



WoonPIT
Makelaardij en (t)huisadvies

info@woonpit.nl
www.woonpit.nl
050 305 2089

LUUTKAMPENWEG 8, YDE

Vraagprijs: € 1.150.000,- k.k.

WORDT DIT JOUW NIEUWE STEK?!

Landelijk wonen met ruimte voor paarden, hobby's
én dubbele bewoning

Tussen de fruitbomen, met vrij uitzicht over het prachtige Drentse landschap, staat deze karaktervolle woonboerderij met rieten kap uit 1940. Met een woonoppervlak van ca. 248 m² en een perceel van maar liefst 20.295 m² biedt deze unieke plek alles wat je zoekt: ruimte voor paarden, hobby's, een groot gezin of zelfs dubbele bewoning. Achterin het perceel ligt bovendien je eigen bos.. Hier combineer je het buitenleven en talloze mogelijkheden om uw woon- en werkdromen te realiseren.

Deze woonboerderij is veelzijdig en biedt veel mogelijkheden. Paardenliefhebbers vinden hier een compleet ingerichte stal, paddock en ruime weides.



MEETRAPPORT

Luutkampenweg 8, Yde | 22-08-2025

powered by



INHOUD

• Meetcertificaat	2
• Specificering	3
• Toelichting rapport	4
• Toelichting meetinstructie	4
• Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580	4
• Gebruiksoppervlakte wonen	5
• Overig inpandige ruimte	5
• Gebouwgebonden buitenruimte	6
• Externe bergruimte	6
• Bruto vloeroppervlak	6
• Bruto inhoud	7

Inleiding van het rapport

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

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen, aangegeven in de meetinstructie januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer.

Onderdelen

Gebruiksoppervlakte	Hoeveelheid
Gebruiksoppervlakte wonen	248,1 m ²
Overige inpandige ruimte	271,2 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	N.V.T.
Externe berging	55,6 m ²
Overige onderdelen	
Bruto vloeroppervlak	698,7 m ²
Bruto inhoud van de gehele woning	2.100 m ³

Inleiding specificering

Op deze pagina worden de hoeveelheden uit het meetcertificaat gespecificeerd. Hierin worden een aantal afkortingen gebruikt en deze zijn hieronder toegelicht:

Afkorting	Eenheid	Toelichting
GO	m ²	Gebruiksoppervlakte wonen
OIR	m ²	Overig inpandige ruimte
GGB	m ²	Gebouwgebonden buitenruimte
EBR	m ²	Externe bergruimte
BVO	m ²	Bruto vloeroppervlak
Hoogte	m ¹	Hoogtemaat van de verdieping (van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer/ dak van de bovenliggende verdieping)
Inhoud	m ³	Bruto inhoud van de verdieping

Onderdelen

Verdieping	GO	OIR	GGB	EBR	BVO	Hoogte	Inhoud
Begane grond	170,4	175,6		55,6	377,2	3,6	1357,9
Eerste verdieping	77,7	95,6			321,5	2,5	742,0
Totaal	248,1	271,2		55,6	698,7		2.099,9

Toelichting op de meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van de woning te bepalen. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte en inhoud van een individuele woning en bijbehorende externe bergruimte. De meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit 2012, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit 2012 naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. De oppervlakte van een woning wordt gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden, conform NEN 2580.

Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580

In de meetinstructie is ervoor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580 norm. Eén afwijkend aspect is dat volgens de NEN 2580 norm de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Echter, het is vaak lastig om te bepalen welke wanden dragend en welke wanden niet-dragend zijn zonder beschikking te hebben over bouwkundige tekeningen. Om deze reden zal in deze meetinstructie geen onderscheid worden gemaakt in dragende binnenwanden en niet-dragende binnenwanden.

Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlaktes. Hiermee kan duidelijker worden aangetoond welke onderdelen relevant zijn voor het aanmelden van de woning op de website www.funda.nl. NEN 2580 hanteert deze onderverdeling niet.

De onderverdeling van de gebruiksoppervlakte worden als volgt opgesteld:

- Gebruiksoppervlakte wonen.
- Overige inpandige ruimte.
- Gebouwgebonden buitenruimte.
- Externe bergruimte.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies. Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom of leidingsschacht, worden met de gebruiksoppervlakte wonen meegerekend. Er dient langs de muren te worden gemeten, waarbij radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen worden genegeerd.

