamheden op minder dan 30 cm diepte binnen de bestemming Natuur.

b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
3. die het normale onderhoud betreffen;
4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.

c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

38.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 2 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf';
- c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak';

met daaraan ondergeschikt:

- e. een minicamping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping';

- f. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met een kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- g. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2', met dien verstande dat het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 165;
- h. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met recreatieve nachtverblijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf', met dien verstande dat het aantal recreatieve nachtverblijven niet meer mag bedragen dan 75;
- i. voorzieningen voor het beheer die ten dienste staan van de recreatieve functie, in de vorm van gebouwen ten behoeve van sanitair, het opslaan van materialen en machines, receptie, kantoorruimte en/of magazijn, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf';
- j. sport- en spelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2', met uitzondering van een zwembad;
- k. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' en 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met:
- een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
 - mantelzorg;
 - een gastouderopvang;
 - bestaand kinderdagverblijf;
- l. ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- m. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veld- en veenontginningenlandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap;
- n. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- o. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- p. openbare nutsvoorzieningen;
- q. extensief dagrecreatief medegebruik;
- r. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;
- s. groen, wegen en paden ten behoeve van de verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf';
- t. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- u. een spoelplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spoelplaats';
- v. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- met de daarbij behorende:
- w. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- x. bedrijfswoningen;

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

z. silo's, platen en bassins;

aa. kassen, tunnelkassen en blaastunnels;

bb. boogstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boogstallen';

cc. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

alsmede voor:

dd. 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.

4.2 Bouwregels

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

1. er zullen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – uitbreiding uitgesloten' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;

3. bebouwing verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;

4a. de gebouwen zullen uitsluitend binnen een aaneengesloten vierhoek van 1,5 ha, dan wel bouwvlak worden gebouwd gerekend vanuit de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak', waarbij de diepte van de vierhoek (ongeveer haaks op de naar de weg gerichte gevel van de bedrijfswoning, dan wel overeenkomstig de richting van de bestaande bebouwing) altijd langer is dan de breedte (ongeveer evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning, dan wel overeenkomstig de richting van de bestaande bebouwing) van de vierhoek. In afwijking hiervan zijn in bestaande situaties waarin de bebouwing niet binnen een vierhoek, dan wel bouwvlak is gesitueerd ook andere vormen toegestaan;

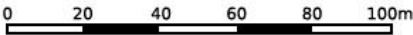
4b. in uitzondering op het gestelde onder a, mogen tevens gebouwen worden gebouwd overeenkomstig de bestaande situatie, dan wel binnen een bouwvlak, zoals ter plaatse is aangeduid;

5. de diepte van een aaneengesloten vierhoek zal ten hoogste 200 m bedragen, gerekend vanaf de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, zal de diepte worden gerekend vanaf de naar de weg gekeerde perceelgrens. De grootste afstand in de breedte van een vierhoek zal ten hoogste 125 m bedragen, zodanig dat er wordt gebouwd binnen een denkbeeldige vierhoek;

6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 ha' zal de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 1 ha bedragen, waarbij de diepte ten hoogste 150 m en de grootste afstand in de breedte van een vierhoek ten hoogste 100 m zullen bedragen;

7a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 ha' zal de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 2 ha bedragen, waarbij de diepte ten hoogste 200 m zal bedragen, met dien verstande dat de diepte van de vierhoek altijd langer is dan de breedte van de vierhoek;

Het volledige bestemmingsplan art. 4 agrarisch vind u in het move account



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Westerbork

R

526

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 november 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Rapport Bodemloket

Datum: 29-1-2025



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.

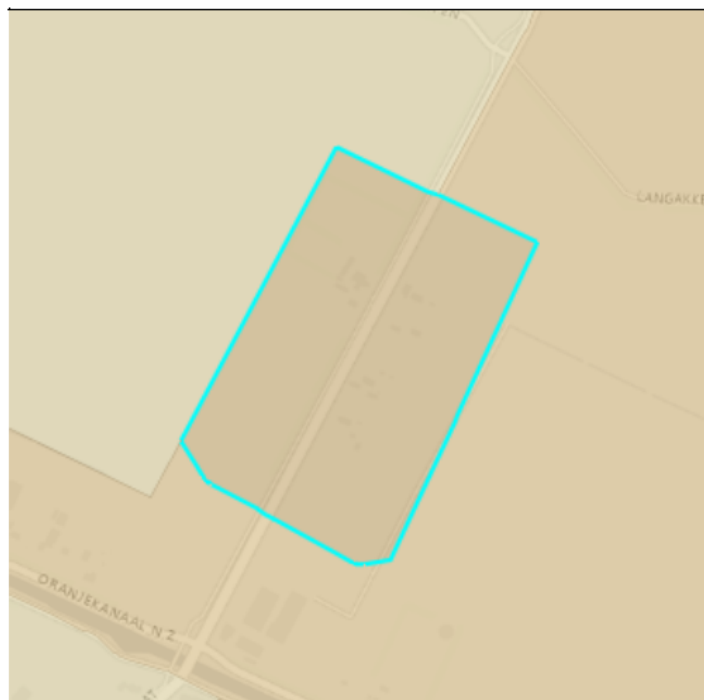
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens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

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

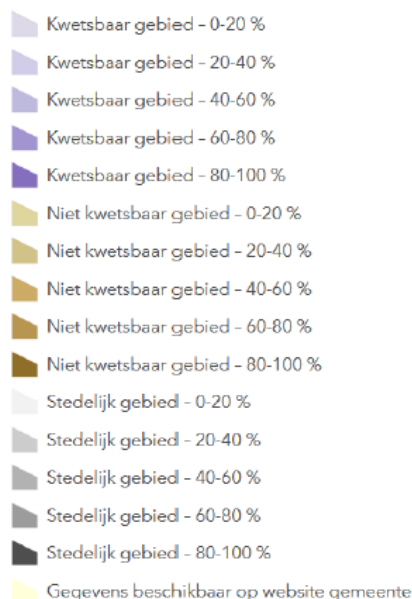
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 9432TT

Aanmaakdatum/ -tijd: 29-01-2025 14:32:35



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (9432TT) bevat 20 panden (BAG). Van deze panden is 70% 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.

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.