Er zijn een aantal eisen aan de gebruiksoppervlakte wonen, waardoor de volgende onderdelen niet worden meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m¹, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.
- De oppervlakte van ruimtes die niet voor mensen toegankelijk zijn.
- De oppervlakte van een trapgat, vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is.
- De oppervlakte van een liftschacht.
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5 m².

Overige inpandige ruimte

Een oppervlak wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog.
- Het hoogste punt van de ruimte is boven 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m²).
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage.
- Er sprake is van een bergzolder. Deze ruimte wordt alleen incidenteel gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is.
- De ruimte over te onvoldoende daglichttoetreding beschikt. Dit is van toepassing zodra de raamoppervlakte kleiner is dan 0,5 m².

Bij twijfel worden de ruimtes gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is een gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of een dakterras. Bij een woning gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie constructief is geïntegreerd in de woning dient tevens als gebouw gebonden buitenruimte te worden gerekend.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimtes en niet-overdekte ruimtes:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimtes nooit over een woonfunctie kunnen beschikken. Het meten van een externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van een woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Bruto vloeroppervlak

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau binnen de buitenste- of woningscheidende wanden, inclusief dragende en niet dragende binnenwanden. De buitenste/scheidende wanden worden meegerekend tot het binnenspouwblad. Hiervoor wordt een maatvoering van 10 cm aangehouden.

Bruto inhoud

De bruto inhoud van het pand wordt per verdieping berekend en getotaliseerd. Er wordt een aanname gedaan betreffende de dikte van vloeren en daken, aangezien deze worden meegerekend in de bruto inhoud. Hiervoor wordt per verdieping plus 0,3 m¹ gerekend. De begane grond is een uitzondering, aangezien hier 0,4 m¹ voor de begane grond vloer bij de 0,3 m¹ op wordt gerekend. De bruto inhoud houdt rekening met schuine wanden en/of daken door de inhoud wiskundig te berekenen. De inhoud van externe bergruimten en gebouw gebonden buitenruimten valt niet onder de bruto inhoud van de woning.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Luutkampenweg 8, 9494 PK Yde

Datum:

28-09-2025

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Gas) fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren				
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Pergola	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stenen barbecue	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

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

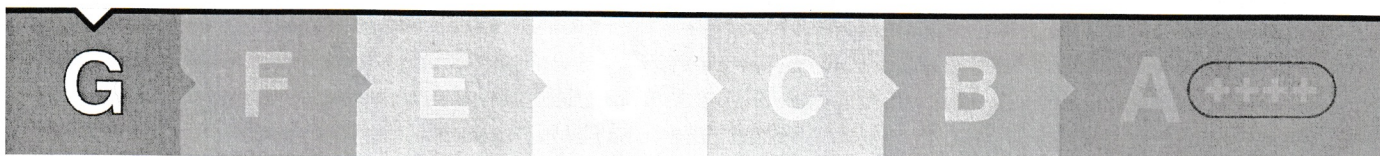
plaats en datum:

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

plaats en datum:

Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	+/-
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+/-
4 Vloeren	-
5 Ramen	+
6 Buitendeuren	-

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

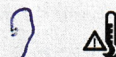


Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Luutkampenweg 8
9494PK Yde

BAG-ID: 1730010000007602

Detailaanduiding

Bouwjaar 1940
Compactheid 2,45
Vloeroppervlakte 199m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

G. Annokkee

Examennummer

9992.2247.4357

Certificaathouder

Label-UP Advies B.V.

Inschrijfnummer

EPG2024-28W

KvK-nummer

92917410

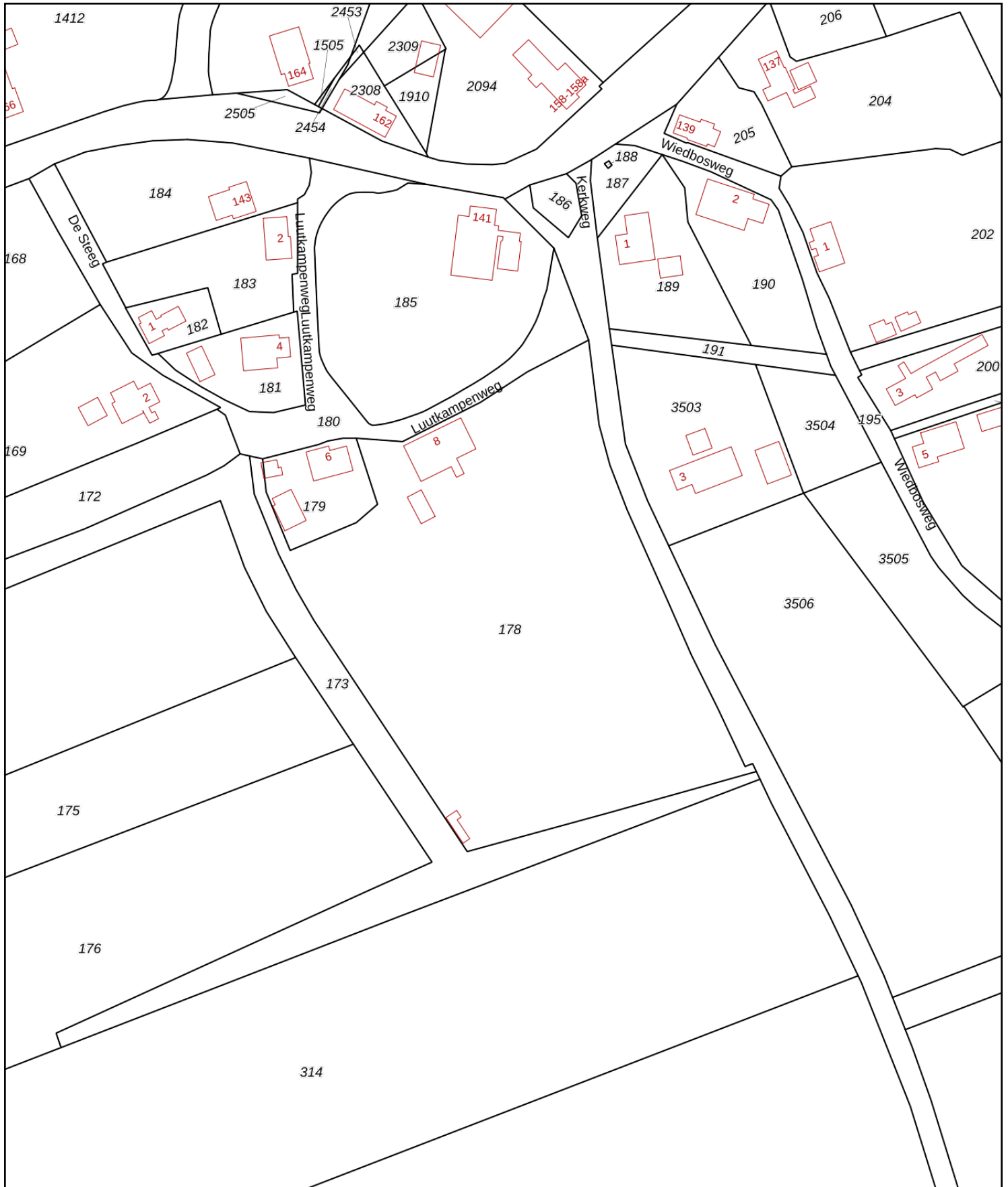
Certificerende instelling


EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



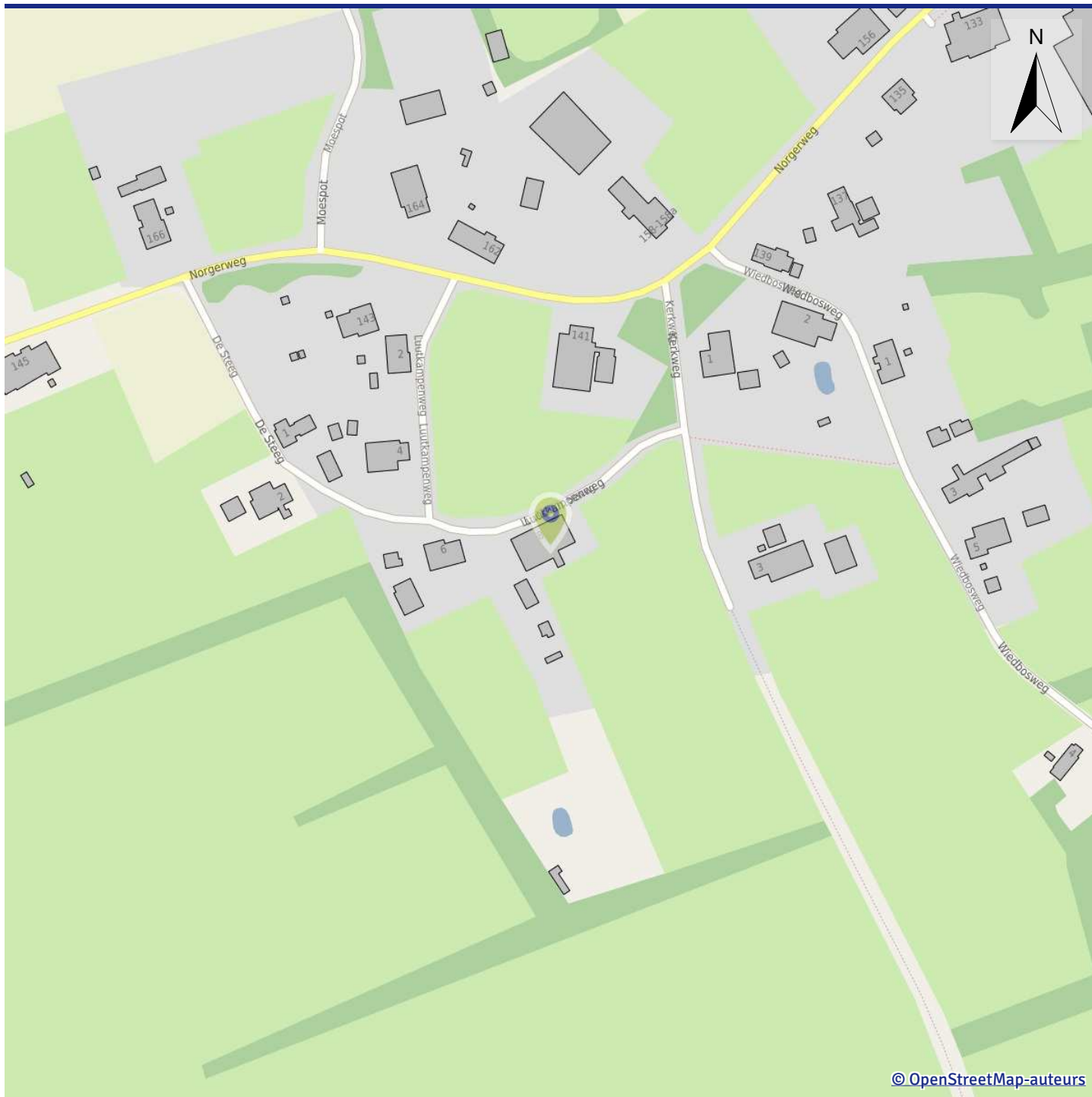


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Vries</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 178</p>	<p>Schaal 1: 2000</p>	
---	--	-----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bestemmingsrapport



Kenmerk Luutkampenweg 8, 9494PK Yde

Datum 27-09-2025

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

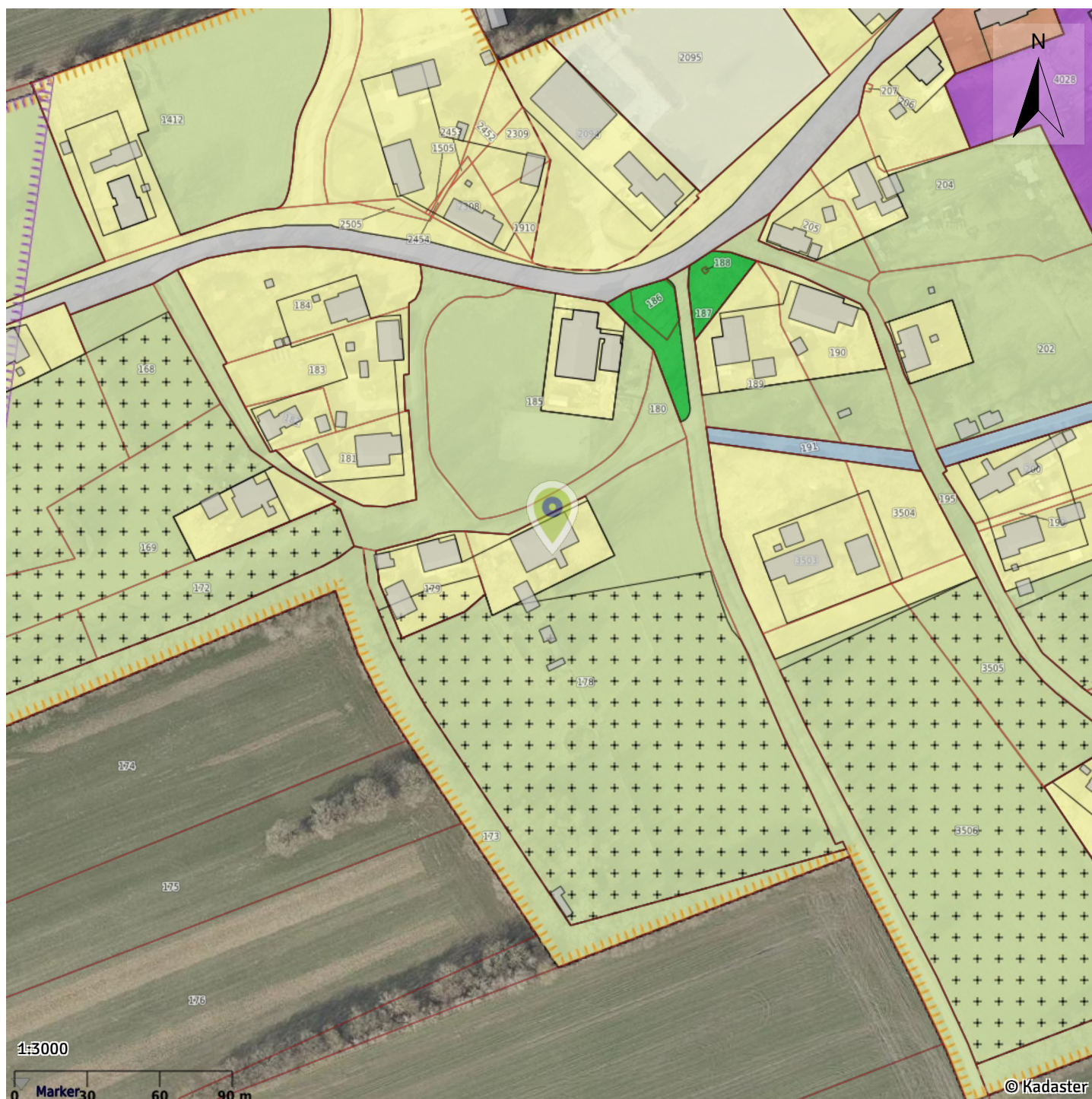
Identificatie gebouw	1730100000006868
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	387,6 m ²
Bouwjaar	1940
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1730010000007602
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	437,00 m ²
Adres	Luutkampenweg 8
Postcode	9494PK
Plaats	Yde

Omgevingsplan

Naam plan	Bestemmingsplan Kleinere kernen
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Tynaarlo
IMRO-idn	NL.IMRO.1730.bpKleinerekernen-0401
Datum vastgesteld	27-04-2010
Enkelbestemming	Woongebied (art. 23)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	geluidzone - 47bkl

Visualisatie



Legenda

	Bestemmingsplangebied
	Bestemmingsplangebied
	Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
	Besluitgebied overig
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied
	Enkelbestemming overig
	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	Hartlijn leiding
	relatie

Dubbelbestemming

	leiding
	waarde
	waterstaat
	overig

Gebiedsaanduiding

	Geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	veiligheidszone
	milieuzone
	wro-zone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzones
	overige zone
	overig

Funcctieaanduiding

	Funcctieaanduiding
---	--------------------

Bouwvlak

	Bouwvlak
---	----------

Bouwaanduiding

	Bouwaanduiding
---	----------------

Maatvoering

	Maatvoering
---	-------------

Figuur

Kadastrale grenzen

	Definitief
	Administratief
	Voorlopig
	Perceelnummer
	Bijpijlen

Bestemmingsplan Kleinere kernen

Tynaarlo
Status: Vastgesteld
Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1730.bpKleinerekeren-0401

Artikel 23 Woongebied

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- en tevens voor:
 - f. agrarische toeleveringsbedrijven, groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid-, en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'bedrijf';
 - g. hoefsmid, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - agrarisch verzorgend bedrijf';
 - h. dorpshuis en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - i. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - j. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - k. niet-zelfstandige huisvesting van personen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
 - l. theehuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - theehuis';
 - m. zakelijke dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - zakelijke dienstverlening';
 - n. hovenier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier'.

Voorzover de gronden zijn aangegeven met 'hovenier' mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

Voorzover de gronden zijn aangegeven met 'houtsingel' dient de bestaande beplanting zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

Bij de afweging om een verzoek om een kapvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening, wordt de betekenis voor het ruimtelijk beeld van de aanwezige boombeplanting op de gronden, aangegeven met 'houtsingel', betrokken.

Onder het doel 'bedrijf' is detailhandel uitsluitend begrepen voorzover die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf.

Onder f zijn geen auto- en/of garagebedrijven begrepen.

De toelaatbaarheid van de in lid 23.1, onder f bedoelde bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de regels behorende Staat van bedrijven. Bedrijven, die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2, zijn zonder meer toelaatbaar.

Ter plaatse van of in de omgeving van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - corso-opbouwplaats' mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van één opbouwplaats voor corsowagens waarbij de oppervlakte niet meer dan 300 m² mag bedragen.

Voorzover een bedrijf in een naast hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaan burgemeester en wethouders bij een verzoek om ontheffing na of het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijven.

De bescherming van archeologische waarden is in de bestemming begrepen.

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, voorzover wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
3. het beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
8. buitenopslag is niet toegestaan.

23.2 Bouwregels

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

1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwperceel. Voorzover het maximum aantal wooneenheden ter plaatse is aangeduid, bedraagt het aantal woningen per bouwperceel ten hoogste dat aantal;
3. de woningen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
5. de goothoogte bedraagt niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw. Voorzover de maximum goothoogte ter plaatse is aangeduid, bedraagt de goothoogte niet meer dan is aangegeven;
6. de bouwhoogte bedraagt niet meer de bouwhoogte van het bestaande gebouw. Voorzover de maximum bouwhoogte ter plaatse is aangeduid, bedraagt de bouwhoogte niet meer dan is aangegeven;
7. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
8. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
9. uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).
10. in afwijking van het voorgaande geldt voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend' dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het bouwperceel is toegestaan;
11. in afwijking van het gestelde onder 5 en 6 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de bouwhoogte niet meer dan de bestaande bouwhoogte bedraagt;
12. in afwijking van het gestelde onder 3 en 4 geldt voor het perceel Groningerweg 103 te Eelderwolde dat het hoofdgebouw dient te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 19 m en dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens niet minder dan 2,5 m bedraagt.

b. Voor het bouwen van bijgebouwen en uitbouwen, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

1. er dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. er dient minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt;
3. er wordt op de perceelsgrens gebouwd of op minimaal 1 m uit de perceelsgrens;
4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
5. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 60 m², met inachtneming van de regel dat niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
6. in afwijking van het gestelde onder 1 tot en met 5 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - botenberging' mag worden gebouwd overeenkomstig het gestelde onder respectievelijk e en f.

c. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.

e. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

1. garageboxen worden gebouwd uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen';
2. de bouwhoogte van garageboxen bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
3. voorzover een garagebox deelt uitmaakt van een bouwperceel, behorende bij een woning, wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in lid 23.2, sub b, onder 5 bedoelde gezamenlijke oppervlakte.

f. Voor het bouwen van een botenberging gelden de volgende regels:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - botenberging' bedraagt de oppervlakte per botenberging, inclusief de oppervlakte die is gerealiseerd op basis van de bestemming Water, niet meer dan 50 m².

g. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 23.1, onder f tot en met n genoemde functies gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat het doel 'kleinschalige verblijfsrecreatie' uitsluitend in bestaande gebouwen is toegestaan en tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;

2. de oppervlakte aan bestaande gebouwen mag met niet meer dan 15% worden vergroot;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
4. het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
5. de gezamenlijke oppervlakte van een dienstwoning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat de dakhelling niet minder dan 40° en niet meer dan 55° dient te bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder of meer bedraagt;
6. de oppervlakte van bijgebouwen bij een dienstwoning bedraagt maximaal 50 m²; de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 2,5 m.

- h. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
1. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
 3. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

23.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
- nadere eisen stellen aan:
- a. de plaats van gebouwen, in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrans moeten worden gebouwd;
 - b. de dakhelling, in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

23.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
- ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 23.2, sub a, onder 5 en 6:
mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van de woning gelegen bebouwing;
 - b. lid 23.2, sub a, onder 4:
ten behoeve een geringere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
 - c. lid 23.2, sub a, onder 7:
voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;
 - d. lid 23.2, sub b, onder 1 en 2:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel, mits deze de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,5 m overschrijden en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel met een bouwhoogte van maximaal 3 m, voor de bouw van uitbouwen, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde in lid 23.2, sub a (regels ten aanzien van hoofdgebouwen), en al dan niet vrijstaande bijgebouwen voor een van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijgevel van hoekwoningen, mits:
 1. de overschrijding van de bouwgrans niet meer dan 3,5 m bedraagt;
 2. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
 3. de afstand tot (het verlengde van) de andere naar de weg gekeerde voorgevel van de hoekwoning minimaal 1 m bedraagt;
 4. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 - e. lid 23.2, sub b, onder 2:
tot een afstand van 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 - f. lid 23.2, sub b, onder 5:
 1. tot een oppervlakte van 80 m², mits het bouwperceel ten minste 500 m² bedraagt, dan wel de vergroting geleid op het levensloopbestendig maken van de woning en/of de verminderde validiteit van de bewoner noodzakelijk is;
 2. tot een oppervlakte van 90 m², mits het bouwperceel ten minste 750 m² bedraagt;
 3. tot een oppervlakte van 100 m², mits het bouwperceel ten minste 1.000 m² bedraagt;
 4. tot een oppervlakte van 150 m², mits het bouwperceel ten minste 3.000 m² bedraagt en uitsluitend indien sprake is van een ruimtebehoevende hobby;
 5. tot een oppervlakte van 195 m², mits het bouwperceel ten minste 3.000 m² bedraagt en uitsluitend indien sprake is van particulier natuurbeheer;
 - g. lid 23.2, sub b, onder 1, 2 en 5:
voor de bouw van een carport, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van een carport ten hoogste 20 m² bedraagt;
 2. de afstand van een carport tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij de carport in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de carport op ten hoogste 1 m voor de voorgevel wordt gebouwd;
 - h. lid 23.3, sub g, onder 2:
voor een vergroting van de oppervlakte met ten hoogste 25%;
 - i. lid 23.3, sub h, onder 3:
tot een bouwhoogte van 2 m.

23.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties;
- het gebruiken of te laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie.

23.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de gebruiksregels voor het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;

3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met bouwvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
 5. er mogen geen milieuvergunningplichtige of meldingplichtige activiteiten plaatsvinden;
 6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
 9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
 10. buitenopslag is niet toegestaan;
 11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de gebruiksregels voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een verblijfsrecreatieterrein met een kleinschalig karakter, met dien verstande dat deze ontheffing alleen kan worden verleend indien:
1. het aantal standplaatsen niet meer bedraagt dan 15;
 2. geen overnachtingen plaatsvinden in de gebouwen;
 3. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend plaatsvindt in bestaande gebouwen en tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
 4. de oppervlakte van de gronden ten behoeve van de verblijfsrecreatie ten minste 5.000 m² bedraagt;
 5. de afstand van de betreffende gronden ten opzichte van het dichtstbijzijnde kampeerterrein of verblijfsrecreatieterrein met een kleinschalig karakter ten minste 1.000 m bedraagt gemeten vanaf de perceelsgrenzen;
 6. de afstand van de betreffende gronden tot de perceelsgrens van een naastgelegen woning ten minste 50 m bedraagt;
 7. de betreffende gronden grenzen aan de woning van de beheerder;
 8. het kampeerterrein in gebruik is in de periode 15 maart tot en met 31 oktober en wordt aangetoond dat buiten deze periode het betreffende terrein leeg zal zijn;
 9. op de betreffende gronden geen chalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst;
 10. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast;
 11. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
 - a. de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en de directe omgeving daarvan;
 - b. de waardevolle essen in het gebied en de directe omgeving daarvan;
 - c. de archeologische waarden.

23.7 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het uitvoeren van bodembewerkingen dieper dan 0,3 m, met een breedte van meer dan 1 m en een oppervlakte groter dan 60 m², met dien verstande dat de ondergrens wat betreft de oppervlakte niet geldt voor gronden die op de bij deze regels opgenomen Kaart bekende en verwachte archeologische waarden zijn aangegeven met 'archeologische waarde', 'hoge archeologische waarde'.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
- werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en het beheer van het gebied betreffen;
 - die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. Alvorens over de onder a bedoelde vergunning te beslissen, plegen burgemeester en wethouders overleg met een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- d. De onder a bedoelde aanlegvergunning kan voor de gronden die op de bij deze regels opgenomen Kaart bekende en verwachte archeologische waarden zijn aangegeven met 'archeologische waarde', 'hoge archeologische waarde', 'hoge trefkans' of 'middelhoge trefkans' alleen worden verleend indien een verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd en de daarbij aangetroffen archeologische waarden, door middel van behoud in de gronden dan wel opgraving, kunnen worden gegarandeerd, met dien verstande dat geen archeologisch onderzoek is vereist wanneer door een deskundige, bedoeld onder d, is aangegeven dat onderzoek niet noodzakelijk is.

23.8 Sloopvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bebouwing met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend' te slopen.

De sloopvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit het oogpunt van goede volkshuisvesting noodzakelijk is en/of renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en samenhang van het gebied.

23.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 2' de bestemming wijzigen in die zin dat een galerie met een maximale oppervlakte van 200 m² kan worden gebouwd, met dien verstande dat:

- het bestaande tuinhuis voorafgaand aan de wijziging wordt gesloopt;
- sprake is van een goede landschappelijke inpassing, aangetoond middels een landschapsplan en terreinmeting;
- de goothoogte niet meer dan 5 m bedraagt;
- het gebruik ten behoeve van een (recreatieve) woonfunctie niet is toegestaan;
- de volgende randvoorwaarden in aanmerking zijn genomen:
 1. een architectonisch hoog ambitieniveau;
 2. de ordening, maatvoering en vormgeving in relatie tot het landschap en het agrarische karakter van de omgeving.



Bestemmingsplan Kleinere kernen

Tynaarlo
Status: Vastgesteld
Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1730.bpKleinerekernen-0401

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Geluidzone

- a. In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – 47bkl' woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, alsmede woonwagendplaatsen in de zin van het in de bijlage opgenomen Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart alleen worden opgericht, indien wordt voldaan aan het bepaalde in hoofdstuk IV, artikelen 7 tot en met 10 van genoemd besluit.

28.2 Luchtvaartverkeerzone

- a. In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels geldt voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken dat ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 2', 'Luchtvaartverkeerzone - 3' en 'Luchtvaartverkeerzone – 4' de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedraagt dan respectievelijk 20 m, 30 m en 40 m.
- b. deze hoogtematen worden, in afwijking van het bepaalde in artikel 1, sub tt gemeten vanaf de geldende referentiehoogte van Groningen Airport Eelde.
- c. Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het aanbrengen van beplanting met een groeihoogte van meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone'.

28.2 Vrijwaringszone - molenbiotop

- a. Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het aanbrengen van beplanting ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' waardoor de windvang van de molen wordt belemmerd. Op de grens van de aanduiding is een groeihoogte van maximaal 4 m toegestaan, met dien verstande dat per 50 m gemeten vanaf de aanduidingsgrens de groeihoogte met 1 m mag toenemen.

28.3 Pad

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een onverhard voet- en fietspad toegestaan.

28.4 Veiligheidszone

- a. In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen in de 'veiligheidszone' geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden ter plaatse de aanduiding 'veiligheidszone' de aanduiding wordt ontnomen, indien wet- en regelgeving hiertoe aanleiding geven.

28.5 Veiligheidszone - bevi

- a. In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen in de 'veiligheidszone - bevi' geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd en mag de afstand van bestaande bebouwing tot het vulpunt niet worden verkleind.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a en toestaan dat kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:
 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 2. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
 3. het groepsrisico wordt afgewogen;
 4. gronden en opstallen die liggen in de 'veiligheidszone - bevi' mogen niet worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in onder a en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object, mits:
 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 2. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
 3. het groepsrisico wordt afgewogen.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden ter plaatse de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' de aanduiding wordt ontnomen, indien de risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Omgevingsplannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de gebruiks- en bouwregels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van

Bestemmingsrapport

Kenmerk Luutkampenweg 8, 9494PK Yde
Datum 27-09-2025



de directe omgeving.

- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.